

Znalecký posudek o obvyklé ceně **číslo 1000-25/2021**



NEMOVITOST:

Nemovitost:	BJ Břidličná, č.j. 395/8, okr. Bruntál
Adresa nemovitosti	Sokolovská 395, Břidličná, 793 51
Katastrální údaje:	Obec: Břidličná [597228], Část obce: Břidličná [14991], Katastrální území: Břidličná [614998], Číslo LV: 793, Číslo LV: 1530, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál p. č. 1384
Pozemky:	
Vlastník BJ:	Zdenka Šimčáková, Sokolovská 395, 79351 Břidličná, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Zdenka Šimčáková, Sokolovská 395, 79351 Břidličná, spoluvlastnický podíl: 48/1000

OBJEDNATEL

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

ZHOTOVITEL

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

ÚČEL POSUDKU: Určení obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby

OBVYKLÁ CENA

800 000 Kč

Datum místního šetření: 2.2.2021

Datum zpracování : 9.2.2021

Počet stran: 19 stran včetně příloh
Vyhotovení č. 1

V Pardubicích dne 9.2.2021

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. PŘÍLOHY
 - Osvědčení
 - Přílohy
 - Fotodokumentace

6. ZNALECKÁ DOLOŽKA
 - Znalecká doložka

1. ÚVOD

SOUHRN

Nemovitost:	BJ Břidličná, č.j. 395/8, okr. Bruntál
Adresa nemovitosti	Sokolovská 395, Břidličná, 793 51
Katastrální údaje:	Obec: Břidličná [597228], Část obce: Břidličná [14991], Katastrální území: Břidličná [614998], Číslo LV: 793, Číslo LV: 1530, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál
Pozemky:	p. č. 1384

ZNALECKÝ ÚKOL

(stanovení znaleckého úkolu)

Určení obvyklé ceny nemovitostí pro konání veřejné dražby.

MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

(fyzická prohlídka nemovitosti a pořízení fotodokumentace)

Místní šetření bylo provedeno dne 2.2.2021 v čase 17:00 - 17:30 hod. za účasti znalce a vlastníka, který umožnil prohlídku BJ a znalci k předmětu ocenění sdělil 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná 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 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 opotřebením 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 Břidličná, č.j. 395/8, okr. Bruntál**
Adresa nemovitosti Sokolovská 395, Břidličná, 793 51
Katastrální údaje: Obec: Břidličná [597228], Část obce: Břidličná [14991], Katastrální území: Břidličná [614998], Číslo LV: 793, Číslo LV: 1530, Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Bruntál
Pozemky: p. č. 1384
Vlastník BJ: Zdenka Šimčáková, Sokolovská 395, 79351 Břidličná, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku: Zdenka Šimčáková, Sokolovská 395, 79351 Břidličná, spoluvlastnický podíl: 48/1000

MÍSTOPIS

(charakteristika obce, poloha v rámci obce a regionu)

Břidličná je město ležící v okrese Bruntál, východně od Rýmařova. Město má dostatečnou občanskou vybavenost (městský úřad, poštu, lékařskou péči, ZŠ, MŠ, kulturní zařízení, sportoviště, obchody, restaurace a ostatní služby).

CELKOVÝ POPIS NEMOVITOSTI

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

Oceňovaná bytová jednotka č.395/8 o velikosti 3+1 se sestává z předsíně, WC, koupelny, šatny, kuchyně, 3 pokojů, k dispozici lodžie přístupná z bytové jednotky, spíž na chodbě (v mezipatře) a sklep/kóje v 1.PP. 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 bleskosvodem, schodiště je betonové prefabrikované, okna jsou plastová, vnitřní omítky jsou vápenné, vnější povrchy panelů jsou opatřeny zateplení, s finální úpravou. V bytovém domě není výtah. Bytový dům/BJ má vnitřní rozvod el. proudu, vody včetně teplé, kanalizace, topení včetně přípravy teplé vody je zajišťováno dálkově, zdravotně-technické vybavení BJ je v nově zrekonstruovaném bytovém jádru. Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, vana, sprchový kout, samostatné WC, kuchyňská linka, sklokeramická deska, ele. trouba, digestoř, vodovodní míchací baterie, topná tělesa, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody apod. Podlahy bytu opatřeny dlažbou event. laminátovou plovoucí nebo pvc. Stáří a stavební stav: Bytový dům je cca z počátku 80.let 20. stol. je tedy cca 40 let starý, bytový dům prošel částečnou revitalizací cca v letech 2017 - 2018. Stavební stav domu odpovídá stáří, provedeným stavebním úpravám (střecha, okna) a běžné údržbě. Na domě nejsou patrné statické nebo jiné stavební závady. BJ po rekonstrukci, v dobrém stavu, s mírně pozměněnou dispozicí (jádro), k datu ocenění využívána vlastníkem k rodinnému bydlení.

