

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5180/2015

**NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 590/4**

Katastrální údaje : Kraj Jihomoravský, okres Hodonín, obec Kyjov, k.ú. Kyjov  
Adresa nemovité věci: třída Komenského 590/57, 697 01 Kyjov  
Vlastník stavby: SJM Šňupík Michal a Holovina Natalija Valentynivna, třída Komenského 590/57, 697 01 Kyjov, vlastnictví: výhradní  
Vlastník pozemku: SJM Šňupík Michal a Holovina Natalija Valentynivna, třída Komenského 590/57, 697 01 Kyjov, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad v Litoměřicích, JUDr. Ondřej Mareš**

Adresa objednatele: Masarykova 679/33, 41201 Litoměřice

**ZHOTOVITEL : MONTEKALA, spol. s r.o.**

Adresa zhotovitele: Hálova 34, 190 00 Praha 9

**ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení 124 EX 8719/14 (ocení stávajícího stavu)****OBVYKLÁ CENA****2 535 000 Kč**

Datum místního šetření: 18.6.2015  
Za přítomnosti: bez přítomnosti majitele  
Počet stran: 12 stran

Stav ke dni :

18.6.2015

Počet příloh: 1

Počet vyhotovení: 2

**V Praze, dne 22.8.2015**

**MONTEKALA, spol. s r.o.**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé bytové jednotky č. 590/4 v k.ú. Kyjov, obec Kyjov, okres Hodonín na listu vlastnictví č. 5734.

### Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 11.6.2015, LV 5734, kat. úz. Kyjov
- kopie mapy katastrální ze dne 29.6.2015, mapový list č. Kyjov 5-2/24, měřítko 1:1000, kat. úz. Kyjov
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti zn. 124 Ex 8719/14-36 ze dne 12.3.2015
- usnesení o ustanovení znalce č.j. 124 Ex 8719/14-69 ze dne 12.6.2015
- kopie smlouvy o převodu vlastnictví jednotky ze dne 14.6.2012, právní účinky vkladu práva ke dni 28.6.2012
- fotodokumentace nemovitosti
- informace z realitního trhu
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém

### Místopis

Kyjov leží asi 35 km západně od Uherského Hradiště na řece Kyjovka. Město Kyjov se skládá ze čtyř místních částí - Kyjov, Boršov, Bohuslavice a Nětčice. Ve městě je veškerá občanská vybavenost. Doprava autobusy a je zde i vlaková zastávka.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř  silnice II.,III.tř  
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Celkový popis

Bytová jednotka č. 590/4 se nachází v cihlovém dvoupodlažním domě s půdou. Dům je nezateplený, v 1.NP jsou okna plastová, ve 2.NP původní dřevěná.  
Bytová jednotka se nachází ve 2.NP a je dispozičně řešena jako 4+1, k jednotce náleží dva sklepy.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)      | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy         |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací         | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací  |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné              | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z          |

komunikace je zajištěn	veřejné komunikace
<b>Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
<b>Věcná břemena a obdobná zatížení:</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Zástavní právo	
<input checked="" type="checkbox"/> Exekuce	
<b>Ostatní rizika: nejsou</b>	

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### 1. Ocenění staveb

1.1 Bytová jednotka č. 590/4

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací ocenění

1.1 Bytová jednotka č. 590/4

## OCENĚNÍ

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04

3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

#### **Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Kyjov:**

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 350,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce, které byly k 31. 12. 2002 sídly okresních úřadů a katastrální území lázeňských míst typu B	II	0,90
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1 165,79 \text{ Kč/m}^2}$$

## Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Ocenění staveb

#### 1.1 Bytová jednotka č. 590/4

Bytová jednotka č. 590/4 se nachází v cihlovém dvoupodlažním domě s půdou v ulici třída Komenského č.p. 590/57, k.ú. Kyjov, obec Kyjov, okres Hodonín. Dům je nezateplený, v 1.NP jsou okna plastová, ve 2.NP původní dřevěná.

