

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5353/2016

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka č. 174/22 v bytovém domě č.p. 173, č.p. 174 a č.p. 175 na pozemku parc.č. 318/8, par.č. 318/9 a parc.č. 318/10 a spoluvlastnický podíl 630/42384 na společných částech bytového domu č.p. 173, č.p. 174 a č.p. 175 na pozemku parc.č. 318/8, par.č. 318/9 a parc.č. 318/10 a spoluvlastnický podíl 630/42384 na pozemcích parc.č. 318/8, par.č. 318/9 a parc.č. 318/10, vše na LV č. 796 a LV č. 286, k.ú. Mojžíř, obec Ústí nad Labem

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Mojžíř
Adresa nemovité věci: Jindřicha Plachty 174, 403 31 Mojžíř, Ústí nad Labem

OBJEDNAVATEL: **JUDr. Ivan Erben, soudní exekutor, Exekutorský úřad 021 Praha 8**
Adresa objednavatele: U Okrouhlíku 1820/3, 150 00 Praha 5

ZHOTOVITEL : **B plus B, spol. s r.o.** **MONTEKALA, spol. s r.o.**
Adresa zhotovitele: Holečkova 657, 150 00 Praha 5 Hálova 34, 190 00 Praha 9
Tel: 777 707 306

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení ceny obvyklé pro provedení exekuce č.j. 021 EX 686/04-74
prodejem nemovité věci (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

295 000 Kč

Datum místního šetření: 7.1.2016
Za přítomnosti: znalce

Stav ke dni : 7.1.2016

Posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 1 přílohu. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních a 1 vyhotovení zůstává v archivu znaleckého ústavu.

V Praze, dne 13.1.2016

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase bytové jednotky č. 174/22 v bytovém domě č.p. 173, č.p. 174 a č.p. 175 na pozemku parc.č. 318/8, par.č. 318/9 a parc.č. 318/10 a spoluvlastnického podílu 630/42384 na společných částech bytového domu č.p. 173, č.p. 174 a č.p. 175 na pozemku parc.č. 318/8, par.č. 318/9 a parc.č. 318/10 a spoluvlastnického podílu 630/42384 na pozemcích parc.č. 318/8, par.č. 318/9 a parc.č. 318/10, vše na LV č. 796 a LV č. 286, k.ú. Mojžíř, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem.

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele dle usnesení č.j. 021 EX 686/04-74 ze dne 16.11.2015 a bude použitý jako podklad za účelem provedení exekuce prodejem nemovité věci.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 796, k.ú. Mojžíř, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem ze dne 19.11.2015
- informace z dálkového nahlížení do KN - výpis z katastru nemovitostí LV č. LV č. 286, k.ú. Mojžíř, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem
- snímek katastrální mapy pro k.ú. Mojžíř, obec Ústí nad Labem pořízený dálkovým nahlížením do KN
- usnesení č.j. 021 EX 686/04-74 ze dne 19.11.2015 o ustanovení znalce
- kopie části prohlášení vlastníka budovy č.p. 173, č.p. 174 a č.p. 175 získané na Katastrálním úřadu Ústí nad Labem
- kopie kolaudačního rozhodnutí OÚPA/790/86 ze dne 5.1.1986
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- skutečnosti zjištěné od předsedy SVJ
- informace zjištěné v archivu stavebního úřadu magistrátu Ústí nad Labem
- fotografie při místním šetření
- nabídky na prodej a pronájem bytů z realitních serverů

Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu LV č. 796, k.ú. Mojžíř, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem ze dne 19.11.2015

oddíl A vlastník, jiný oprávněný:

Orolin Milan, Jindřicha Plachty 174, Mojžíř, 403 31 Ústí nad Labem, RČ: 630908/0789

oddíl B - nemovitosti:

JEDNOTKY

- bytová jednotka č. 174/22 nacházející se v bytovém domě Mojžíř, č.p. 173, č.p. 174 a č.p. 175, na pozemcích parc. č. 318/8, par.č. 318/9 a parc.č. 318/10 (LV č. 286)
- spoluvlastnický podíl ve výši 630/42384 pro bytovou jednotku č. 174/22 na společných částech bytového domu Mojžíř, č.p. 173, č.p. 174 a č.p. 175, na pozemcích parc. č. 318/8, par.č. 318/9 a parc.č. 318/10 (LV č. 286)
- spoluvlastnický podíl ve výši 630/42384 pro bytovou jednotku č. 174/22 na pozemcích parc. č. 318/8, par.č. 318/9 a parc.č. 318/10 (LV č. 286)

Celkový popis

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 174/22 o celkové podlahové ploše včetně sklepu 63,0 m², umístěná ve 8. NP bytového domu č.p. 174, který je součástí řadového bloku bytového domu č.p. 173, č.p. 174 a č.p. 175 a to včetně součástí a spoluvlastnického podílu na společných částech bytového domu č.p. 173, č.p. 174 a č.p. 175 a spoluvlastnického podílu na pozemcích parc. č. 318/8, par.č. 318/9 a parc.č. 318/10 .

