

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8034-498/2019

Objednatel znaleckého posudku: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., soudní exekutor
Exekutorský úřad Litoměřice
Masarykova 679/33 412 01 Litoměřice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku, pro exekuční řízení sp. zn. 124 EX 2926/08

Adresa předmětu ocenění: Tylova č.p. 304, Bílina, okres Teplice

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 11.03.2019

Zpracováno ke dni: 11.03.2019

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 12.03.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M., Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 19.2.2019, čj. 124 EX 2926/08-102, byl ustanoven znalecký ústav XP invest, s.r.o. vyhotovením znaleckého posudku pro stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 304/1 a podílu ve výši 670/16990 na společných částech budovy č.p. 304 a pozemku parc. č. 380/3 v obci Bílina, okres Teplice, katastrální území Bílina-Újezd za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 304/1
Adresa předmětu ocenění:	Tylova č.p. 304, Bílina, okres Teplice
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Teplice
Obec:	Bílina
Ulice:	Tylova
Katastrální území:	Bílina-Újezd

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 11.03.2019. Prohlídka byla za přítomnosti: p. Kmetz, vlastník.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Kmetz Tomáš, Tylova 304, Újezské Předměstí, 41801 Bílina.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 304/1 a podíl ve výši 670/16990 na společných částech budovy č.p. 304 a pozemku parc. č. 380/3 v obci Bílina, okres Teplice, katastrální území Bílina-Újezd.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaná bytová jednotka je vybudována v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má celkem 8 nadzemních podlaží a má 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy jsou železobetonové izolované, konstrukce objektu je panelová a stropy jsou železobetonové montované. Střecha je rovná, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější úprava pláště objektu: fasádní škrábané omítky, plášť je zateplen polystyrenem. Společnými prostory domu jsou: vstupní prostor, schodiště, výtah.

Osoba přítomná během prohlídky uvedla, že objekt byl postaven přibližně v 70. letech 20. století.

V roce 2012 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: zateplení pláště - celková, okna - celková, vertikální rozvody - modernizace, výtah - modernizace.

Stěny jsou bez vad, střecha je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou zastaralé, vady vybavení nejsou zřejmé a v objektu jsou rozvody bez vad. Bytový dům je v dobrém stavu.

Vlastnictví oceňované bytové jednotky je osobní. Je umístěna v 1. podlaží a její dispozice je 3+1. Součástí bytové jednotky je kuchyně o výměře 8,75 m², obývací pokoj o výměře 20,45 m², pokoj o výměře 10,30 m², pokoj o výměře 12,15 m², WC o výměře 1,00 m², předsíní o výměře 10,85 m², koupelna o výměře 2,50 m², sklepní kóje o výměře 2,00 m², lodžie o výměře 5,60 m². Podlahová plocha činí 66,00 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 73,60 m².

Jádro v bytě je z umakartu. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem, v celé jednotce s žaluziemi. Obytné prostory jsou orientovány na severozápad, jihozápad. Koupelna disponuje klasickou vanou a na WC je klasická toaleta. Použité vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, v kuchyni je položena keramická dlažba, koupelna má keramickou dlažbu a v chodbě je položena keramická dlažba.

Mezi další vybavení bytu patří digestoř, anténní rozvody.

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V a dodávky zajišťuje rozvodná síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a rozvod zemního plynu je připojen. Byt je vybaven ústředním topením (dálkové) a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen dálkově.

Byt je v původním, průběžně udržovaném stavu, bytové jádro původní – umakartové. Stěny bytu jsou bez vad, okna v bytě jsou bez vad, podlahy jsou zastaralé, vybavení je převážně zastaralé, rozvody původní zastaralé. Stav oceňované bytové jednotky je dobrý.

Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty a není oplocen. Pozemek je rovinný. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je úplná - vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití, v okolí je kompletní soustava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy a zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD a zastávka dálkových spojů je v docházkové vzdálenosti, možnost parkování je dobrá - v blízkosti objektu.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a další zápisy (exekutorská zástavní práva, exekuční příkazy, zahájení exekuce, nařízení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti.