POPIS BYTOVÉ JEDNOTKY

Číslo bytové jednotky	395/8	
Podlaží	4 (poslední nadzemní)	
Dispozice	3+1	
Podlahová plocha bytu	Cca 73,00	m ²
Balkon	2,00	m ²
Terasa	0,00	m ²
Sklep	1,00	m ²

ZUOM, a.s., 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

Zahrada	0,00	m ²
Garážové stání	0,00	m ²
Celková podlahová plocha	Cca 73,00	m ²
Podíl na společných částech domu	48/1000	
Podíl na společných částech pozemku	48/1000	

POLOHA, DOPRAVNÍ DOSTUPNOST

Poloha v obci	Bytový dům/BJ se nachází nedaleko centra města Břidličná, v ulici Sokolovská. Jedná se o lokalitu s převažující zástavbou bytových domů a objektů občanské vybavenosti. Lokalita je dobře dostupná. Občanská vybavenost v docházkové vzdálenosti.				
Počet obyvatel	3111				
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 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
1220	Město Břidličná, Nábřežní 452, 79351 Břidličná	ostatní plocha

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. Bytovou jednotku užívá vlastník a jeho rodinní příslušníci.

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

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

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, Zástavní právo smluvní, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, Zahájení exekuce - Šimčáková Zdenka

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 1530			
Kraj:	Moravskoslezský	Okres:	Bruntál
Obec:	Břidličná	Katastrální území:	Břidličná [614998]
Ulice:	Sokolovská	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
	Zdenka Šimčáková - Sokolovská 395 , 79351 Břidličná		1/1
Stavba		je součástí	
Bytová jednotka č. 395/8	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů	č.p.: 395	p.č. 1384
Pozemky			
1384	zastavěná plocha a nádvoří	524 m ²	nejsou evidovány žádné způsoby ochrany LV č. 793, podíl : 48/1000

4. VÝPOČTY

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Výčet místností orientačně

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
4.NP				
	plocha BJ	73,00 m ²	1,00	73,00 m ²
4.NP - celkem		73,00 m²		73,00 m²
Celkem		Cca 3 m²		Cca 73 m²

Konstrukce (převažující)	Popis
Základy	základové pásy, beton, izolace
Zdivo	montované, panel
Stropy	rovné, železobetonové
Střecha	plochá, s mírným spádem ke střešním vpustím, pravděpodobně asfaltové (živičné) svařované pásy
Krytina	pravděpodobně asfaltové (živičné) svařované pásy
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné omítky
Fasádní omítky	zateplená kontaktní, omítka
Vnější obklady	ano
Vnitřní obklady	koupelna, kuchyň
Schody	betonové
Dveře	dřevěné, náplňové
Okna	plastová
Podlahy obytných místností	pvc, plov.lam.
Podlahy ostatních místností	dlažba

Vytápění	ÚT, dálková příprava
Elektroinstalace	ano
Bleskosvod	ano
Rozvod vody	ano, TUV i SV
Zdroj teplé vody	dálková příprava
Instalace plynu	ne
Kanalizace	ano, veřejná
Vybavení kuchyně	kuch. linka, dřez, sklokeramická deska, ele. trouba, digestoř
Vnitřní vybavení	vana, sprch. kout, umyvadlo, WC
Záchod	ano, splachovací
Ostatní	

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY

Zastavěná plocha	[m ²]	73
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	30 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 190 000
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	80
Opotřebení odhadem	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	1 533 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Lokalita 1	Užitná plocha m ²	Pozemek m ²	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------------------	------------------------	-----------	-----------------	-----------------------------------	----------------------	---------------

Prodej bytu	73,00	0,00	3+1	790 000	10 821	0,95	10 279
-------------	-------	------	-----	---------	--------	------	--------

3+1 o výměře 73 m² na ulici Dlouhá ve Městě Břidličná. Byt se nachází ve IV. NP bytového domu, který byl revitalizován. Původní bytová jednotka je ihned k nastěhování, případně k rekonstrukci dle vlastního rozpočtu (původní okna, kuchyně, koupelna atd.) Součástí ceny je komora a sklep. Dostatek parkovacích míst před domem a výborná docházková vzdálenost (ZŠ, lékař, centrum města, bus, apod.) dělá toto místo jedním z nejžádanějších ve městě.