Bytový dům, č.p. 174 se nachází v ulici Jindřicha Plachty, v okrajové městské části Mojžíř města Ústí nad Labem. Jedná se o řadový panelový dům, který je součástí řadového bloku bytového domu č.p. 173, č.p. 174 a č.p. 175. Ve městě je komplexní občanská vybavenost.

Bytový dům byl zkolaudován v roce 1986, stáří bytového domu č.p. 173, č.p. 174 a č.p. 175 je tedy 30 roků.

Bytový dům č.p. 173, č.p. 174 a č.p. 175 je napojen na inženýrské sítě - elektro, veřejný vodovod, veřejnou kanalizaci, plyn, dálkové vytápění včetně TUV, společnou anténu a telefon.

Dokumentace a skutečnost

Povinnému byla zaslána na dodejku výzva k umožnění prohlídky bytové jednotky v termínu 7.1.2016 v 9,00 hodin. Výzva byla doručena dne 7.12.2015, přesto v uvedeném termínu nebyla umožněna prohlídka bytové jednotky. Na místě byl kontaktován předseda SVJ pan Ludvík, který poskytl základní informace o bytovém domě a o oceňované bytové jednotce.

Při ocenění bylo vycházeno z informací poskytnutých předsedou SVJ, z prohlášení vlastníka pro bytový dům č.p. 173, č.p. 174 a č.p. 175 a ze skutečností při prohlídce z vnějšku bytového domu č.p. 173, č.p. 174 a č.p. 175 a okolí. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Znalci nebyla předložena projektová dokumentace a ani dokumentace skutečného stavu, žádné informace či podklady o přestavbách nebo rekonstrukcích bytové jednotky.

Na LV jsou zapsána zástavní práva smluvní, exekutorská, soudcovská, z rozhodnutí správního orgánu a dále informace o zahájení či nařízení exekuce a exekuční příkazy k prodeji nemovitosti.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

- 1.1 Bytová jednotka č. 174/22

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

- 1.1 Bytová jednotka č. 174/22

POSUDEK

Základní pojmy, metody a způsob ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Zjištění administrativní ceny
- Metoda zjištění věcné hodnoty
- Metoda výnosová
- Metoda porovnávací

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku byly použity tyto metody:

Zjištění administrativní ceny: základem zjištění administrativní ceny je Zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 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. a č. 345/2015 Sb., porovnávacím způsobem dle indexu cenového porovnání, vytvořeného z parametrů kupních smluv srovnatelných bytů v okolí Ministerstvem financí České republiky.

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitých věcí na základě srovnání s jinými nemovitými věcmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů v místě a okolí. Vzhledem k dostatečné nabídce srovnatelných nemovitých věcí je tato metoda nejobjektivnější a použita jako hlavní.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	-0,03
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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
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 - Okrajové části obce	III	-0,05
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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 - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,951}$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Mojžíř:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 320,00 Kč/m²**

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. a č. 345/2015 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Bytová jednotka č. 174/22

Dle prohlášení vlastníka bytová jednotka č. 174/22 je byt o 2+1 umístěný v 8.NP bytového panelového domu č.p. 174 a má celkovou plochu s příslušenstvím 63,0 m². Jednotka se skládá z:

kuchyně	12,1 m ²
předsíň	6,1 m ²
koupelna	2,5 m ²
WC	0,9 m ²
pokoj 1	20,7 m ²
pokoj 2	18,7 m ²
šatna	2,0 m ²
lodžie	3,4 m ²

lodžie se nezapočítává do plochy bytu

Svislé stěny a stropy z plošných železobetonových panelů, okna plastová zdvojená, dveře náplňové, povrchy podlah PVC. Původní umakartové jádro a původní kuchyňská linka s plynovým sporákem. Jednotka je vytápěna dálkovým topením, ohřev TUV rovněž dálkovým přívodem.

Stáří domu je 30 roků.

Dle prohlášení vlastníka jsou:

Vybavením náležející k jednotce: kuchyňská linka, sporák, vestavěné skříně 2 ks, vana, umyvadlo, WC mísa, topná tělesa 3 ks.