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	8		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	70. léta 20. stol.		
	Zdroj informace o době výstavby	na základě sdělení přítomné osoby		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		zateplení pláště	celková	2012
		okna	celková	2012
		vertikální rozvody	modernizace	2012
		výtah	modernizace	2012
	Základy	železobetonové izolované		
	Konstrukce	panelová		
Stropy	železobetonové montované			
Střecha	rovná			
Krytina střechy	živičná lepenka			

	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	fasádní škrábané		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah		
	Popis stavu bytového domu	dobrý		
	Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad		
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1		
	Podlaží bytové jednotky	1		
	Bytové jádro	umakartové		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihozápad		
	Koupelna(y)	klasická vana		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák		
	Popis místností a rozměry v m ²	Kuchyně	Kuchyně	8,75 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	20,45 m ²
		Pokoj	Pokoj	10,30 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,15 m ²
		Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
		Ostatní prostory	Předsíň	10,85 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	2,50 m ²
		Podlahová plocha		66,00 m ²
Příslušenství		Sklepní kóje	2,00 m ²	
Příslušenství		Lodžie	5,60 m ²	
Podlahová plocha vč. příslušenství		73,60 m ²		
Elektřina	230V			
Vodovod	vodovod			
Svod splašek	veřejná kanalizace			
Plynovod	ano			

	Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově
	Podlahy v bytě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba
	Popis stavu bytové jednotky	původní jádro, průběžná údržba, stav dobrý
	Rekonstrukce	
	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad zdivo: bez vad
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	jižní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita se zvýšeným množstvím zplodin z automobilové dopravy, zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném

		kontaktu, v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a další zápisy (exekutorská zástavní práva, exekuční příkazy, zahájení exekuce, nařízení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 11.03.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„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 prodejkách 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 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.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 304/1

Bytová jednotka č. 304/1, v ulici Tylova, obec Bílina					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Tylova, Bílina, okres Teplice	3+1, 66 m ²	Dobrý	Panelová	
1	Sídlíště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice	2+1, 65 m ²	Dobrý	Panelová	
2	Teplická, Bílina, okres Teplice	3+1, 65 m ²	Dobrý	Panelová	
3	Aléská, Bílina, okres Teplice	1+1, 36 m ²	Dobrý	Panelová	
4	Teplická, Bílina, okres Teplice	3+1, 65 m ²	Dobrý	Panelová	

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	6.138,46 Kč	0.9	5.524,62 Kč	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.9500	5.815,38 Kč
2	6.769,23 Kč	Nepoužit	6.769,23 Kč	1.00	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.1500	5.886,29 Kč
3	7.472,22 Kč	Nepoužit	7.472,22 Kč	1.00	1.07	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0700	6.983,38 Kč
4	7.369,23 Kč	0.9	6.632,31 Kč	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0000	6.632,30 Kč
Celkem průměr											6.329,34 Kč
Minimum											5.815,38 Kč
Maximum											6.983,38 Kč
Směrodatná odchylka - s											571,55 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											5.757,79 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											6.900,89 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

6.329,34 Kč/m²

*

66,00 m²

= **417.736 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

418.000 Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 304/1, v ulici Tylova, obec Bílina					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Tylova, Bílina, okres Teplice	3+1, 66 m ²	Dobrý	Panelová	
1	Sídlště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice	2+1, 65 m ²	Dobrý	Panelová	
2	Teplická, Bílina, okres Teplice	3+1, 65 m ²	Dobrý	Panelová	
3	Aléská, Bílina, okres Teplice	1+1, 36 m ²	Dobrý	Panelová	
4	Teplická, Bílina, okres Teplice	3+1, 65 m ²	Dobrý	Panelová	

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	6.138,46	0,90	5.524,62
2	6.769,23	-	6.769,23
3	7.472,22	-	7.472,22
4	7.369,23	0,90	6.632,31
	Maximální hodnota	7.472,22	(případ č.3)
	Minimální hodnota	5.524,62	(případ č.1)
	Relace min vs. max hodnoty	1,3525	OK
	Aritmetický průměr	6.599,60	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 304/1, v ulici Tylova, obec Bílina						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Tylova, Bílina, okres Teplice	3+1, 66 m ²	Dobrý	Panelová		X
1	Sídlště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice	2+1, 65 m ²	Dobrý	Panelová		3
2	Teplická, Bílina, okres Teplice	3+1, 65 m ²	Dobrý	Panelová		2
3	Aléská, Bílina, okres Teplice	1+1, 36 m ²	Dobrý	Panelová		3
4	Teplická, Bílina, okres Teplice	3+1, 65 m ²	Dobrý	Panelová		3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	6.138,46	0,90	5.524,62	3	16.573,86
2	6.769,23	-	6.769,23	2	13.538,46
3	7.472,22	-	7.472,22	3	22.416,66
4	7.369,23	0,90	6.632,31	3	19.896,93
Mezisoučet				11	72.425,91
<u>Celkem</u>					<u>6.584,17</u>

Základní cena: 6.584,17 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$6.584,17 * 1,0000 = \mathbf{6.584,17 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