Bytová jednotka se nachází ve 2.NP a je dispozičně řešena jako 4+1, k jednotce náleží dva sklepy. Jednotka je ohraničena vstupními dveřmi do jednotky a do příslušenství umístěného mimo jednotku (sklepní místnosti) a hlavním uzavíracím ventilem přívodu studené vody, elektroměrem a plynoměrem pro jednotku. K vybavení jednotky patří kuchyňská linka, kombinovaný sporák, odsavač par, vana, sprchový kout, umyvadlo, WC mísa s nádrží, míchací baterie, topidla WAV, listovní schránka, zvonek, výlevka, vodoměr a průtokový ohřívač. K vlastnictví jednotky nadále patří podlahová krytina a stropní vestrojení prostor v místnostech bytu, nenosné příčky, vnitřní dveře, vnitřní okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken příslušejících k bytu, vnitřní el. rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky).

#### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

##### Pozemky p.č. St. 543 a 2422/5

##### Ocenění

##### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - Pozemek zastavěný bytovým domem a zahrada.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

**Index trhu s nemovitostmi I<sub>T</sub> = 1,000**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,050**

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,000 \* 1,000 \* 1,050 = 1,050**

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	1 165,79	1,050		1 224,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 543	528,00	1 224,08	646 314,24
§ 4 odst. 1	zahrada	2422/5	295,00	1 224,08	361 103,60
Stavební pozemky - celkem			823,00	m <sup>2</sup>	<b>1 007 417,84</b>

**Pozemky p.č. St. 543 a 2422/5 - zjištěná cena = 1 007 417,84 Kč**

**Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

Pozemky p.č. St. 543 a 2422/5 = 1 007 417,84Kč  
 1 007 417,84 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 1 007 417,84 Kč**

### Vlastní ocenění jednotky

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Jihomoravský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel  
 Stáří stavby: 60 let  
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 20 032,- Kč/m<sup>2</sup>

#### Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
místnost 1:	14,1 *	1,00 =	14,10 m <sup>2</sup>
místnost 2:	14,7 *	1,00 =	14,70 m <sup>2</sup>
místnost 3:	13,6 *	1,00 =	13,60 m <sup>2</sup>
místnost 4:	34,4 *	1,00 =	34,40 m <sup>2</sup>
kuchyně:	15,7 *	1,00 =	15,70 m <sup>2</sup>
koupelna:	7,8 *	1,00 =	7,80 m <sup>2</sup>
WC:	1,3 *	1,00 =	1,30 m <sup>2</sup>
chodba:	9,8 *	1,00 =	9,80 m <sup>2</sup>
sklep 002:	12,1 *	0,80 =	9,68 m <sup>2</sup>
sklep 005:	11,2 *	0,80 =	8,96 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<b>130,04 m<sup>2</sup></b>

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 60 let:

$$s = 1 - 0,005 * 60 = \mathbf{0,700}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,700 = \mathbf{0,763}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 1,000**

**Index polohy pozemku I<sub>P</sub> = 1,050**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 20\,032,- \text{ Kč/m}^2 * 0,763 = 15\,284,42 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 130,04 \text{ m}^2 * 15\,284,42 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,050 = 2\,086\,965,28 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{2\,086\,965,28 \text{ Kč}}$$

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 1 007 417,84 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 347 / 4 130

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$1\,007\,417,84 \text{ Kč} * 1\,347 / 4\,130 = 328\,569,45 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{328\,569,45 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 590/4 - zjištěná cena} = \mathbf{2\,415\,534,73 \text{ Kč}}$$

# Ocenění majetku obecnou metodikou

## 1. Porovnávací ocenění

### 1.1 Bytová jednotka č. 590/4

#### Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 134,70 m<sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci

##### Název: Bytová jednotka 4+1

Kyjov, nádherný zrekonstruovaný zděný byt v osobním vlastnictví o dispozicích 4+1 o podlahové ploše 85m<sup>2</sup>, na lukrativním místě plném zeleně blízko centra města. K bytu náleží zahrada s posezením (za domem), vhodná na relaxaci, neboť poskytuje soukromí a klid. Byt je prostorný a pěkný. Doporučujeme. Neváhejte. Financování rádi zdarma zajistíme, možnost výběru ze všech bankovních domů.

