

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 190413016

**NEMOVITÁ VĚC:** o ceně byt.jedn. č.215/9 včetně podílu 674/26832 na společných částech domu č.p.215, 216, 217, 218 a pozemku 283, 284, 285, 286 v obci Obrnice, k.ú.Obrnice, okres Most.

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Most, obec Obrnice, k.ú. Obrnice

Adresa nemovité věci: Nová výstavba 215, 435 21 Obrnice

Vlastník stavby: Lenka Rácová, U tržnice 1978, 272 01 Kladno, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Lenka Rácová, U tržnice 1978, 272 01 Kladno, vlastnictví: výhradní

**OBJEDNAVATEL:** Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš

Adresa objednavatele: Masarykova 679/33, 41201 Litoměřice

**ZHOTOVITEL :** Tomáš Maršál

Adresa zhotovitele: Lidická 342, 252 68 Středokluky

IČ: 12615790

telefon:

e-mail:

DIČ: CZ6510281261

fax:

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Exekuční řízení č.j. 124 EX 1395/12-108 (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**320 000 Kč**

Datum místního šetření: 10.9.2016

Stav ke dni :

10.9.2016

Za přítomnosti: znalce a objednavatele

Počet stran: 15stran

Počet příloh:

Počet vyhotovení: 2

V Středoklukách, dne 15.9.2016

Tomáš Maršál

**NÁLEZ**

**Znalecký úkol**

o ceně byt.jedn. č.215/9 včetně podílu 674/26832 na společných částech domu č.p.215, 216, 217, 218 a pozemku 283, 284, 285, 286 v obci Obrnice, k.ú.Obrnice, okres Most. Posudek byl vypracován z důvodu zjištění ceny k datu ocenění.

### Přehled podkladů

- výpis z KN Most LV č.952, 861
- snímek z pozemkové mapy
- vyjádření objednatele
- Usnesení č.j. 124 EX 1395/12-108
- exekuční příkaz 124 EX 1395/12-20
- prohlášení vlastníka

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 checked="" 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
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		<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:

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### Celkový popis

**Vlastníci nemovitosti neumožnili znalci provést řádné místní šetření, ohledání nemovitosti, popsání a přeměření oceňované nemovitosti, a to tím, že znalci nebyl umožněn vstup do vlastní nemovitosti a to do byt.jedn. č.215/9 včetně podílu 674/26832 na společných částech domu č.p.215, 216, 217, 218 a pozemku 283, 284, 285, 286 v obci Obrnice, k.ú.Obrnice, okres Most.**

Jedná se o byt.jedn. č.215/9 včetně podílu 674/26832 na společných částech domu č.p.215, 216, 217, 218 a pozemku 283, 284, 285, 286 v obci Obrnice, k.ú.Obrnice, okres Most, která je zapsaná u KN Most na LV č.952, 861. Bytová jednotka je situovaná ve 4.NP byt.domu č.p.215 o celkové podlahové výměře 67,4,2m<sup>2</sup>. Popis byt.jedn.215/9- kuchyně, 3\*pokoj, předsíň, komora, koupelna, WC, balkon ( nezapočítává se), sklep. Přístup po zpevněné komunikaci, možnost napojení na inž.sítě. Bytový dům je napojen na inž. sítě a nachází se v ulici Nová výstavba. Parkování před domem. Občanská vybavenost v obci. Dobrá dopravní dostupnost do centra Obrnic, Mostu. Účel užití - bydlení.

### 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 checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací  |
| <input 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 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	
<input checked="" type="checkbox"/> Ostatní finanční a právní omezení	
<b>Ostatní rizika: nejsou</b>	
Komentář: viz. LV 952, 861	

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

#### 1. Ocenění staveb

1.1 byt jedn. č.215/9

### Obsah tržního ocenění majetku

#### 1. Výnosové ocenění

1.1

#### 2. Porovnávací ocenění

2.1 byt.jedn. č.215/9 včetně podílu 674/26832 na společných částech domu č.p.215, 216, 217, 218 a pozemku 283, 284, 285, 286 v obci Obrnice, k.ú.Obrnice, okres Most.