6.584,17 Kč/m²

*** 66,00 m²**

= 434.555,22 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

435.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

418.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

435.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

420.000 Kč

Slovy: čtyřistadvacetisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 12.03.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 8034-498/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

Číslo jednotky	304/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 304
Katastrální území:	Bílina-Újezd [604283]
Číslo LV:	3410
Podíl na společných částech:	670/16990

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Kmetz Tomáš, Tylova 304, Újezdské Předměstí, 41801 Bílina	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

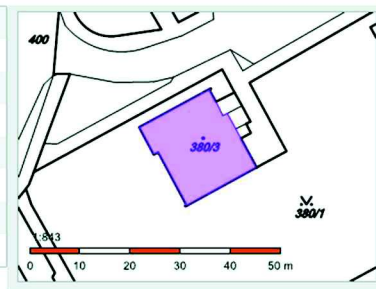
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Kmetz Tomáš
Zahájení exekuce - Kmetz Tomáš

 **Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj**

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Teplice](#)

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 304
Obec:	Bílina [567451]
Část obce:	Újezdské Předměstí [409260]
Katastrální území:	Bílina-Újezd [604283]
Číslo LV:	3210
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 380/3
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

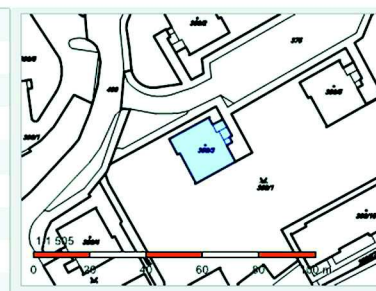


Vymezené jednotky

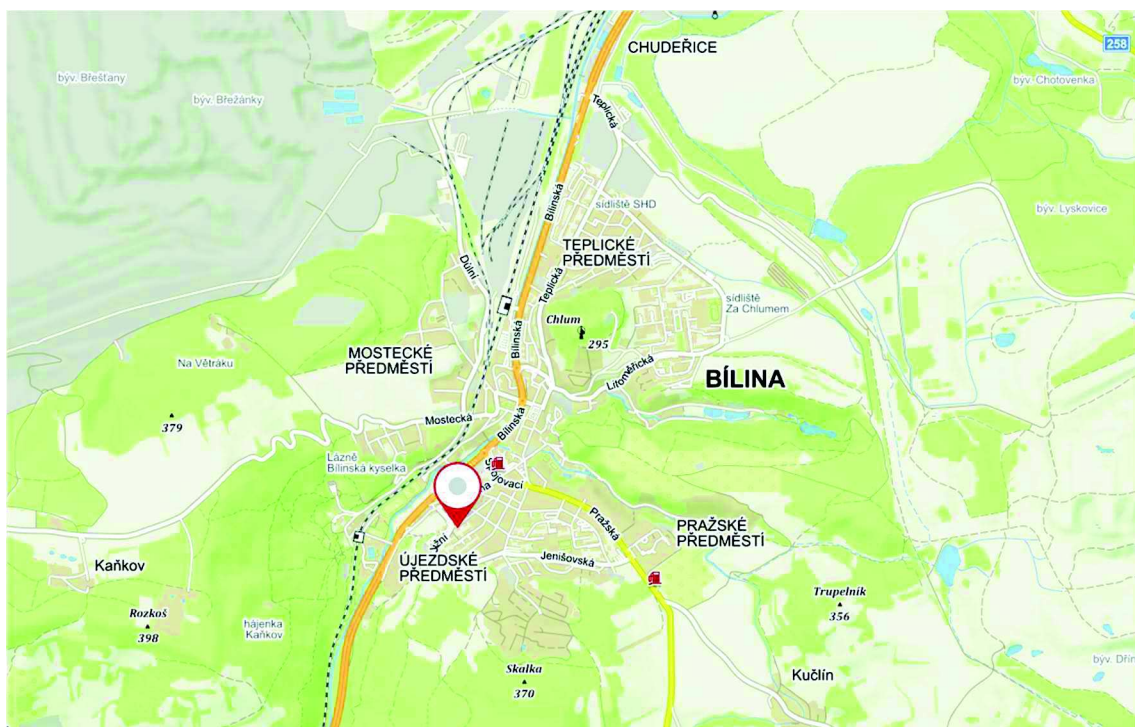
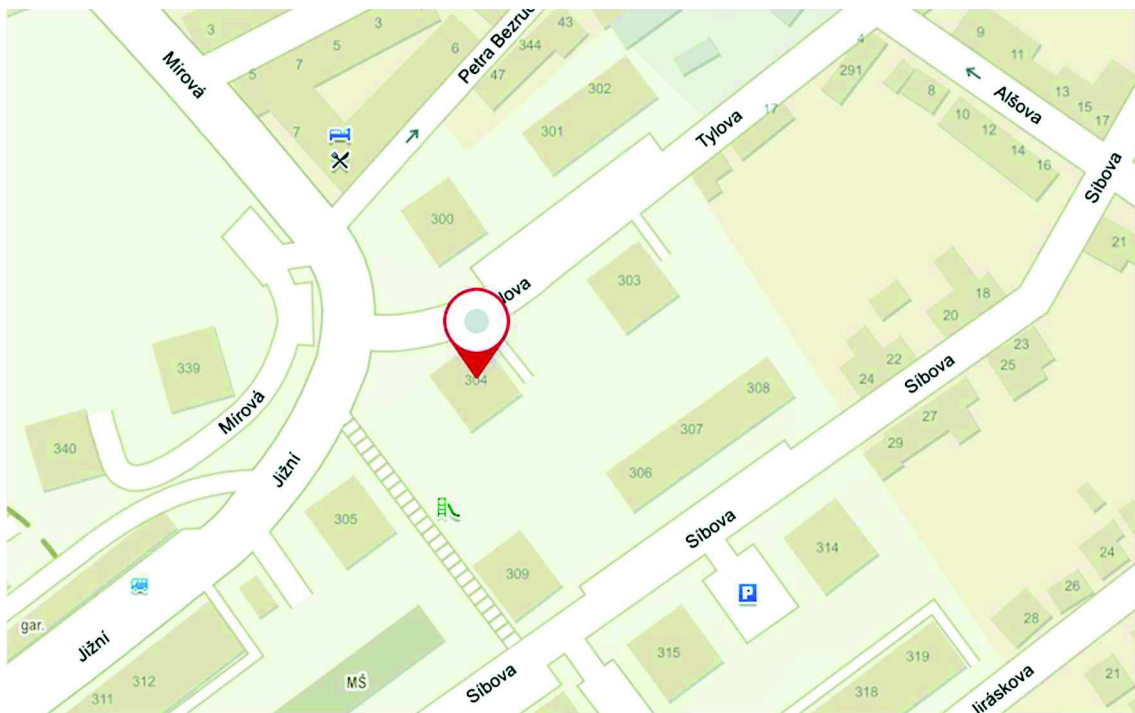
[304/1](#), [304/2](#), [304/3](#), [304/4](#), [304/5](#), [304/6](#), [304/7](#), [304/8](#), [304/9](#), [304/10](#), [304/11](#), [304/12](#), [304/13](#), [304/14](#), [304/15](#), [304/16](#), [304/17](#), [304/18](#), [304/19](#), [304/20](#), [304/21](#), [304/22](#), [304/23](#), [304/24](#), [304/25](#), [304/26](#), [304/27](#), [304/28](#), [304/29](#), [304/30](#), [304/31](#), [304/32](#), [304/101](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	380/3
Obec:	Bílina [567451]
Katastrální území:	Bílina-Újezd [604283]
Číslo LV:	3210
Výměra [m ²]:	320
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 304



