

## ***Znalecký posudek o obvyklé ceně*** **číslo 952-241/2020**



### **NEMOVITOST:**

Nemovitost:	<b>BJ Chomutov, č.j. 5138/6</b>
Adresa nemovitosti	Borová 5138, Chomutov, 430 04
Katastrální údaje:	Obec: Chomutov [562971], Část obce: Chomutov [407887], Katastrální území: Chomutov I [652458], Číslo LV: 12836, Číslo LV: 13278, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov
Pozemky:	6125/19, 6125/20, 6125/21, 6125/22
Vlastník BJ:	Tibor Abrahám, Borová 5138, 43004 Chomutov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Tibor Abrahám, Borová 5138, 43004 Chomutov, spoluvlastnický podíl: 7739/437948

### **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 konání veřejné dražby

**OBVYKLÁ CENA**

**850 000 Kč**

Datum místního šetření: 2.11.2020

Datum zpracování : 30.11.2020

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 7 stran

**V Pardubicích dne 1.12.2020**

## 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 Chomutov, č.j. 5138/6</b>
Adresa nemovitosti	Borová 5138, Chomutov, 430 04
Katastrální údaje:	Obec: Chomutov [562971], Část obce: Chomutov [407887], Katastrální území: Chomutov I [652458], Číslo LV: 12836, Číslo LV: 13278, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov
Pozemky:	6125/19, 6125/20, 6125/21, 6125/22

### ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby.

### MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo svoláno na 2.11.2020 od 16.00. Na místě pouze znalec, vlastník, ani žádná jiná osoba na místě nebyla zastížena. Místní šetření bylo provedeno dle možností.

### 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 sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu ( oceňovací vyhláška ).

#### Cena výnosová

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

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

#### Cena porovnávací

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

#### Tržní hodnota

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

#### Tržní cena

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

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

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

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

#### **- metoda výnosová (příjmová)**

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

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

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

### 3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

#### NEMOVITOST: (identifikace nemovitosti)

Nemovitost: **BJ Chomutov, č.j. 5138/6**  
Adresa nemovitosti: Borová 5138, Chomutov, 430 04  
Katastrální údaje: Obec: Chomutov [562971], Část obce: Chomutov [407887], Katastrální území: Chomutov I [652458], Číslo LV: 12836, Číslo LV: 13278, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov  
Pozemky: 6125/19, 6125/20, 6125/21, 6125/22  
Vlastník BJ: Tibor Abrahám, Borová 5138, 43004 Chomutov, spoluvlastnický podíl: 1 / 1  
Vlastník pozemku: Tibor Abrahám, Borová 5138, 43004 Chomutov, spoluvlastnický podíl: 7739/437948

#### MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Město Chomutov leží na úpatí Krušných hor v severozápadních Čechách. Chomutov je statutární město v Ústeckém kraji, 49 km jihozápadně od Ústí nad Labem. Je 22. největším městem České republiky, pátým v Ústeckém kraji a největším v okrese Chomutov. Na severovýchodě stavebně splývá s městem Jirkov. Město dříve známé převážně průmyslem a hornictvím je dnes významným kulturním, sportovním a obchodním centrem. Město disponuje úplnou občanskou vybaveností.

#### CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Oceňovaný byt č. 5138/6 je situován ve 2. nadzemním podlaží v bytovém domě č. p. 5137, 5138, 5139, 5140 umístěného na pozemcích p. č. 6125/19, 6125/20, 6125/21, 6125/22, k.ú. Chomutov I. K bytu náleží podíl o velikosti 7739/437948 na společných částech domu č. p. 5137, 5138, 5139, 5140 a na pozemcích p. č. 6125/19, 6125/20, 6125/21, 6125/22, k.ú. Chomutov I. Oceňovaný byt o velikosti 3+1 se sestává z před síně, kuchyně, pokoje, pokoje, koupelny, WC, k dispozici sklep a lodžie. Celková podlahová plocha jednotky činí 77,39 m<sup>2</sup>. Konstruktivní řešení a vybavení (domu a bytu): Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou montované ze železobetonových obvodových a stěnových panelů, vodorovné nosné konstrukce tvoří železobetonové stropní panely, založení stavby je na základových pasech z betonu, střecha je plochá s mírným spádem ke střešním vpustím, krytina je z asfaltových svařovaných pásů, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, střecha je opatřena bleskosvody, schodiště jsou železobetonová prefabrikovaná, okna jsou plastová s izolačními dvojskly, vnitřní omítky jsou štukové, vnější povrchy panelů jsou opatřeny tepelnou izolací s omítkou. V každé sekci bytového domu je výtah. Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, plynu, vody včetně teplé, kanalizace, topení včetně přípravy teplé vody je zajišťováno dálkově, zdravotně-technické vybavení bytu je pravděpodobně v původním typovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, vana a záchod, kuchyňský sporák, vodovodní míchací baterie, topné těleso, vodoměry, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, plynu, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody apod. Podlahy bytu jsou opatřeny pravděpodobně z PVC, event. plovoucí podlahou nebo dlažbou. Stáří a stavební stav: Bytový dům je odhadem z poloviny 80. let 20. století, jeho stáří ke dni ocenění je tedy cca 35 let, dům prošel revitalizací. Stavební stav domu odpovídá stáří, provedeným stavebním úpravám (střecha, okna, zateplená fasáda) a běžné údržbě. Na domě nejsou patrné statické nebo jiné stavební závady. Oceňovaná bytová jednotka nebyla zpřístupněna, znalecký posudek je vypracován dle informací zjištěných při místním šetření (skutečný stav se může odlišovat od předpokladů a odhadů znalce).

#### POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	5138/6	
Podlaží	2	

**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

Dispozice	3+1	
Podlahová plocha bytu	77,39	m <sup>2</sup>
Balkon	4,90	m <sup>2</sup>
Terasa	0,00	m <sup>2</sup>
Sklep	1,80	m <sup>2</sup>
Zahrada	0,00	m <sup>2</sup>
Garážové stání	0,00	m <sup>2</sup>
Celková podlahová plocha	84,09	m <sup>2</sup>
Podíl na společných částech domu	7739/437948	
Podíl na společných částech pozemku	7739/437948	

**POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST**

Poloha v obci	Bytový dům se nachází ve severní části města Chomutov, v ulici Borová. Jedná se o lokalitu s převážující zástavbou bytových domů a objektů občanské vybavenosti. Lokalita je dobře dostupná autem, MHD.				
Počet obyvatel	48635				
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
6125/144	Statutární město Chomutov, Zborovská 4602, 43001 Chomutov	

**PRONÁJEM NEMOVITOSTI (zhodnocení nájemního vztahu)**

Nemovitost je pronajímána (propachtována) - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek - Nezjištěno

Nájemní (pachtovní) smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele - Nezjištěno

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. BJ pravděpodobně užívá vlastník a jeho rodinní

# 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

příslušníci k bydlení.

## VYHODNOCENÍ RIZIK NEMOVITOSTI

### Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí
Ne	Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
Ne	Stavba na cizím pozemku
Ne	Dočasná stavba
Ne	Spornost zápisu / Duplicitní vlastnictví
Ne	Probíhající obnova operátu
Ne	Přestavek
Ne	Plomba
Ne	Přidatné spoluvlastnictví

### Rizika spojená s umístěním nemovitosti

BJ často využívány k pronájmu.

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

Věcné břemeno (podle listiny) na trvalé umístění zařízení pro rozvod TUV a právo vstupu do objektu za účelem provozování, kontroly, měření, oprav a údržby tohoto zařízení : Teplo Chomutov s.r.o., Zástavní právo smluvní, Dražební vyhláška, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Zahájení exekuce, Započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Věcné břemeno užívání
Ne	Předkupní právo
Ano	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
Ano	Poznámky k osobě a k nemovitosti - exekuce, konkurs apod.
Ne	Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
Ne	Ostatní právní omezení
Ne	Zajišťovací převod práva
Ne	Právo stavby
Ne	Nezbytná cesta
Ne	Přednostní pořadí pro jiné právo
Ne	Historická zástavní práva převzatá do KN
Ne	Výměnek / Budoucí výměnek

### Rizika ostatní

Do BJ nebyl umožněn přístup, vlastníkem nebyly podány žádné další informace k tech. stavu bytové jednotky.