## 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 s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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

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

### Index polohy

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

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - konfl.skupina v okolí	I	-0,15
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,910}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,910}$$

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

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 040,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice zastavěného území 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 - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{455,00 Kč/m^2}$$

### **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., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí

některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## 1. Ocenění staveb

### 1.1 byt jedn. č.215/9

#### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

##### Podíl 674/26832 na pozemku 283, 284, 285, 286 v obci Obrnice, k.ú.Obrnice, okres Most.

Jedná se o podíl 674/26832 na pozemku 283, 284, 285, 286 v obci Obrnice, k.ú.Obrnice, okres Most. Přístup po zpevněné komunikaci, možnost napojení na inž.sítě.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,910$

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost 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 - a	I	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,910 = 0,910$**

#### 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	455,-	0,910		414,05	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a	st. 283	379,00	414,05	156 924,95

§ 4 odst. 1	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	st. 284	331,00	414,05	137 050,55
§ 4 odst. 1	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	st. 285	342,00	414,05	141 605,10
§ 4 odst. 1	nádvoří zastavěná plocha a nádvoří	st. 286	588,00	414,05	243 461,40
Stavební pozemky - celkem			1 640,00		<b>679 042,-</b>

**Podíl 674/26832 na pozemku 283, 284, 285, 286 v obci Obrnice, = 679 042,- Kč**  
**k.ú.Obrnice, okres Most. - zjištěná cena**

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

podíl 674/26832 na pozemku 283, 284, 285, 286 v obci Obrnice, = 679 042,-Kč  
k.ú.Obrnice, okres Most.

**679 042,- Kč**

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = 679 042,- Kč**

#### **Vlastní ocenění jednotky**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
Poloha objektu: Ústecký kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel

Základní cena ZC (příloha č. 27): 7 142,- Kč/m<sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>		
kuchyň:	6,6 *	1,00 =	6,60 m <sup>2</sup>
pokoj:	18,3 *	1,00 =	18,30 m <sup>2</sup>
pokoj:	10,1 *	1,00 =	10,10 m <sup>2</sup>
pokoj:	10,1 *	1,00 =	10,10 m <sup>2</sup>
předsín:	11,4 *	1,00 =	11,40 m <sup>2</sup>
šatna:	2 *	1,00 =	2,00 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,5 *	1,00 =	2,50 m <sup>2</sup>
WC:	1,44 *	1,00 =	1,44 m <sup>2</sup>
sklep:	6,2 *	0,80 =	4,96 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<b>67,40 m<sup>2</sup></b>

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

#### **Index vybavení**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
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 jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří:

$$s = 1 - 0,005 * 35 = \mathbf{0,825}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,825 = \mathbf{0,701}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 1,000$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 0,910$**

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_v = 7\,142,- \text{ Kč/m}^2 * 0,701 = 5\,006,54 \text{ Kč/m}^2$

$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 67,40 \text{ m}^2 * 5\,006,54 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,910 = 307\,071,12 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 307 071,12 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 679 042,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 674 / 26 832

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$679\,042,- \text{ Kč} * 674 / 26\,832 = 17\,057,03 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 17 057,03 Kč

**Byt jedn. č.215/9 - zjištěná cena = 324 128,15 Kč**

### Ocenění majetku obecnou metodikou

## 2. Porovnávací ocenění

**2.1 byt.jedn. č.215/9 včetně podílu 674/26832 na společných částech domu č.p.215, 216, 217, 218 a pozemku 283, 284, 285, 286 v obci Obrnice, k.ú.Obrnice, okres Most.**

### Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 67,40 m<sup>2</sup>

## Srovnatelné nemovité věci

### Název: Prodej bytu 3+1 65 m<sup>2</sup>

k prodeji byt 3+1 o celkové rozloze 70 m<sup>2</sup> po kompletní rekonstrukci v Okále-Nové výstavbě v Obrnicích. V bytě jsou nové odpady, topení a elektrika v mědi. V rámci rekonstrukce byla vystavěna nová koupelna, nové podlahy, stropy a nová kuchyňská linka. Jádru bytu je zděné. K bytové jednotce patří také balkón a sklepní koje. Veškerá občanská vybavenost je v dosahu bydliště.