Situace nemovitosti v mapě



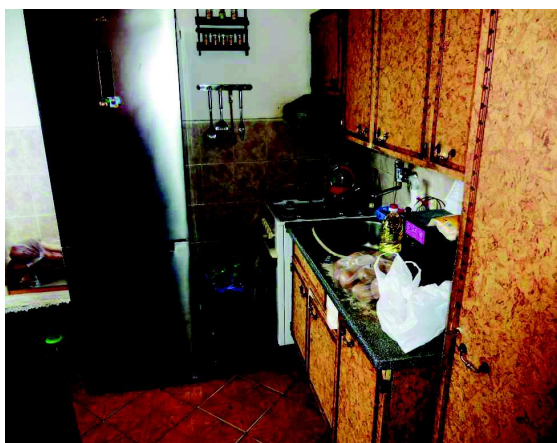
Pořízená fotodokumentace



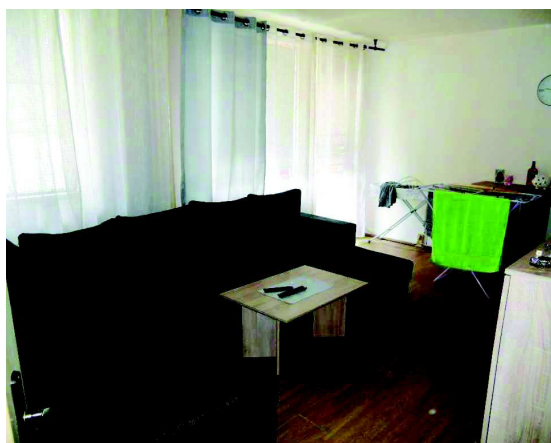
Celkový pohled



Celkový pohled



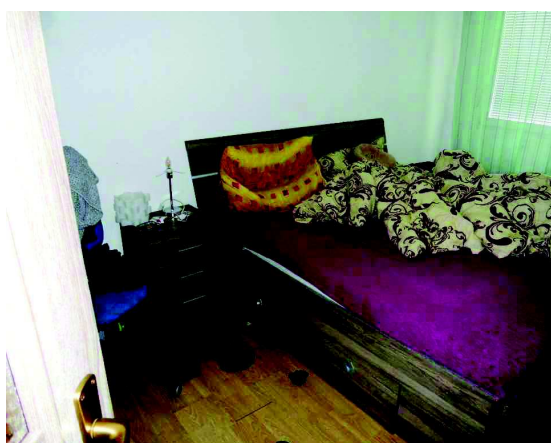
Kuchyně



Obývací pokoj



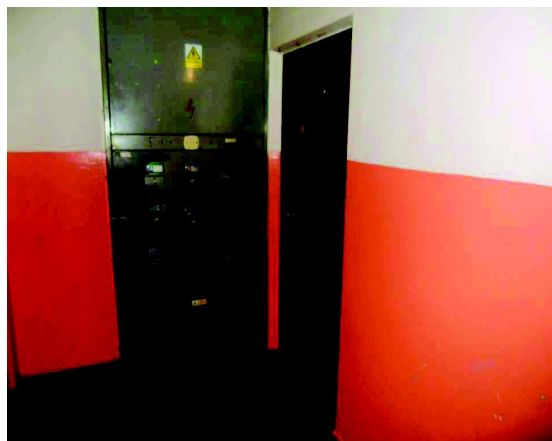
Pokoj



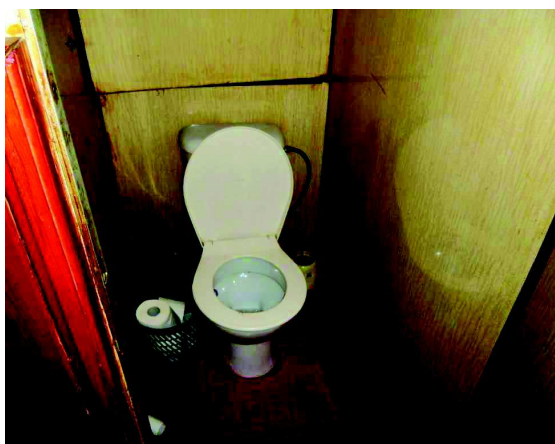
Pokoj



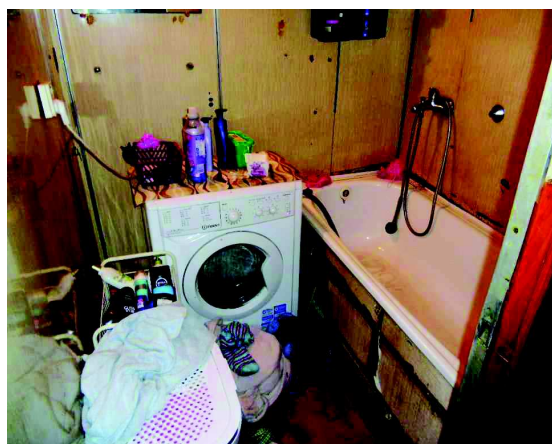
Předsíň



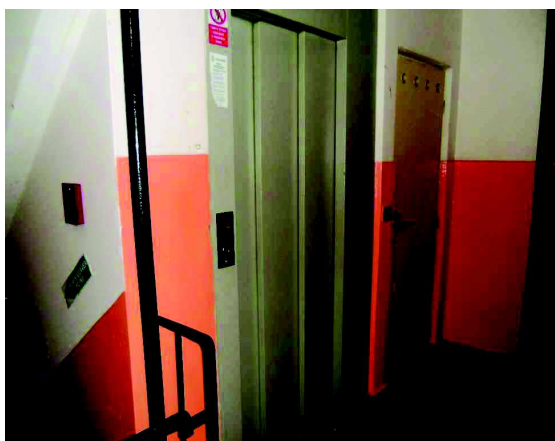
Vchodové dveře bytu



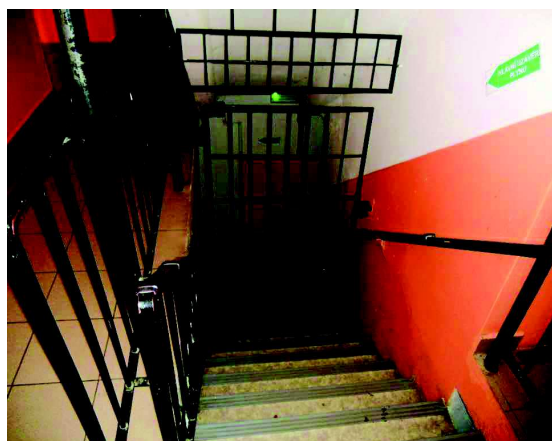
WC



Koupelna



Výtah



Vstup do sklepa



Vestibul domu



Vchod domu

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace



Prodej, Byt, 65 m², Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice

Celková cena: 399.000 Kč

Adresa: Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



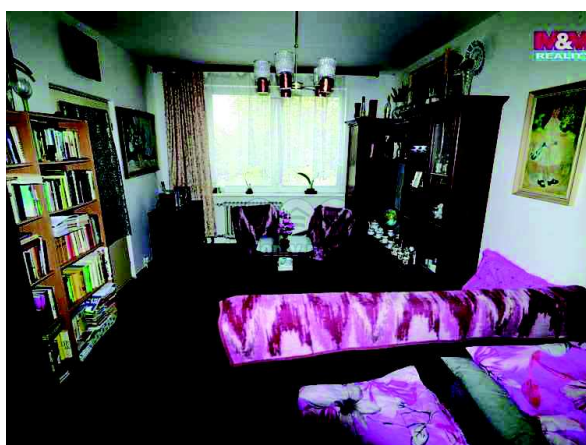
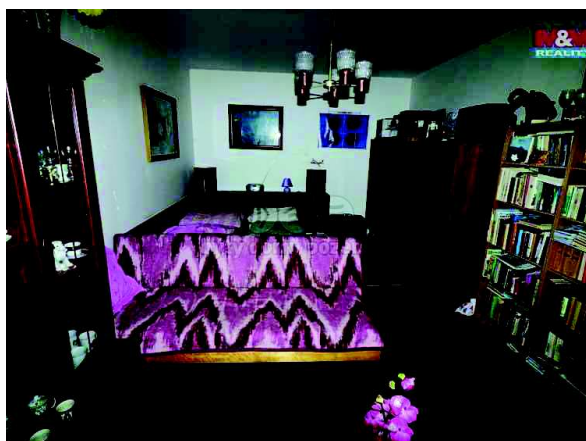
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Sídliště Za Chlumem, Bílina, okres Teplice	Stav objektu	Dobrý
Cena	399 000 Kč	Podlahová plocha	65