RIZIKO	Popis rizika
Ne	Nemovitost vykazuje viditelné technické vady
Ne	Stavby dlouhou dobu neužívané





## 4. VÝPOČTY

### VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

#### Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
<b>1.PP</b>				
	sklep	1,80 m <sup>2</sup>	0,50	0,90 m <sup>2</sup>
	<b>1.PP - celkem</b>	<b>1,80 m<sup>2</sup></b>		<b>0,90 m<sup>2</sup></b>
<b>2.NP</b>				
	koupelna	3,00 m <sup>2</sup>	1,00	3,00 m <sup>2</sup>
	kuchyň	12,44 m <sup>2</sup>	1,00	12,44 m <sup>2</sup>
	lodžie	4,90 m <sup>2</sup>	0,50	2,45 m <sup>2</sup>
	pokoj	20,44 m <sup>2</sup>	1,00	20,44 m <sup>2</sup>
	pokoj	16,30 m <sup>2</sup>	1,00	16,30 m <sup>2</sup>
	pokoj	16,04 m <sup>2</sup>	1,00	16,04 m <sup>2</sup>
	předsíň	8,17 m <sup>2</sup>	1,00	8,17 m <sup>2</sup>
	WC	1,00 m <sup>2</sup>	1,00	1,00 m <sup>2</sup>
	<b>2.NP - celkem</b>	<b>82,29 m<sup>2</sup></b>		<b>79,84 m<sup>2</sup></b>
	<b>Celkem</b>	<b>84 m<sup>2</sup></b>		<b>80 m<sup>2</sup></b>

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

# 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

## VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m <sup>2</sup> ]	84
Jednotková cena (JC)	[Kč/m] <sup>3</sup>	30 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 520 000
Stáří	roků	35
Další životnost	roků	65
Opotřebení odhadem	%	35,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 638 000</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 60,00 0,00 3+1 550 000 9 166 0,95 8 707

Byt o dispozici 3+1 s ložní v původním stavu, ve 2. patře revitalizovaného domu s plastovými okny. Byt se skládá z prostorné chodby, kuchyně bez kuchyňské linky, koupelny s vanou a samostatné toalety dále tří samostatných pokojů, z nichž k jednomu náleží ložie. Vhodný k rekonstrukci dle vlastních představ.



Hodnocení:BJ k rekonstrukci.

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 61,00 0,00 2+1 650 000 10 655 1,00 10 655

Prostorný byt 2+1 v 3.nadzemním podlaží nedaleko supermarketu TESCO. Obývací pokoj s velkým balkonem je situován na východ a nabízí pěkný výhled. Kuchyně a druhý pokoj mají okna do parku. Jádro původní, se započatými úpravami.




Hodnocení:2+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

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	65,00	0,00	3+1	899 000	13 830	0,90	12 447
<p>Byt o dispozici 3+1 ve třetím patře revitalizovaného panelového domu. Jedná se o lokalitu naproti Podkrušnohorského zooparku. Skládá se z vstupní chodby s vestavěnou skříní, kuchyně s kuchyňskou linkou a sporákem, jídelního koutu, dvou pokojů, obývacího pokoje se zasklenou lodží, koupelny s vanou a samostatným WC, celý byt je v původním, ale udržovaném stavu. Vchod domu je klidný a čistý, vybavený kamerovým systémem. Veškerá občanská vybavenost v dosahu.</p>							
							
<b>Hodnocení:</b>							

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY			
Minimální jednotková cena	8 707 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	696 600 Kč
Průměrná jednotková cena	10 603 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena	848 266 Kč
Maximální jednotková cena	12 447 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena	995 800 Kč
<b>Stanovená jednotková cena</b>	<b>10 603 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>848 240 Kč</b>

## KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena bytové jednotky č. 5138/6 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 7739/437948 na společných částech bytového domu č. p. 5137, 5138, 5139, 5140 a pozemků p. č. 6125/19, 6125/20, 6125/21, 6125/22, obec: Chomutov, část obce: Chomutov, k.ú.: Chomutov I byla odhadnuta ve výši 850.000,-Kč (slovy: osmsetpadesáttisíckorunčeských).

### Silné stránky nemovitosti

- + výměra BJ
- + k dispozici lodžie
- + dobrá občanská vybavenost

### Slabé stránky nemovitosti

- neznámý stav interiéru BJ
- nepříliš vyhledávaná lokalita

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 638 000 Kč
Porovnávací hodnota	848 240 Kč
<b>Obvyklá cena</b>	<b>850 000 Kč</b>

Slovy : osmsetpadesáttisíc Kč

V Pardubicích dne: 1.12.2020

-----  
**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. 952-241/2020 znaleckého deníku.