K vlastnictví jednotky dále patří: nenosné vodorovné konstrukce (podlaha), nenosné svislé konstrukce (bytové příčky), vstupní dveře včetně zárubní, vnitřní dveře a okna včetně okenních ráků příslušejících k jednotce, veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, pokud nejsou ventily nainstalovány, tak od zaústění do stoupacího vedení, vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku, právo výhradně užívat sklepní kóji ve společných částech 1.PP budovy (nezapočteno do plochy bytu).

K vlastnictví této jednotky č. 174/22 dále patří spoluvlastnický podíl o velikosti 630/42384 na společných částech budovy.

Společnými částmi budovy jsou: základy včetně izolací, svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce, schodiště a chodby včetně dveří, zajišťujících přímý přístup do společných částí a oken, zajišťujících osvětlení a větrání společných částí, lodžie přímo přístupné ze společných částí, střešní plášť, vstupní prostory (vchody), sklepní prostory (sušárny, prádelny, mandl, kočárkárny, kolárny, místnosti sklepních kójí), rozvody odsávání a větrání včetně ventilátorů, rozvody tepla, teplé vody a studené vody včetně vodovodní přípojky, kanalizace včetně kanalizační přípojky a příslušných součástí v rozsahu vymezeném vyhláškou MLVH č. 144/1978 Sb. ve znění vyhlášky č. 185/1988 Sb., domovní elektroinstalace nn, slaboproudé rozvody (zvonky, STA), bleskosvod, výtahy včetně strojovny a výtahové šachty, technické zařízení ve společných částech budovy.

Byt je dle poskytnutých informací v původním stavu bez rekonstrukce, umakartové jádro.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Jedná se o pozemky zastavěné řadovým panelovým domem č.p. 173, 174 a 175.

Ocenění

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. 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	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,9700$

Index polohy pozemku $I_P = 0,980$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 0,980 = 0,951$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	1 320,-	0,951		1 255,32

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	318/8	257,00	1 255,32	322 617,24
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	318/9	252,00	1 255,32	316 340,64
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	318/10	255,00	1 255,32	320 106,60
Stavební pozemky - celkem			764,00	m ²	959 064,48

Pozemky - zjištěná cena = 959 064,48 Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky	=	959 064,48Kč
		959 064,48 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **959 064,48 Kč**

Vlastní ocenění jednotky**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústí nad Labem
Stáří stavby:	30 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	8 290,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyně:	12,10 *	1,00 =	12,10 m ²
předsíň:	6,10 *	1,00 =	6,10 m ²
koupelna:	2,50 *	1,00 =	2,50 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
pokoj 1:	20,70 *	1,00 =	20,70 m ²
pokoj 2:	18,70 *	1,00 =	18,70 m ²
šatna:	2,00 *	1,00 =	2,00 m ²
lodžie:	3,40 *	0,20 =	0,68 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			63,68 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
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 částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
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 se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 30 let:

$$s = 1 - 0,005 * 30 = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,850 = \mathbf{0,650}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,980$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 8\,290,- \text{ Kč/m}^2 * 0,650 = 5\,388,50 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 63,68 \text{ m}^2 * 5\,388,50 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 0,980 = 326\,188,58 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 326 188,58 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 959 064,48 Kč

Spoluvlastnický podíl: 630 / 42 384

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$959\,064,48 \text{ Kč} * 630 / 42\,384 = 14\,255,63 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 14 255,63 Kč

Bytová jednotka č. 174/22 - zjištěná cena = 340 444,21 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Porovnávací ocenění

1.1 Bytová jednotka č. 174/22

Porovnáním nabídkových cen prodeje bytů obdobného charakteru dispozice, využití a umístění v lokalitě Ústí nad Labem – Mojžíř a okolí, vybraných z nabídek realitních serverů a posouzením parametrů vztahených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění, ve které se odráží parametry bytu:

bytová jednotka 2+1, podl. plocha 63 m², panelový dům

Srovnávané nemovitosti

název	požad.cena Kč	koef. Redukce	cena po redukci Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	l	cena oceň. objektu ze srovnání Kč
Jindřicha Plachty	299 000	0,90	269 100	1,00	0,98	1,00	1,00	0,90	1,00	0,88	305 102
Hluboká	350 000	0,90	315 000	1,00	0,96	1,00	1,00	1,00	1,15	1,10	285 326
Sibiřská	459 000	0,90	413 100	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	413 100
Železná	329 000	0,90	296 100	1,00	1,18	1,00	1,00	1,00	1,15	1,36	218 202
Mlýnská	390 000	0,90	351 000	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,25	1,38	255 273
Opletalova	430 000	0,90	387 000	1,00	0,98	1,00	1,10	1,00	1,00	1,08	358 998
Peškova	260 000	0,90	234 000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	234 000
celkem Kč											2 070 001
průměr Kč											295 714
max Kč											413 100
min Kč											218 202

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálné prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na dispozici bytu a umístění v podlaží

K2 koeficient úpravy na velikost podlahové plochy

K3 koeficient úpravy na konstrukci domu

K4 koeficient úpravy na vybavení bytu, balkon, lodžie

K5 koeficient úpravy na stavební stav a umístění domu

K6 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

l index odlišnosti $l=K1*K2*K3*K4*K5*K6$

Výsledná hodnota BJ 174/22 porovnáním po zaokrouhlení: 295 710,- Kč

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávaných objektů

název	prodejní cena Kč	umístění domu	disp.	podlah. plocha	podlaží	konstrukce	stav bytu, rekonstrukce, vybavení atd.
Oceň. byt. jednotka č. 174/22, Jindřicha Plachty		Mojžíř	2+1	63	8	panelová	zateplená fasáda, plastová okna, byt v původním stavu, umakartové jádro, PVC, lodžie
Jindřicha Plachty, Ústí n. Labem	299 000	Mojžíř	2+1	62	3	panelová	byt i dům v původním stavu, umakartové jádro, balkon
Hluboká, Ústí n. Labem	350 000	Neštémice	2+1	60	1	panelová	byt částečně zrekonstruovaný, zděné jádro, zateplený dům, lodžie, velmi dobrý stav
Sibiřská, Ústí n. Labem	459 000	Neštémice	2+1	63	2	panelová	dům po revitalizaci, lodžie, nová okna a rozvody, zateplená fasáda, původní stav bytu, umakartové jádro
Železná, Ústí n. Labem	329 000	Neštémice	2+1	72	6	panelová	byt po rekonstrukci, lodžie součást pokojů, plastová okna, nová kuch linka, zděné jádro, velmi dobrý stav
Mlýnská, Ústí n. Labem	390 000	Neštémice	2+1	68	2	panelová	byt po kompletní rekonstrukci, kuch linka, sporák, zděné jádro, rohová vana, plastová okna, plovoucí podlahy, PVC, dlažba
Opletalova, Ústí n. Labem	430 000	Neštémice	2+1	62	6	panelová	byt v původním stavu, dům zateplená fasáda, lodžie, dobrý stav
Peškova, Ústí n. Labem	260 000	Mojžíř	2+1	63	3	panelová	byt v původním stavu, umakartové jádro, dům po rekonstrukci, zateplený, nová střecha, balkon, plastová okna

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 Bytová jednotka č. 174/22 350 967,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 Bytová jednotka č. 174/22 295 710,00 Kč

Porovnávací hodnota	295 710 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	340 444 Kč

Obvyklá cena

295 000 Kč

slovy: Dvěstědevadesátpěttisíc Kč

Závěrečná analýza dílčích hodnot pro odhad ceny obvyklé:

Posouzením jednotlivých dílčích hodnot je zřejmé, že administrativní cena je pro odhad ceny obvyklé hodnotou informativní vycházející z předchozích prodejů bytů dle kupních smluv zpracovaných Ministerstvem financí, ale v odstupu 2 leté minulosti.

Vzhledem k veliké nabídce prodeje bytů v této lokalitě je k dispozici dostatečný počet srovnávacích vzorků nabízených bytů k porovnání, a proto lze objektivně aktuálně porovnat veškeré parametry oceňovaného bytu s nabídkovými či realizovanými cenami bytů v místě.

Z těchto důvodů odhadujeme cenu obvyklou vycházející z porovnávací hodnoty, ve které se promítají zvyšující i snižující parametry ceny.

Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout 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 nemovitých věcí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka nemovitostí této dispozice a v této lokalitě je v převisu nad poptávkou
- b) parametry povyšující cenu - dobrá dopravní dostupnost na MHD
 - v dostupnosti občansko-obchodní infrastruktura
 - dům po rekonstrukci
- c) parametry ponižující cenu - původní stav bytu bez modernizace, nutnost vložení investic do modernizace bytu

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 796, k.ú. Mojžíř, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem ze dne 19.11.2015.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovuji ke dni 7.1.2016 cenu obvyklou předmětu ocenění přibližující se k porovnávací hodnotě, a to ve výši 295 000,- Kč.

**Obvyklá cena:
295 000,- Kč**

V Praze, 13.1.2016

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

Znalecká doložka

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.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 5353/2016 znaleckého deníku.

Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce se společností 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, která současně zajistila a zpracovala podklady pod poř. č. 307/15.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 796, k.ú. Mojžíř, obec Ústí nad Labem, okres Ústí nad Labem ze dne 19.11.2015