Konstrukce budovy	Panelová	Plocha užitná	65
Dispozice	2+1		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt o velikosti 2+1 s lodžii v osobním vlastnictví v Bílině ul. Sídliště Za Chlumem. Byt se nachází v 1. patře kompletně revitalizovaného panelového domu. Součástí bytu je komora v mezipatře. Z lodžie je hezký výhled do zeleně. Byt je v původním stavu vhodný k rekonstrukci dle vlastních představ. Výhodná lokalita s dobrou občanskou vybaveností v blízkosti. Doporučujeme prohlídku. Pro více informací kontaktujte makléře.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

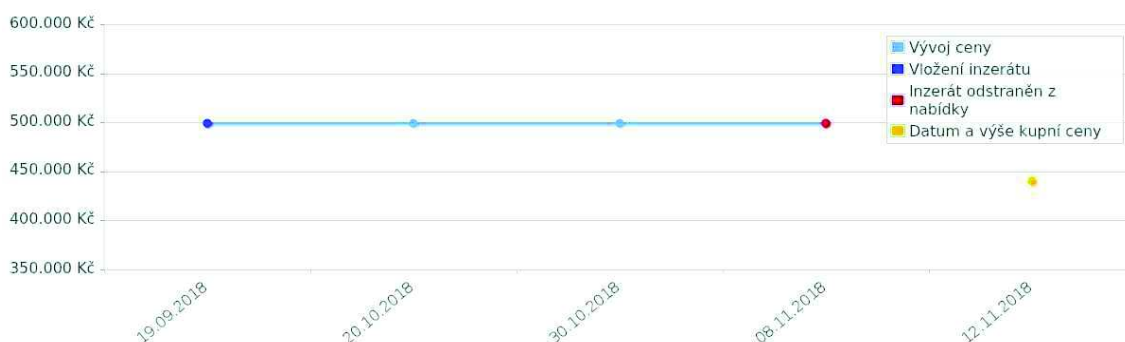


Prodej, Byt, 65 m², Teplická, Bílina, okres Teplice

Celková cena: 440.000 Kč

Adresa: Teplická, Bílina, okres Teplice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Teplická, Bílina, okres Teplice	Dispozice	3+1
Cena dle kupní smlouvy	440 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	12.11.2018	Podlahová plocha	65
Číslo řízení	V-6559/2018-509	Plocha užitná	65
Konstrukce budovy	Panelová		

Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt 3+1 o velikosti 65 m² se zasklenou lodžií v osobním vlastnictví ve městě Bílina. Byt se nachází ve 3. podlaží. Je po částečné rekonstrukci, vhodný k okamžitému nastěhování. V kuchyni je dřevěná linka a kombinovaný sporák. Koupelna s WC jsou v původním umakartovém jádru, obloženo dlaždičkami. K bytu náleží sklep. Dům prošel celkovou revitalizací a nachází se na okraji města v klidné lokalitě. Veškerou občanskou vybavenost naleznete v blízkém okolí. V případě zájmu zajistíme optimální variantu financování na tuto nemovitost.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



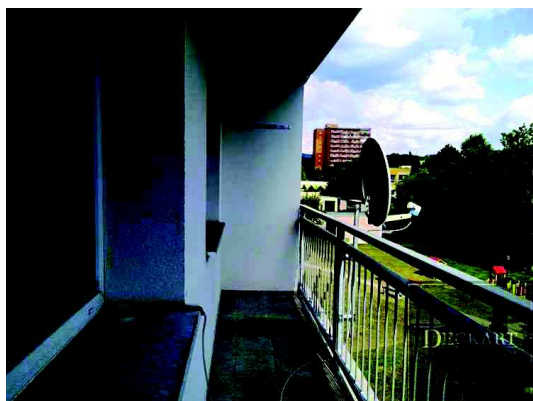
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Byt, 36 m², Aléská č.p. 236, Bílina, okres Teplice

Celková cena: 269.000 Kč

Adresa: Aléská, Bílina, okres Teplice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



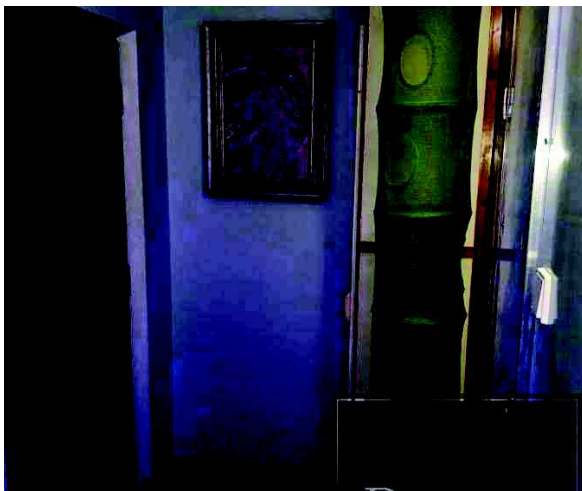
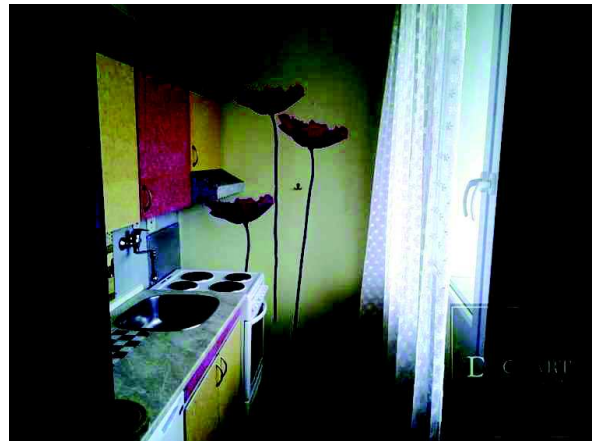
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Aléská, Bílina, okres Teplice	Dispozice	1+1
Cena dle kupní smlouvy	269 000 Kč	Stav objektu	Velmi dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	31.10.2018	Podlahová plocha	36
Číslo řízení	V-6502/2018-509	Plocha užitná	36
Konstrukce budovy	Panelová		