## 6. PŘÍLOHY

### Seznam podkladů a příloh

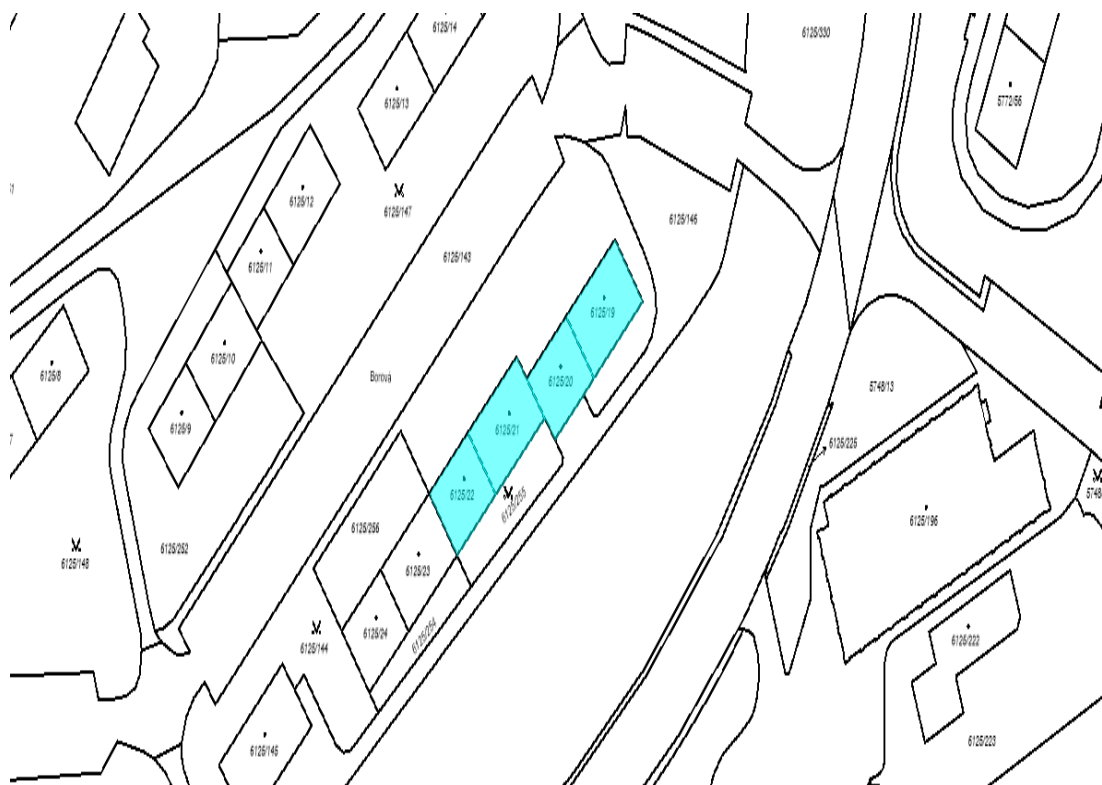
Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	3
LV č. 13278	2

### Osvědčení:

Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při své činnosti jsme neshledali žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

## SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



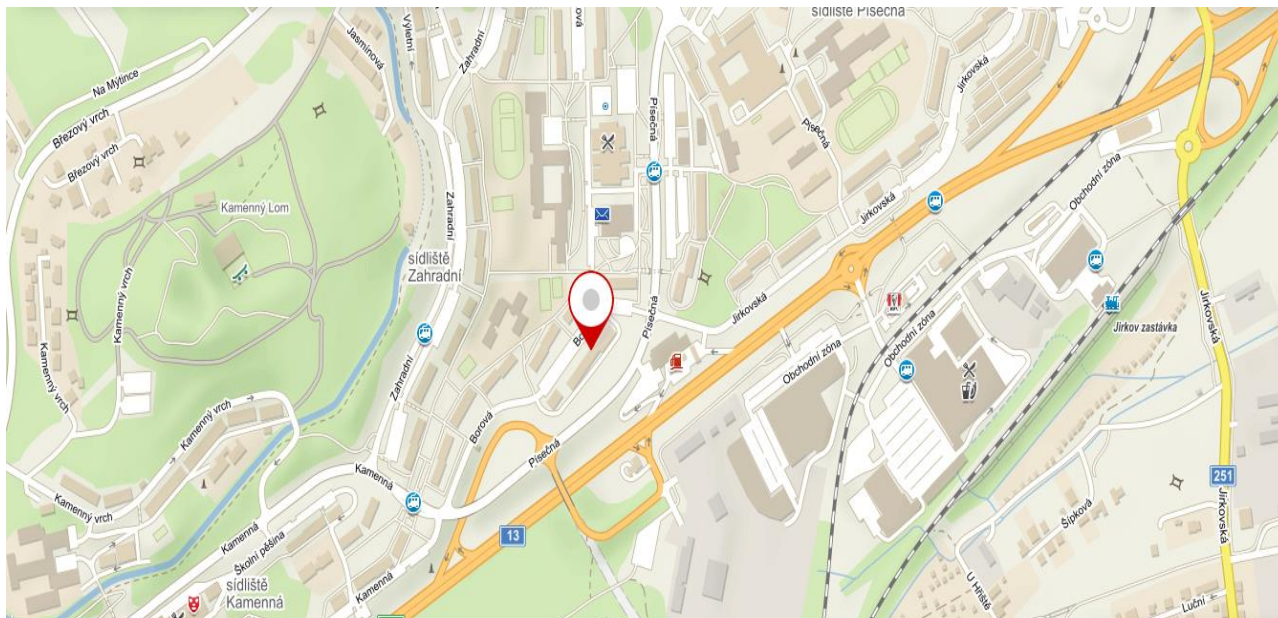


# ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav, Chelčického 686, 533 51 Pardubice

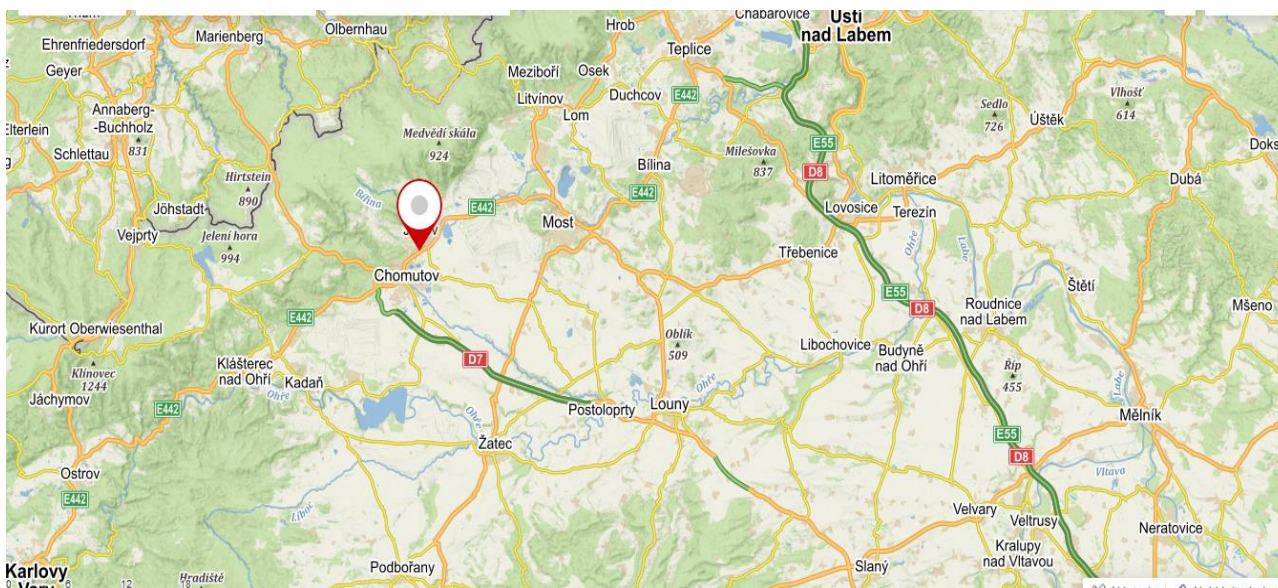
IČ:02777339, zapsaná:Obchodní rejstřík - B 3423 vedený u KS v Hradci Králové

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

## MAPA OBLASTI



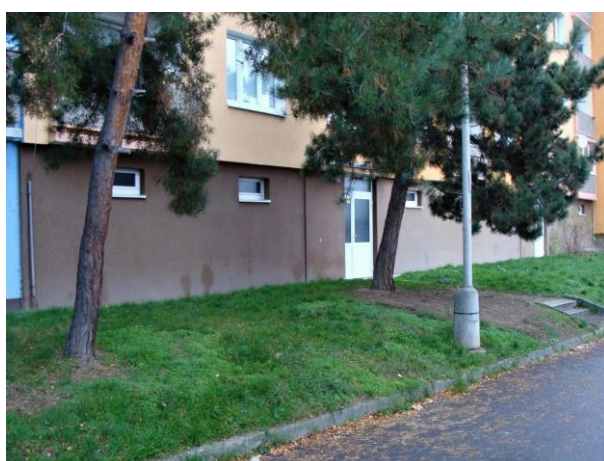
## MAPA OBCE



Zdroj:mapy.cz



## FOTODOKUMENTACE



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

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

Tel.: 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