**Lokalita** Nová výstavba, Obrnice

#### Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	0,98
K6 Vybavení	1,20
K7 Zdroj nabídky	0,90

Zdroj:

www.sreality.cz



**Celkový  
koef. Kč**  
1,06

**Upravená j. cena  
Kč/m<sup>2</sup>**  
4 885

**Užitná plocha**

65,00 m<sup>2</sup>

**Výměra pozemku.**

0 m<sup>2</sup>

**Celková cena**

300 000 Kč

**Jednotková cena**

4 615 Kč/m<sup>2</sup>

### Název: Prodej bytu 3+1 70 m<sup>2</sup>

prodej bytu o velikosti 3+1 s balkonem v osobním vlastnictví a celkové rozloze cca 70 m<sup>2</sup> v Obrnicích, okres Most. Byt se nachází v 1. patře, je po kompletní rekonstrukci - nové dveře, nová plastová okna, nová kuchyňská linka, snížený strop. Na podlahách jsou plovoucí podlahy a dlažba. V koupelně k dispozici nový masážní sprchový kout i nová vana. Jedná se o okálový dům v klidné části Obrnic. K bytu náleží také sklep, kočárkárna a sušárna. Nízké náklady na bydlení. V obci veškerá občanská vybavenost. Při koupi nemovitosti nabízíme právní servis.

**Lokalita** Nová výstavba, Obrnice

#### Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,02
K6 Vybavení	1,00
K7 Zdroj nabídky	0,90

Zdroj:

www.sreality.cz



**Celkový  
koef. Kč**  
0,92

**Upravená j. cena  
Kč/m<sup>2</sup>**  
4 196



<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
70,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	320 000 Kč	4 571 Kč/m <sup>2</sup>

### Název: Prodej bytu 3+1 68 m2

Prodej družstevního bytu 3+1, Lidická ul.-Most Nabízíme k prodeji byt 3+1 o velikosti 68 m2. Bytová jednotka se nachází ve 3 podlaží celkově zrevitalizovaného domu (zateplení, plastová okna, nová střecha...). Do bytu zaveden kabelový rozvod a internet. Podlahy tvoří kombinace dlažby a plovoucí podlahy. Bytová jednotka je po celkové rekonstrukci. Velkým plusem bytové jednotky je i vnitřní samostatná šatna a venkovní komora a sklep. V domě je i výtah. Občanská vybavenost v místě bydliště je velice dobrá.

**Lokalita** Lidická, Most

#### Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,02
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	1,02
K7 Zdroj nabídky	0,90



Zdroj:

www.sreality.cz

**Celkový  
koef. Kc**  
0,94

**Upravená j. cena  
Kč/m<sup>2</sup>**  
4 819

<b>Užitná plocha</b>	<b>Výměra pozemku.</b>	<b>Celková cena</b>	<b>Jednotková cena</b>
68,00 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	350 000 Kč	5 147 Kč/m <sup>2</sup>

#### Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	4 196 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 633 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	4 885 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková porovnávací cena	<b>4 633 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	67,40 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>312 264 Kč</b>

### REKAPITULACE OCENĚNÍ

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

##### 1. Ocenění staveb

1.1 byt jedn. č.215/9	324 128,00 Kč
-----------------------	---------------

#### Rekapitulace tržního ocenění majetku

##### 1. Výnosové ocenění

1.1	0,00 Kč
-----	---------

##### 2. Porovnávací ocenění

2.1 byt.jedn. č.215/9 včetně podílu 674/26832 na společných částech domu č.p.215, 216, 217, 218 a pozemku 283, 284, 285, 286 v obci Obrnice, k.ú.Obrnice, okres Most.	312 264,00 Kč
---	---------------

Porovnávací hodnota	312 264 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	0 Kč
Hodnota pozemku	0 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	324 128 Kč

## Obvyklá cena

### 320 000 Kč

slovy: Třistadvacettisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

## C. Rekapitulace

Závěrečná analýza

Rizika technické povahy:

Prvky krátkodobé životnosti i prvky dlouhodobé životnosti jsou v dobrém technickém stavu. Objekt nemá viditelné statické poruchy.

Rizika právní povahy:

Podle výpisu z KN Most LV č.952, 861 existuje omezení vlastnického práva.

**ZÁVĚR :**

Obvyklá cena celé nemovitosti

bez závad je minimálně : 320 000,- Kč

Srovnáním s jinými nemovitostmi tohoto typu v daném místě, které byly v uplynulém období z obchodovány a je známá jejich obvyklá cena (tržní hodnota), mohu odhadnout, že obvyklá cena celé oceňované nemovitosti bytové jednotky činí:

320 000,- Kč

slovy:třistadvacettisíc Kč

Tato cena je odhadována s ohledem na to, že se bude dražit celá byt.jednotka i s podílem na spol.částech domu a pozemku vč. příslušenství. Obvyklá cena nemovitosti je ovlivněna především polohou nemovitosti, která se nachází v obci Obrnice, k.ú.Obrnice, okres Most. Poloha je vhodná k bydlení. Dostupnost nemovitosti je velmi dobrá, v blízkosti jsou všechny inž.sítě, komunikace, jsou zde také přijatelné dojezdové vzdálenosti. Dále je cena ovlivněna také poměrně stářím nemovitosti a dosud provedenými opravami a údržbou . Dále jejím konstrukčním a materiálovým provedením, standardní vybaveností, technickým stavem . Obvyklá cena se tedy odhaduje především s ohledem na polohu oceňované nemovitosti v obci Obrnice, její celkovou velikostí, standardním vybavením, technickým stavem, dispozičním uspořádáním a příslušenstvím i s ohledem na cenovou úroveň trhu s nemovitostmi v obci i v regionu.

Rizika na životní prostředí a ostatní faktory:

Na byt.jedn. č.215/9 včetně podílu 674/26832 na společných částech domu č.p.215, 216, 217, 218 a pozemku 283, 284, 285, 286 v obci Obrnice, k.ú.Obrnice, okres Most podle místního šetření nebyly zjištěny žádné negativní vlivy na životní prostředí.

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitostí pouze stát ( prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje

pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existuje komerční databáze, kde by soupisy cen měly splňovat podmínky aktuálnosti ( jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů. Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli on-line napojeni na databázi Českého statického úřadu, který eviduje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze kterých by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovitosti. To však v podmínkách České republiky není z důvodu výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen. Na základě dostupných informací, na základě popsanych parametrů, na základě srovnávacích kritérií, na základě rizikových faktorů, na základě provedených výsledků použitých metod ocenění indikují obvyklou cenu byt.jedn. č.215/9 včetně podílu 674/26832 na společných částech domu č.p.215, 216, 217, 218 a pozemku 283, 284, 285, 286 v obci Obrnice, k.ú.Obrnice, okres Most ve výši:  
**320 000,-Kč**

**Obvyklá cena:**  
**320 000,- Kč**

#### **Závěr**

Veškeré materiály jsou důvěrné a jsou výlučným duševním majetkem zpracovatele, jejich zneužití, nedovolené rozmnožování a distribuce mimo předané paré ve dvou vyhotovení objednateli znaleckého posudku jsou trestně-právně postižitelné, zneužití materiálu je trestné.Zpracovatel na požádání objednatele a úplatně vyhotoví stejnopis.Veškerá práva jsou vyhrazena.

Znalec neprováděl žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů, předložených jako podklady pro zpracování ocenění.

Znalec vycházel pouze z prohlášení a předložených podkladů a neodpovídá za pravost a platnost dokladů a dále práv k cizím věcem a nájemním vztahům k nim, jejichž existenci má nebo mohla mít vliv na ocenění.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založena celá nebo část této zprávy jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.

Znalec vypracoval ocenění podle podmínek trhu v době jeho provádění a neodpovídá za případné změny, ke kterým došlo po předání ocenění.

Znalec vycházel při zpracování ocenění z předpokladu, že existuje a v budoucnu budou existovat nebo budou moci být získány všechny podmínky, právní předpoklady, požadovaná podnikatelská oprávnění, popř. správní nebo jiná rozhodnutí podmiňující nebo jinak regulující předmět podnikání související s předmětem ocenění.