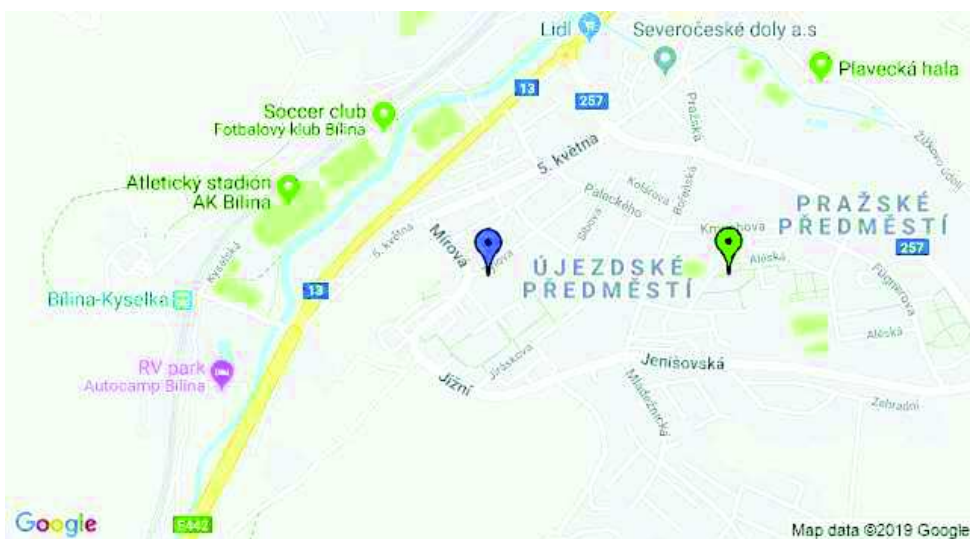
Slovní popis

Nabízíme Vám k prodeji byt 1+1 s velkou lodžii v OV na pěkném místě v Bílině v Aléské ul. Byt se nachází ve čtvrtém patře panelového domu jež prošel revitalizací. Byt je v původním, ale udržovaném sta a čistém stavu. K bytu je komora na chodbě. Parkování bez problémů před domem. Financování Vám zajistíme. Doporučujeme prohlídku s naším makléřem.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace



Prodej, Byt, 65 m², Teplická, Bílina, okres Teplice

Celková cena: 479.000 Kč

Adresa: Teplická, Bílina, okres Teplice

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Teplická, Bílina, okres Teplice	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	479 000 Kč	Podlahová plocha	65
Konstrukce budovy	Panelová	Plocha užitná	65
Dispozice	3+1		

Slovní popis

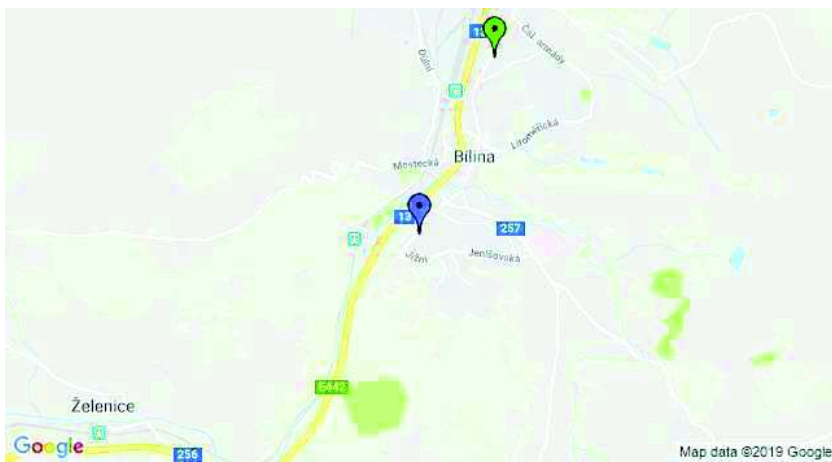
Nemovitosti SEVER vám zprostředkují prodej bytu 3+1 v osobním vlastnictví, Bílina, okr. Teplice, ul. Teplická. Bytová jednotka v původním stavu, o výměře 65 m², se nachází ve vyvýšeném prvním patře panelového domu s výtahem a jeho součástí jsou 2 sklepy a lodžie. V celém bytě jsou plastová okna, na zemi keramická dlažba a v obývacím pokoji parkety. V kuchyni je dřevěná linka a plynový sporák. Koupelna a WC jsou v původním umakartovém jádru, koupelna obložena dlaždičkami. Na chodbě jsou vestavěné skříně. Z kuchyně je vstup na lodžii. Byt je čistý a udržovaný, možnost rekonstrukce dle vašich představ. Dům po kompletní revitalizaci se nachází nedaleko

centra města. Cena bytu je včetně veškerého zařízení. V případě zájmu zajistíme optimální financování našimi poradci.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost