

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 141/18341/2011**

O ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 1155/6 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů čp. 1155, čp. 1156, čp. 1157 a čp. 1158, a dále na pozemcích st.p.č. 6816, st.p.č. 6817, st.p.č. 6818 a st.p.č. 6819, a to vše ve výši 535/42560, vše k. ú. Most II, obec Most

**Objednatel posudku:**

CZ Dražby a. s.  
IČ 287 01 259  
Mírové náměstí 3097/37  
400 01 Ústí nad Labem

**Účel posudku:**

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro  
účely veřejné dražby (dobrovolné)

**Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 12.3.2011 posudek vypracoval:**

**Ing. Jan Dvořák**  
Síbova 286/8  
418 01 Bílina  
Tel.: 417829007 604734409  
e-mail: [ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz](mailto:ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz)

Posudek obsahuje včetně titulního listu 8 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Bílině 13.3.2011

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Znalecký posudek o ceně nemovitosti - bytové jednotky č. 1155/6 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů čp. 1155, čp. 1156, čp. 1157 a čp. 1158, a dále na pozemcích st.p.č. 6816, st.p.č. 6817, st.p.č. 6818 a st.p.č. 6819, a to vše ve výši 535/42560, vše k. ú. Most II, obec Most.

### **2. Informace o nemovitosti**

Název nemovitosti: Bytová jednotka č. 1155/6 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domů čp. 1155, čp. 1156, čp. 1157 a čp. 1158, a dále na pozemcích st.p.č. 6816, st.p.č. 6817, st.p.č. 6818 a st.p.č. 6819, a to vše ve výši 535/42560

Adresa nemovitosti: Eduarda Basse 1155

434 01 Most

Kraj: Ústecký

Okres: Most

Obec: Most

Katastrální území: Most II

Počet obyvatel: 67 518

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. g) : 500,- Kč/m<sup>2</sup>

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 12.3.2011 za přítomnosti znalce osobně.

### **4. Podklady pro vypracování posudku**

- objednávka ze dne 5.3.2011 ve věci provedení znaleckého posudku
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 7541 pro k. ú. Most II obec Most vyhotovený znalcem dálkovým přístupem dne 5.1.2010 týkající se předmětné nemovitosti (byt)
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 4982 pro k. ú. Most II obec Most vyhotovený znalcem dálkovým přístupem dne 5.1.2010 týkající se předmětné nemovitosti (dům)
- kopie katastrální mapy pro k. ú. Most II obec Most vyhotovená znalcem dálkovým přístupem dne 5.1.2010 se zakreslením předmětné nemovitosti
- stáří původní nemovitosti a stáří provedených ostatních modernizačních prací na nemovitosti byla znalcem odhadována dále na základě jeho zkušeností
- cenová mapa stavebních pozemků Města Mostu
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě odhadu
- jiné doklady znalci poskytnuty nebyly

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastnické údaje k nemovitosti nejsou předmětem tohoto posudku.

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Dle předložených dokladů i skutečnosti zjištěné na místě odhadu jde o objekt, sloužící k obytným účelům s příslušenstvím, takto byl také postaven, je dosud užíván a jako takový jej proto také oceňuji.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je bytová jednotka, označená jako č. 1155/6. Je situovaná ve 3.NP domu čp. 1155.

Nemovitost je situována jako řadový koncový objekt ulice Eduarda Basse, v nepravidelné sídlištní zástavbě, v zastavěné části města Most.

Je umístěna u místní komunikace, procházející městem, v jeho zastavěné části.

Od této komunikace je oddělena zeleným pásem a chodníkem.

Hlavním objektem nemovitosti je tedy bytová jednotka č. 1155/6.

K bytové jednotce č. 1155/6 přísluší spoluvlastnický podíl ke společným částem domů čp. 1155, čp. 1156, čp. 1157 a čp. 1158, a dále k pozemkům

st.p.č. 6816, zastavěná plocha, o výměře	229 m <sup>2</sup>
st.p.č. 6817, zastavěná plocha, o výměře	230 m <sup>2</sup>
st.p.č. 6818, zastavěná plocha, o výměře	231 m <sup>2</sup>
st.p.č. 6819, zastavěná plocha, o výměře	251 m <sup>2</sup> ,

vše k. ú. Most II, obec Most, a to vše ve výši 535/42560.

Jiné objekty nemovitost nemá.

Pro provedení odhadu byla znalcem písemně vyzvána majitelka nemovitosti paní Marie Ležalová, ta znalci prohlídku a zaměření nemovitosti umožnila.

Použité předpisy a materiály:

- zákon č. 151/97 Sb. o oceňování majetku
- vyhláška Ministerstva financí ČR č. 03/2008 Sb. o oceňování majetku ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb.
- Metodická pomůcka Úřední oceňování nemovitostí vydaná CERM Brno v 2004
- odborné časopisy Znalec a Soudní inženýrství ročníků 1991 až 2004

## **8. Obsah posudku**

### **a) Ocenění porovnávacím způsobem**

a<sub>1</sub>) Bytová jednotka č. 1155/6

### **b) Pozemky**

b<sub>1</sub>) Pozemky

## **B. Posudek**

### **Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění**

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

## a) Porovnávací hodnota

### **1) Bytová jednotka č. 1155/6 - § 25**

Bytová jednotka č. 1155/6 o velikosti 3 + 1 a výměře 53,50 m<sup>2</sup> je situována ve 3.NP domu čp. 1155 (viz prohlášení vlastníka).

Jde o osmipodlažní, nepodsklepený objekt, s plochou střechou.

Konstrukční systém je z montovaných panelů na bázi železobetonu, obvodový plášť je také ze stěnových montovaných panelů na bázi železobetonu.

Objekt je využit v plném rozsahu k obytným účelům, dále jsou v 1.NP situovány společné komunikační prostory.

V každém domě jsou na každém podlaží vždy 2 byty, tedy celkem je v 1 domě 16 bytů, ve 4 domech tedy 64 bytů.

Objekt lze tedy charakterizovat jako budovu, dům bytový typový, kategorie J, konstrukce montovaná z dílců betonových prefabrikovaných plošných.

Popis a ocenění bytové jednotky uvažují dle § 25 vyhl.

Stáří objektu je dle údajů zjištěných znalcem osobně ze začátku osmdesátých let min. století (1971).

Technický stav objektu domu je průměrný. Prvky dlouhodobé životnosti jsou ve stavu, odpovídajícím přiměřenému opotřebením a stáří.

Technický stav vybavení bytu, prvků PSV a rozvodů inž. sítí uvažují spíše průměrný, vybavení bytu je prakticky všechno původní, údržba zhoršená, byt vyžaduje stavební úpravy. Kladem jsou provedená 2 plastová okna a 1 plastové lodžiové dveře.

Vybavení bytu je (původní) umakartové jádro, plechová vana, umyvadlo, podlahy beton + PVC, dřevěné dveře plné, částečně prosklené, okna částečně plastová, částečně dřevěná zdvojená, vytápění je dálkové ústřední, stejně tak ohřev teplé vody, kuchyň s linkou a plyn. sporákem, záchod splachovací apod.

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

Typ objektu:	Bytový prostor
Poloha objektu:	Most
Stáří stavby:	40 roků
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	12 478,- Kč/m <sup>2</sup>

#### **Podlahové plochy bytu:**

B. j. č. 1155/6:	53,50-2,00	=	51,50 m <sup>2</sup>
Lodžie:		=	6,96 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha bytu:		=	58,46 m <sup>2</sup>
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:			
Sklepní kóje:		=	2,00 m <sup>2</sup>
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:		=	2,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		=	58,46 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 2,00 m <sup>2</sup> * 0,10		=	0,20 m <sup>2</sup>
Podlahové plochy - celkem:		=	<b>58,66 m<sup>2</sup></b>

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

#### **Index vybavení:**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby - Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
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 - 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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 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 40 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,80 = \mathbf{0,632}$$

### Index polohy:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Poloha nemovitosti v obci - souvisle zastavěné území obce	III	0,00
2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - výrobní objekty, sklady a distribuce bez výrazně škodlivých vlivů na okolí, frekventované silnice	II	-0,03
4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	II	0,00
5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - omezené	II	0,00
6. Obyvatelstvo - konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech (RD) nebo v okolí - Konfliktní osoby v domě	I	-0,15
7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,820}$$

### Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,000}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,632 * 0,820 * 1,000 = \mathbf{0,518}$$

### Ocenění:

Cena upravená CU = IPC \* I = 12 478,- Kč/m<sup>2</sup> \* 0,518 = 6 464,- Kč/m<sup>2</sup>

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = CU \* PP = 6 464,- Kč/m<sup>2</sup> \* 58,66 m<sup>2</sup> = 379 178,- Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **379 178,- Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 329 350,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 535 / 42 560

Hodnota spoluvlast. podílu: 329 350,- Kč \* 535 / 42 560 = + 4 140,09 Kč

**Bytová jednotka č. 1155/6 - zjištěná cena** = **383 318,09 Kč**

**Bytová jednotka č. 1155/6 - cena po zaokrouhlení** = **383 318,- Kč**

### b) Pozemky

#### b<sub>1</sub>) Pozemky - § 27 - § 32

Všechny předmětné pozemky jsou oceněny dle cenové mapy stavebních pozemků pro město Most.

#### **Pozemky oceněné dle cenové mapy.**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zast. plocha	6816	229,00	350,00	80 150,-
zast. plocha	6817	230,00	350,00	80 500,-
zast. plocha	6818	231,00	350,00	80 850,-
zast. plocha	6819	251,00	350,00	87 850,-
Pozemky oceněné dle cenové mapy – celkem				329 350,-

**Pozemky - zjištěná cena** = **329 350,- Kč**

## **C. Rekapitulace cen nemovitosti**

### **Výsledné ceny:**

**a) Bytová jednotka č. 1155/6** = **383 318,- Kč**

**Výsledná cena nemovitosti činí celkem** **383 318,- Kč**

**Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí** **383 320,- Kč**

slovy: Třistaosmdesátřítisícčtyřicetadvacet Kč

**Na nemovitosti vážnou následující závady:**

Věcné břemeno užívání měřiče tepla v domě...

Toto věcné břemeno slouží k provozu domu, a obvyklou (tržní) cenu nemovitosti neovlivní.

Zástavní právo smluvní ve prospěch LEASING-STAR s. r. o.

Předpokládám, že uplatnění tohoto práva bude při dražbě řešeno dle platných legislativních předpisů v rámci prodeje nemovitosti a toto omezení převodu bude prodejem nemovitosti zrušeno, a proto tedy výši obvyklé ceny nemovitosti neovlivní.

Oceňovaná nemovitost je situována v lokalitě ve které je poptávka po nemovitostech tohoto druhu je nižší než nabídka.

V současné době jsou na serveru sReality nabízeny byty ve výše uvedené lokalitě za cenu od 375 000.- do 500 000.- Kč.

**Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem stanovuji obvyklou cenu nemovitosti ve výši 420 000.- Kč.**

V Bílině, 13.3.2011

Ing. Jan Dvořák  
Síbova 286/8  
418 01 Bílina  
Tel.: 417829007 604734409  
e-mail: [ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz](mailto:ing.jan.dvorak-odhady@seznam.cz)

**D. Znalecká doložka**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21.4.1987 pod č. j. Spr 2343/87, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, spec. nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 141/18341/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 141/18341/2011.