Znalec pracoval na základě metodik , vlastního zjištění, provedených konzultací u specialistů a jiných odborností a provozních údajů sdělených zadavatelem.

**Metody oceňování- tržní hodnota nemovitosti vychází obvykle**

**z metod:**

- 1. Metoda stanovení věcné (substanční hodnoty)
- 2. Metoda stanovení výnosové hodnoty
- 3. Metoda stanovení porovnávací / srovnávací hodnoty (srovnání tržních cen, tj. cen realizovaných na trhu).

V Středoklukách 15.9.2016

Tomáš Maršál  
Lidická 342  
252 68 Středokluky

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 4. března 1994 pod č.j. Spr 4086/93 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 190413016 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 190413016.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

**Podklady a přílohy**

počet stran A4 příloze

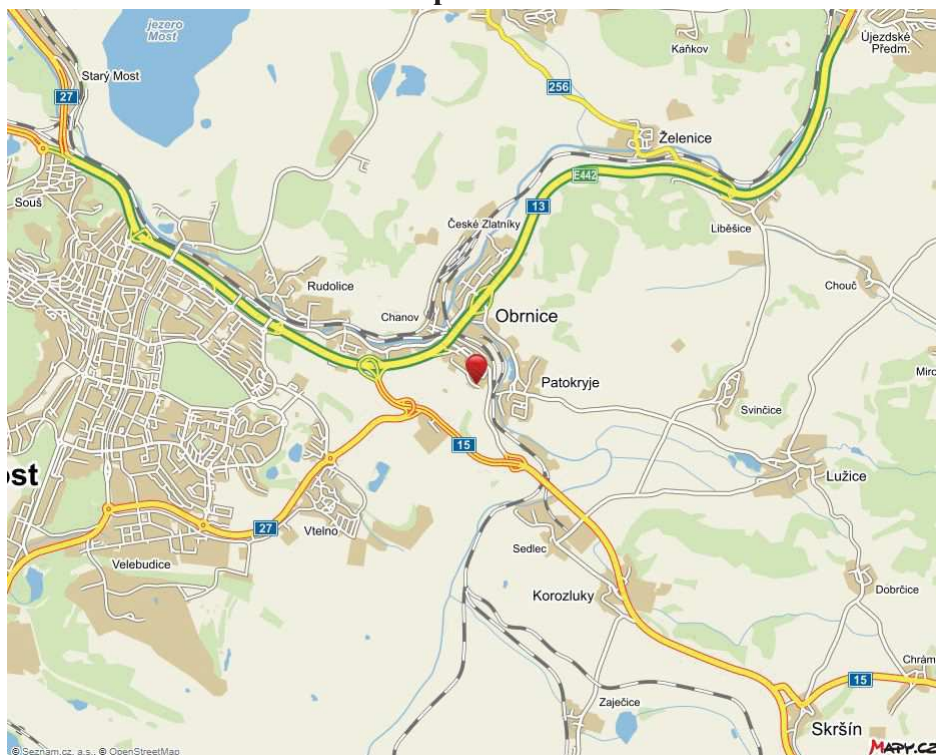
4

**Kopie katastrální mapy**

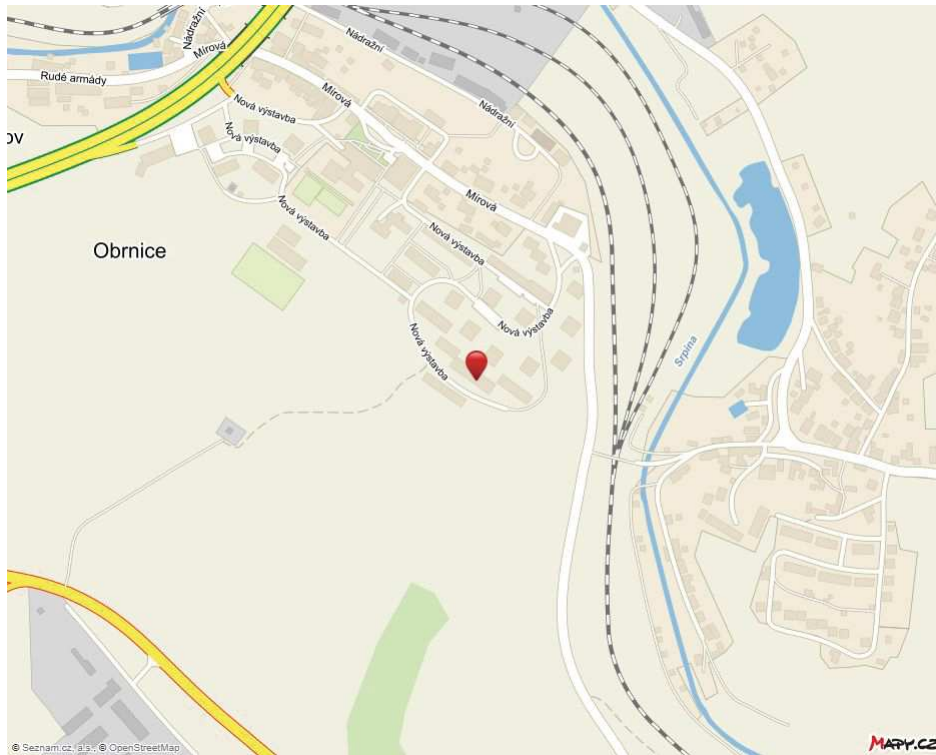


Pozemek p.č. 285 v k.ú. č. 708755

### Mapa oblasti



Pozemek p.č. 285 v k.ú. č. 708755



Pozemek p.č. 285 v k.ú. č. 708755





- instalace vody za odbočnými ventily stoupacích vedení včetně všech zařizovacích předmětů, potrubní vedení odpadní vody od zaústění do stoupacího vedení
- f) vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) včetně hlavního el. jističe pro jednotku a bytového rozvaděče el. proudu

K vlastnictví jednotky č. 215/8 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 691/26832 na společných částech budovy.