##### Lokalita

Kyjov

##### Použité

koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,20
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



		Celkový koef.	Upravená j. cena KčKč/m <sup>2</sup>
		1,03	15 921
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
85,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1 319 000 Kč	15 518 Kč/m <sup>2</sup>

##### Název: Bytová jednotka 4+1

Prodej bytu 4+1 v Kyjově 86m<sup>2</sup> Byt se nachází v 1NP ze 2NP,u centra města.Má plastová okna a vlastní vytápění.Byt je v udržovaném stavu.Byt je prostorný na chodbě jsou 2 komory na ukládání věcí.V bytě je započatá rekonstrukce.Náklady na bydlení činí 4-5000Kč/měs.K bytu náleží zahrada na které se nachází pergola s příjemným posezením.Byt je v osobním vlastnictví.

##### Lokalita

Kyjov

##### Použité

koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,20
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00





K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00		
			<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
			1,14	18 098
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>	
80,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1 270 000 Kč	15 875 Kč/m <sup>2</sup>	

### Název: Bytová jednotka 4+1

Nabízíme k prodeji nadstandardní byt v osobním vlastnictví o velikosti 4+1 a výměře 80 m<sup>2</sup>, s balkonem v Kyjově. Byt se nachází ve 2. patře, je po kompletní rekonstrukci - nová kuchyně z masivu s mramorovou deskou, nová koupelna s rohovou vanou, nové podlahy, plastová okna, nová elektroinstalace a odpady. Byt se prodává včetně vybavení - dětský pokoj s nábytkem na míru, vestavěné skříně. Bytový dům je po revitalizaci - zateplení, fasáda. Nachází se v klidné lokalitě, kousek od parku, stadionu, koupaliště a MŠ.

#### Lokalita

Kyjov

#### Použité

**koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



			<b>Celkový koef. K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená j. cena</b>
			0,86	22 444
<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>	
80,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2 100 000 Kč	26 250 Kč/m <sup>2</sup>	

#### Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	15 921 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 821 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	22 444 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková porovnávací cena	<b>18 821 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	134,70 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 535 189 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

#### 1. Ocenění staveb

1.1 Bytová jednotka č. 590/4 2 415 535,00 Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací ocenění

1.1 Bytová jednotka č. 590/4 2 535 189,00 Kč

Porovnávací hodnota	2 535 189 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	2 415 535 Kč

### Obvyklá cena

**2 535 000 Kč**

slovy: Dva miliony pět set třicet pět tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.12

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

a) situace na trhu s realitami: je na nízké úrovni, na realitním trhu jsou nabízeny pouze bytové jednotky 4+1 o výměře 85m<sup>2</sup>.

b) parametry zvyšující cenu: dostupnost centra města, velikost bytové jednotky,

c) parametry snižující cenu: nezjištěny - nesoučinnost majitele bytové jednotky

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovují obvyklou cenu nemovitostí ve výši 2 535 000,- Kč.

V Praze 22.8.2015

MONTEKALA, spol. s r.o.  
Hálova 34  
190 00 Praha 9

<b>Znalecká doložka:</b>	<p>Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování movitých věcí, nemovitostí, motorových vozidel, nehmotného investičního majetku, cenných papírů, podniků a obchodních společností.</p> <p>Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 5180/2015 znaleckého deníku.</p> <p>Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.</p> <p>B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, zajistila a předala podklady pod poř. č. 121/2015.</p>
--------------------------	---

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

### **Podklady a přílohy**

počet stran A4 příloze

Fotodokumentace nemovitosti

1



## Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **82899608-28769-160309152103**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **12** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Ověřující osoba:

**Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. dne 09.03.2016**



**82899608-28769-160309152103**

---

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek  
( <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky> )

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.