Hodnocení:Obdobný stav, výměra a lokalita. Po novější rekonstrukci. Zdroj: INEM

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

Prodej bytu	73,00	0,00	3+1	550 000	7 534	1,00	7 534
-------------	-------	------	-----	---------	-------	------	-------

Nabízím vám ke koupi byt 3+1. Jedná se světlý udržovaný byt ve 4 np s balkonem v panelovém domě. V bytě jsou

nové vchodové dveře s masivu. K bytu náleží sklep a komora v mezipatře.



Hodnocení:Obdobná výměra a stav. Zdroj: INEM

Lokalita 3	Užitná plocha m2	Pozemek m2	Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena Kč/m2	Koeficient t celkový	Upravená cena
------------	------------------	------------	-----------	-----------------	-----------------------	----------------------	---------------

Prodej bytu	48,00	0,00	2+1	629 000	13 104	1,05	13 759
-------------	-------	------	-----	---------	--------	------	--------

Prodej cihlového bytu o velikosti 2+1 v osobním vlastnictví v Břidličné. Byt je po částečné rekonstrukci: zděné jádro, plastová okna, plovoucí podlaha. K bytu náleží lodžie a dva sklepy. Dům je zateplený. V místě veškerá občanská vybavenost.



Hodnocení:Menší výměra/2+1. Zdroj: INEM

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Minimální jednotková cena	7 534 Kč/m ²	Minimální cena:	550 000 Kč
Průměrná jednotková cena	10 524 Kč/m ²	Průměrná cena	768 266 Kč
Maximální jednotková cena	13 759 Kč/m ²	Maximální cena	1 004 400 Kč
Stanovená jednotková cena	10 524 Kč/m²	Porovnávací hodnota	768 252 Kč

KOMENTÁŘ K URČENÍ CENY OBVYKLÉ

Obvyklá cena bytové jednotky č. 395/8 vč. podílu ve výši 48/1000 na pozemku p. č. 1384 a BD č. p. 394, 395, 396, LV č. 793, LV č.: 1530, k.ú. Břidličná, obec Břidličná byla odhadnuta ve výši 800.000,- Kč (slovy : osmsettisickorunčeských). 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

- + BD po revitalizaci
- + BJ ve slušném stavu
- + dobrá občanská vybavenost

Slabé stránky nemovitosti

- BD nemá výtah
- Břidličná je nepříliš vyhledávaná lokalita k bydlení

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti	
Věcná hodnota	1 533 000 Kč
Porovnávací hodnota	768 252 Kč
Obvyklá cena	800 000 Kč

Slovy : osmsettisíc Kč

5. PŘÍLOHY

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
KATASTRÁLNÍ MAPA	1
MAPA OBLASTI, MAPA OBCE	1
FOTODOKUMENTACE	4

Osvědčení:

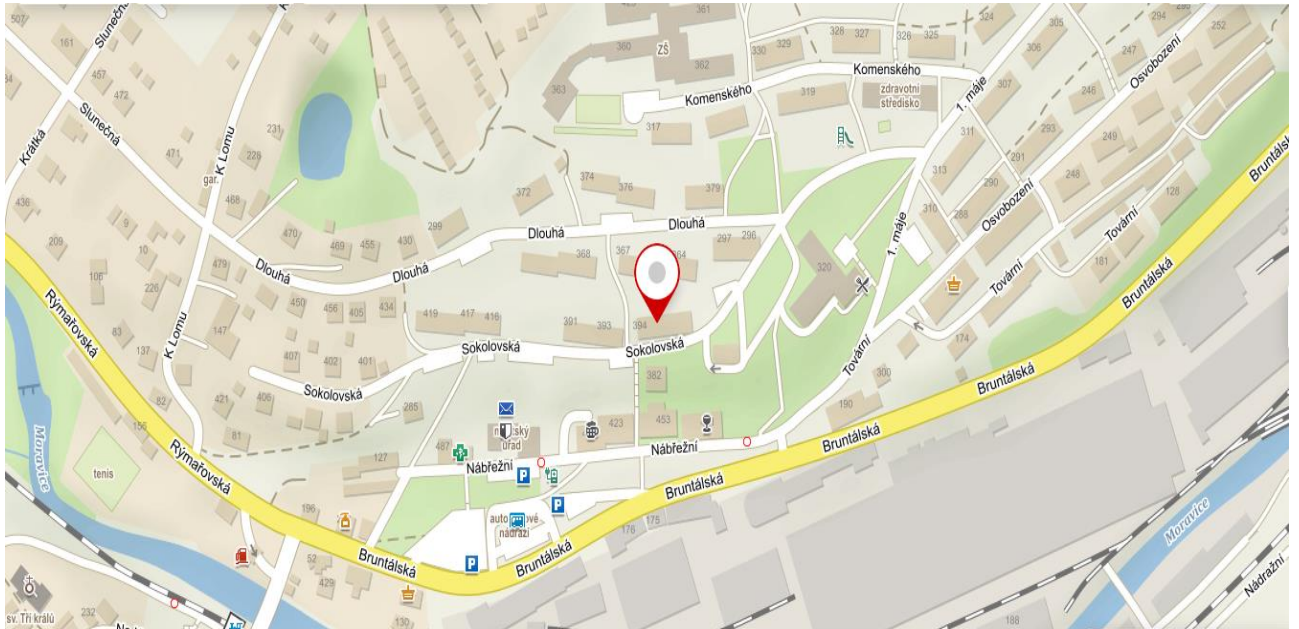
Výše podepsaný znalecký ústav tímto osvědčuje, že: V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé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

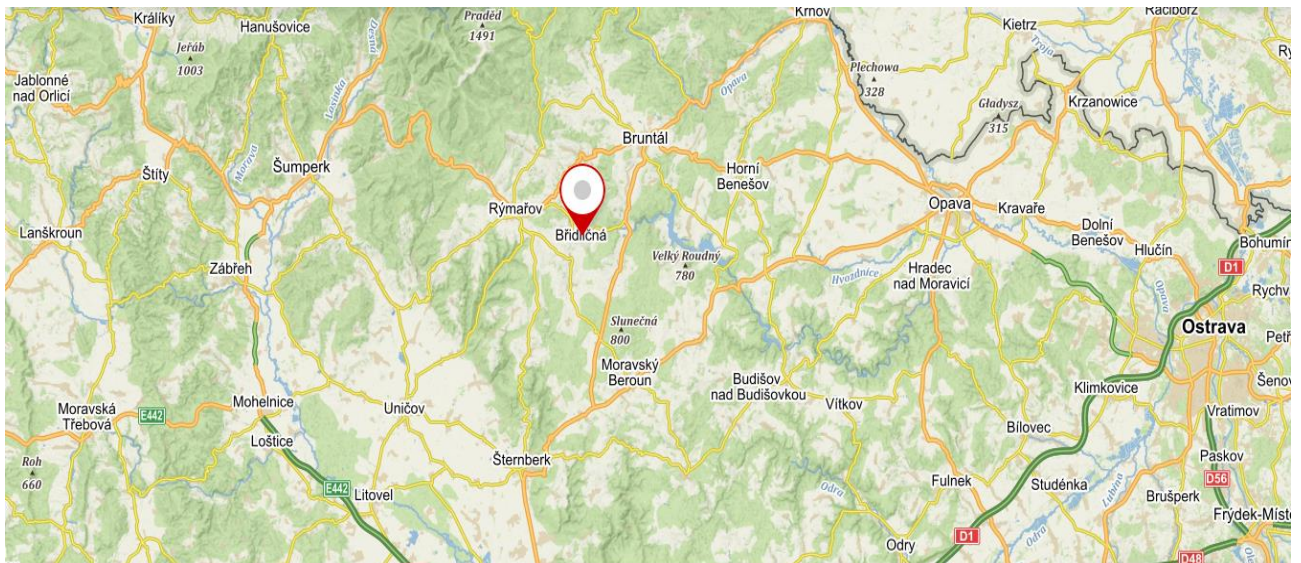
SNÍMEK KATASTRÁLNÍ MAPY



MAPA OBLASTI



MAPA OBCE



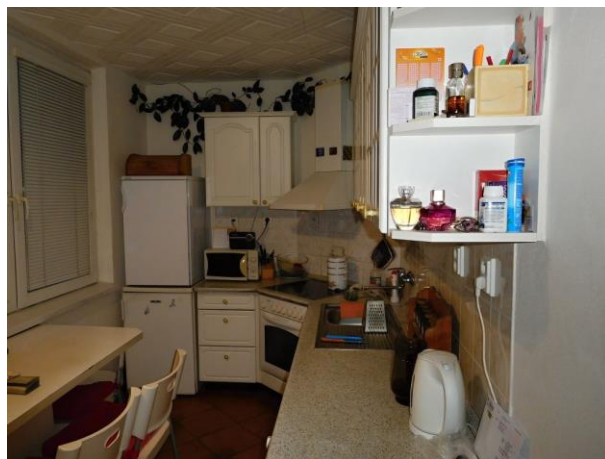
Zdroj:mapy.cz

FOTODOKUMENTACE









V Pardubicích dne: 9.2.2021

ZUOM, a.s. - Znalecký Ústav
Ing. Jan Mikloško
Ředitel společnosti

6. 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. 1000-25/2021 znaleckého deníku.