9. Jednotka č. 215/9 je byt v 4.NP podlaží, v sekci čp. 215. Celková podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je 67.4 m<sup>2</sup>.

Jednotka č. 215/9 se skládá z těchto místností:

kuchyně	6.6 m <sup>2</sup>
předsíň	11.4 m <sup>2</sup>
koupelna	2.5 m <sup>2</sup>
WC	1.0 m <sup>2</sup>
pokoj 1	18.3 m <sup>2</sup>
pokoj 2	10.1 m <sup>2</sup>
pokoj 3	10.1 m <sup>2</sup>

8

724 ZK 1395/12-2006

komora mimo b.j.	1.2 m <sup>2</sup>
sklep	6.2 m <sup>2</sup>
balkon	6.3 m <sup>2</sup>
balkon se nezapočítává do plochy bytu	

Vybavení náležející k jednotce:

a) kuchyňská linka	1 ks
b) sporák	1 ks
c) vestavěné skříně	3 ks
d) vana	1 ks
e) umyvadlo	1 ks
f) WC mísa	1 ks
g) topná tělesa	4 ks

K vlastnictví jednotky dále patří:

- nenosné vodorovné konstrukce (podlaha včetně podlahové krytiny)
- nenosné svislé konstrukce (bytové příčky)
- nenosné konstrukce balkonu
- vstupní dveře a vnitřní dveře včetně zárubní a okna včetně okenních rámu příslušející k jednotce
- veškeré vnitřní potrubní instalace v jednotce, tj. potrubní instalace vody za odbočnými ventily stoupacích vedení včetně všech zařizovacích předmětů, potrubní vedení odpadní vody od zaústění do stoupacího vedení
- vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) včetně hlavního el. jističe pro jednotku a bytového rozvaděče el. proudu

K vlastnictví jednotky č. 215/9 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 674/26832 na společných částech budovy.

10. Jednotka č. 215/10 je byt v 4.NP podlaží, v sekci čp. 215. Celková podlahová plocha jednotky s příslušenstvím je 40.3 m<sup>2</sup>.

Jednotka č. 215/10 se skládá z těchto místností: