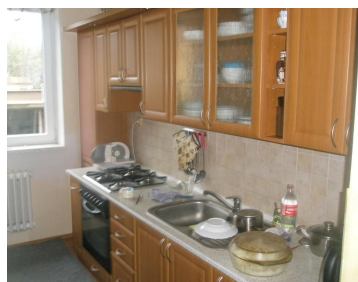


+

ZNALECKÝ POSUDEK

. 2446-2/12/2016

O cen 1/2 bytové jednotky . 562/3 v bytovém dom .p. 562, na pozemku p. . st. 873, v ásti obce Old ichovice, v etn spol. podíl na dom a pozemku p. . st. 873, dle LV . 2267 a LV .2283 pro katastr. území Old ichovice u T ince, obec T inec, kraj Moravskoslezský.



Objednatel znaleckého posudku:

ODOAKER a.s.,
I : 261 47 645, ODOAKER a.s.
Pernerova 441
530 02 Pardubice

Ú el znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového p edpisu a obvyklé ceny nemovitosti pro ú ely nedobrovolné dražby.

Dle zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku ve zn ní zákon . 121/2000 Sb., . 237/2004 Sb., . 257/2004 Sb., . 296/2007 Sb., . 188/2011 Sb., . 350/2012 Sb., . 303/2013 Sb., . 340/2013 Sb., . 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlá-ky MF R . 441/2013 Sb. ve zn ní vyhlá-ky . 199/2014 Sb. a . 345/2015 Sb., podle stavu ke dni 6.1.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Kopá ek
Jablo ová 814
537 01 Chrudim IV
telefon: 469 623 679, mob.: 608 048 653
e-mail: kopacekmir@gmail.com

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu v etn titulního listu a 6 stran p íloh. Objednateli se p edává ve dvou vyhotoveních.

V Chrudimi 6.1.2016

Znalecký posudek o cen 1/2 bytu . 562/3 v Old ichovicích, zapsaného na LV . 2267, k.ú. Old ichovice u T ince, okr. Frýdek Místek.
Stanovisko k obvyklé cen vý-e uvedených nemovitostí

2. Základní informace

Název p edm tu ocen ní: byt .3
Adresa p edm tu ocen ní: Old ichovice 562
739 61 T inec
Kraj: Moravskoslezský
Okres: Frýdek-Místek
Obec: T inec
Katastrální území: Old ichovice u T ince
Po et obyvatel: 35 884

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 040,00 K /m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	.	P_i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodá sko-správní význam obce - Obce s po tem obyvatel nad 5000 a v-echny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elekt ina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obsluhnost obce - fielezni ní a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Ob anská vybavenost v obci - Roz-í ená vybavenost (obchod, sluflyb, zdravotní st edisko, -kola a po-ta, nebo bankovní (pen fíní) sluflyb, nebo sportovní nebo kulturní za ízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O₁ * O₂ * O₃ * O₄ * O₅ * O₆ = **700,00 K /m²**

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 11.12.2015 za p ítomnosti objednatele odhadu.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí - Kat. ú ad pro Severomoravský kraj, Katastrální pracovi-t T inec, LV . 2267 - k.ú. Old ichovice u T ince, vyhotovený dne 9.12.2015
- snímek katastr. mapy (nahlífení do KN)
- výpis údaj z KN - nahlífení do KN, ze dne 6.1.2016 (LV .2283)
- povod ová mapa AP, ze dne 6.1.2016
- znalecký posudek .4450-596/2012, ze dne 26.3.2012, vyhotovený - Oce ovací a znalecká kancelá s.r.o., Václavské nám stí 832/19, 110 00 Praha (pro exekuci - drafbu)
- informace a údaje sd lené objednatelem posudku
- skute nosti a vým ry zji-t né na míst

5. Vlastnické a eviden ní údaje

Dle LV . 2267 pro k.ú. Old ichovice u T ince:

R.E.I.T. Group drufstvo (I 26007983) - 1/6

nického podílu ve vý-í 1/2 nemovitostí ó bytové jednotky
k ásti obce Old ichovice, na pozemku p. . St.873, v etn
spoluvlastnického podílu ke spole ným ástem uvedeného domu a pozemku p. . St. 873 -
zastav ná plocha a nádvo í (dle objednávky pozemky p. . 2820 - ostatní plocha, a p. . 2827/4 -
ostatní plocha nejsou p edm tem ocen ní), v-e v rozsahu 876/3957, v-e zapsané na listu
vlastnictví . 2267 a listu vlastnictví . 2283, v k.ú. Old ichovice u T ince, obec T inec, okres
Frýdek-Místek.

Bytová jednotka se nachází v I. nadzemním podlaří vý-e uvedeného zd ného, podsklepeného,
bytového domu celkem s dv ma nadzemními podlařími a áste n vyuffitým podkrovím. Objekt
je situován v zastav né ásti obce, která není s centrem stavebn srostlá (cca 5 km). Bytový d m
je napojen na elektro, ve ejný vodovodní ad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení, objekt
není vybaven fládným výtahem. D m je p ístupný po vlastní parcele p. . 2820 odbo ující z
ve ejné zpevn né komunikace na pozemku p. . 3387/1, který je ve vlastnictví
Moravskoslezského kraje. Parkování je možné na vlastním pozemku u objektu p. . 2827/4.

Dle místního -et ení a dle dostupných údaj byl objekt p vodn postaven v roce 1977. V roce
2011 byla provedena vým na p vodních oken za nová plastová zdvojená v etn parapet .
Bytová jednotka je dispozi n e-ena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální
zázemí (koupelna, WC) je situováno ve zd ném bytovém jádru. Vytáp ní jednotky je úst ední s
plynovým kotlem, spole ným pro celý bytový d m. V letech 2007 afl 2009 byly áste n
provedeny vnit ní omítky, dále byly nov provedeny povrchy podlah (d ev né vlýsky, plovoucí
podlahy, keramická dlařba), byly z ízeny d ev né nápl ové dve e do d ev ných zárubní, byla
provedena rekonstrukce sociálního zázemí (v etn sanitárního vybavení) a byla nov provedena
kuchy ská linka. Celkový stavebn technický stav a údržba je ke dni ocen ní uvařlována jako
pr m rná.

Na pozemcích p. . 2820 a p. . 2827/4 (nejsou p edm tem ocen ní) jsou situovány venkovní
úpravy (oplocení - ocelové pletivo v ocelových rámech na ocelových sloupcích v etn áste né
betonové podezdívky, 2x ocelová vrátka s výplní ocelového pletiva, ocelová vrata s výplní
ocelového pletiva dvouk ídlá, betonová a zpevn ná plocha, dlářd ný chodník). Dále se na
pozemcích nacházejí porosty náletového charakteru.

Pro ú ely ocen ní (stanovení trřní ceny pro nedobrovolnou drařbu) je vyhlá-ková cena
zjednodu-ena.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocen ní staveb

1.1. Bytová jednotka .562/3

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oce ovací p edpis

Ocen ní je provedeno podle zákona . 151/1997 Sb., o oce ování majetku ve zn ní zákon
. 121/2000 Sb., . 237/2004 Sb., . 257/2004 Sb., . 296/2007 Sb., . 188/2011 Sb., . 350/2012
Sb., . 340/2013 Sb., . 303/2013 Sb., . 344/2013 Sb. a . 228/2014 Sb. a vyhlá-ky MF R .
441/2013 Sb. ve zn ní vyhlá-ky . 199/2014 Sb. a . 345/2015 Sb., kterou se provád jí n která
ustanovení zákona . 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými v cmí

Název znaku

	.	P _i
1. Situace na díl ím trhu s nemovitými v cmí - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastav ný pozemek nebo pozemek, jehoř sou ástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl.	V	0,00

Bez vlivu nebo stabilizovaná	II	0,00
negativní - povod bytu po d ív jí exekuci, nedobrovolná dražba 1/2 bytu	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené - Bez dal-ích vliv	II	0,00
6. Povod ové riziko - Zóna s nízkým rizikem povodn (území tzv. 100-leté vody) - Dle AP (eská asociace poji- oven) je území v zón 2 = zóna s nízkým nebezpe ím výskytu povodn / záplavy.	III	0,95

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,912}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezi- den ní stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku

Název znaku	.	P _i
1. Druh a ú el užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funk ním celku	I	1,00
2. P evaflující zástavba v okolí pozemku a flivotní prost edí - Rezi- den ní zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Okrajové ásti obce	III	-0,05
4. Mořnost napojení pozemku na inřenýrské síť , které má obec - Pozemek lze napojit na v-echny síť v obci nebo obec bez síť	I	0,00
5. Ob anská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité v ci je áste n dostupná ob anská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - P íjezd po zpevn ěné komunikaci, dobré parkovací mořnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m v etn , MHD ó dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komer ní vyuřitelnosti - Bez mořnosti komer ního vyuřítí	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezam stanost - Pr m rná nezam stanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dal-ích vliv	II	0,00

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,894}$$

1. Ocen ní staveb

1.1. Bytová jednotka .562/3

Byt se nachází v 1.NP zd něho, podsklepeného, bytového domu s celkem 2 nadzemními podlařími a podkrovím, d m byl po ízený v r. 1977, obsahuje celkem 5 bytových jednotek.

Bytová jednotka .3 v 1.NP je dispozi n ě-ena jako 3+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je uvařlováno jako standardní - zd ně bytové jádro. Vytáp ní jednotky je úst ední s dálkovým zdrojem - úst ední s plynovým kotlem společ ným pro celý bytový d m.

V letech 2007 ařl 2009 byly áste n provedeny vnit ní omítky, dále byly nov provedeny povrchy podlah (d ev ně vlýsky, plovoucí podlahy, keramická dlařba), byly z ízeny d ev ně nápl ové dve e do d ev ných zárubní, byla provedena rekonstrukce sociálního zázemí (v etn sanitárního vybavení) a byla nov provedena kuchy ská linka. Celkový stavebn technický stav a

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku

Název znaku		P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svahovitost pozemku a expozice - Svahovitost terénu pozemku do 15 % v etn ; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněná území a ochranné pásma	I	0,00
5. Omezení uflívání pozemku - Bez omezení uflívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - 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 $I_T = 0,912$

Index polohy pozemku $I_P = 0,980$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,912 * 1,000 * 0,980 = 0,894$$

Stavební pozemek zastavěná plocha a nádvoří oceněn dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Pohled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatídění	Zákl. cena [K /m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [K /m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	700,-	0,894		625,80

Typ	Název	Parcelní íslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [K /m ²]	Cena [K]
§ 4 odst. 1	Zastav.plocha a nádvoří	st.873	214,00	625,80	133 921,20
Pozemky - zjištěná cena				=	133 921,20 K

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky	=	133 921,20K
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu	=	133 921,20 K

Vlastní ocenění jednotky

Zatídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Moravskoslezský kraj, obec 10 001 o 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	38 let
Základní cena ZC (plocha . 27):	11 613,- K /m ²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchy :	8,0 * 1,00 =	8,00 m ²
pokoj:	15,90 * 1,00 =	15,90 m ²

chodba:

WC:

sklep:

lodžie:

Započítaná podlahová plocha bytu:

24,50 * 1,00 =	24,50 m ²
14,30 * 1,00 =	14,30 m ²
3,50 * 1,00 =	3,50 m ²
9,70 * 1,00 =	9,70 m ²
1,60 * 1,00 =	1,60 m ²
10,10 * 0,80 =	8,08 m ²
3,10 * 0,20 =	0,62 m ²
	<hr/>
	86,20 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku

	.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu - Kolárna, kótarárna, dílna, prádelna, suárna, sklad	II	0,00
3. Písluenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - výhled	II	0,00
6. Základní písluenství bytu - Písluenství 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. Stavební - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 38 let:

$$s = 1 - 0,005 * 38 = \mathbf{0,810}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,810 = \mathbf{0,757}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,912

Index polohy pozemku I_P = 0,980

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 11\,613,- \text{ Kč /m}^2 * 0,757 = 8\,791,04 \text{ Kč /m}^2$$

$$\text{CB}_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 86,20 \text{ m}^2 * 8\,791,04 \text{ Kč /m}^2 * 0,912 * 0,980 = 677\,280,29 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 677 280,29 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na písluenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 133 921,20 Kč

Spoluvlastnický podíl: 876 / 3 957

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$133\,921,20 \text{ Kč} * 876 / 3\,957 = 29\,647,45 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na písluenství a pozemku

$$\text{Bytová jednotka } .562/3 - \text{ výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu} = \mathbf{706\,927,74 \text{ Kč}}$$

podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem

$$* \quad 1 / 2$$



PDF
Complete

*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)

a

= 353 463,87 K

...cí hodnot , k v cné a k výnosové hodnot , v p ípad
stanovení výnosové hodnoty z pronájmu bytu není zji-t ná cena objektivní (nájemné ve v t-in
p ípad níř-í). Z t chto d vod se uvařuje jako cena obvyklá nejp esn j-í metoda srovnávací za
p edpokladu, fe je evidováno dostate n velké množství srovnatelných byt v lokalit .
Srovnávací hodnota a údaje k v cné hodnot byly ur eny dle údaj realitních kancelá í, vlastní
zku-enosti p i realizace prodej nemovitostí, realitní inzerce, za obvyklých podmínek, v daném
míst a ase. Uvařují se náklady na nutné opravy a údržbu.

1. Nákladová cena

1.1 Cena stavby

P i stanovení reproduk ní ceny /v cná cena/ snířené o p im ené opot ebení vycházím ze
zji-t né ceny a z pr m rných ukazatel cen ó PUC dle ÚRS Praha, a.s.:

$$\text{byt: } 30000,- \text{ K /m}^2/\text{podl.pl.} * 86,20 \text{ m}^2 \text{ ó } 50,0 \% = \mathbf{1\ 293\ 000,- \text{ K}}$$

(Reproduk ní cena staveb /bez opot ebení/ 2 586 000,- K)

1.2 Cena pozemk

(cenovým porovnáním se uvařuje cena pozemk v této lokalit cca 500,- K /m² - údaje syst.
ACONS Praha pro trřní oce ování,)

$$876/3957 * 1686 \text{ m}^2 * 500,- \text{ K /m}^2 \text{ í í í í í /zaokr./} \mathbf{116\ 600,- \text{ K}}$$

Celkem í **1 479 600,- K**

2. Výnosová hodnota:

U bytu není uvařována (nájemné nezji-t no).

3. Srovnávací hodnota:

Srovnání se provádí vyhodnocením cen nedávno uskute ných prodej byt srovnatelných
svým charakterem, velikostí a lokalitou. S ohledem na pohyb cen by vyhodnocené prodeje
nem ly být star-í neř 1 rok. Toto srovnání se provádí na základ vlastního pr zkumu trhu
nemovitosti, vyhodnocením údaj z denního i odborného tisku, výv sek realitních kancelá í,
konzultacemi s realitními kancelá emi a správci nemovitostí, databáze získané prost ednictvím
internetu.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **byt 3+1**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zji-t nému
technickému stavu, v dané lokalit , a u srovnatelných nemovitostí **nabídka je srovnatelná
s poptávkou**, trend sniřování cen se zastavil, konstatuje se, fe b hem roku a v dal-ích letech se ceny
byt stabilizují, p ípadn porostou b hem 1 - 2 rok , u star-ích byt zatím pokles cen trvá.

Údaje o vlivu na obvyklou cenu:

- zd ný nezateplený d m
- sociální za ízení ve zd ném jádru
- byt bez garáfe
- + výhodná lokalita pro bydlení

Srovnávací nemovitosti:

1) Prodej, byt 2+1, 56 m² Adresa: Máchova ul, T inec - Lyřbice
<http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/2+1/trinec-lyzbice-machova/1>

o je 11 071,- K /m² podlah. plochy
ni dobrý, **Poloha:** 2.NP/6.NP **Byt:** 56 m² užitné plochy
byť 2+1, s balkónom, na terase, v klidnom miest. V p í-tím m síci zapo ne celková revitalizace domu. V
byť jsou kabelové rozvody, televize a internet. V celém byť nové rozvody elekt iny. V blízkosti jsou
-koly, -kolky, stadión, obchody aj.

2) Prodej, byt 3+1, 70 m² Adresa: Dukelská, T inec ó Lyfbbice

<http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/trinec-lyzbice-dukelska/548290652#img=0&fullscreen=false>

Cena: 750 000,- K v etn provize, to je 10 714,- K /m² podlah. plochy

Budova: Panelová, **Stav objektu:** velmi dobrý **Poloha:** 4.podlaží z 4NP **Byt:** 70 m² užitné
plochy **Vytáp ní:** úst ední dálkové

byť v družstevním vlastnictví, situovaný ve 4.p. z 4.p. Byť je velmi prostorný a pro-el úpravami, pokoje
jsou s plastovými okny, v kuchyni zánovní kuchy ská linka, spířl, místo pro jídelní st l, v místnostech
polofeny plovoucí podlahy, bytové jádro po úprav , samostatná koupelna a WC, odpady v plastu.
Elektroinstalace v m di, vestav né sk ín na míru. Klidné bydlení. V blízkosti obchod, autobusová
zastávka, -kola, -kolka, dobrá dostupnost.

3) Prodej, byt 3+1, 85 m² Adresa: Beskydká, T inec - Lyfbbice

<http://www.sreality.cz/detail/prodej/byt/3+1/trinec-lyzbice-beskydska/2164896092#img=0&fullscreen=false>

Cena: 1 150 000,- K v etn provize, to je 13 529,- K /m² podlah. plochy

Budova: Panelová, **Stav objektu:** velmi dobrý **Poloha:** 4.podlaží z 6 NP **Byt:** 85 m² užitné
plochy **Vytáp ní:** úst ední dálkové

byť v osobním vlastnictví, situovaný v 4.p. ze 6.p. Byť je po áste né rekonstrukci - místo pro jídelní st l.
Bytové jádro po áste né úprav , samostatná koupelna a WC, odpady v plastu. K bytu náleží lodflie. V
celém byť je ud laná nová elekt ina v m di. D m po revitalizaci - plastová okna, výtah.

Dal-í nabídky z r.2012:

- byť 3+1, ul. Palackého, Lyfbbice-T inec, okr. Frýdek-Místek

Družstevní byť 3+1 v p vodním stavu o vým e 85 m², zd né jádro, samostatná toaleta, v
chodb

velké vestav né sk ín . Byť se nachází v klidné a fládané lokalit s výhledem do zelen . V
blízkosti

domu je ve-kerá infrastruktura (po-ta, MHD, obchody), centrum m sta cca deset minut p -í
ch ze.

V okolí domu je vzrostlá zele , je zde možnost sportovního vyflití. V celém byť nová elekt ina.
Nabídková CENA: 910 000,- K

- byť 2+1, Byst ice, okr. Frýdek-Místek

Družstevní byť o velikosti 2+1 v p ízemí dvojpodlažní cihlové bytovky v centru obce. Byť má
rozlohu 80 m², má rozvody vody v plastu, m d nou elektroinstalaci a vlastní úst ední plynové
topení. Ostatní je v p vodním stavu. K bytu náleží také d ev ná garáfl, zahrádka pod okny a 100
m² zahrady s krbem, vyufflivané zejména pro posezení. Sou ástí je dále prostorný sklep a ást
p dy v dom . Ve-kerá ob anská vybavenost v blízkosti.

Nabídková CENA: 890 000,- K

- byť 3+1, St ítefl, okr. Frýdek-Místek

Mezonetový byť 3+1 s balkónem a oplocenou zahradou, nacházející se v cihlové zástavb v
klidném miest obce. Spodní ást bytu je tvo ena ze vstupní sín se vstupem do obývacího
pokoje, kuchyn se zánovní kuchy skou linkou a jídelnou, WC. V pat e jsou dva pokoje, vstupní
místnost s úlofňými vestav nými sk ín mi a koupelna. V celém byť jsou nová plastová okna.

Z nabídkových cen realitních kanceláří nutno odejít 10-20 % (snížení cen, provize RK + smlouvy, daně, zařízení bytu, rekonstrukce, aj.). Pro výpočet uvažovány koeficienty vztahující k oceňované nemovitosti a srovnatelným nemovitostem: koef. místa 1,05-0,95, hodnota úda /snížení cen/ 1,10 (to je 90 %), velikost 1,0 (pro výpočet uvažována skutečná podlahová plocha), vybavení a dispozice 0,9-1,10, koef. techn. stavu /průměr/ 1,2-0,90:

Jejich srovnávací obchodovatelná hodnota:

Ad 1) $11071 * 0,9 / (1,2 * 1,10 * 1,1 * 1,0) = 9964 * 1/1,452 = 6862 \text{ K /m}^2$

Ad 2) $10714 * 0,9 / (1,2 * 1,10 * 1,05 * 0,9) = 9643 * 1/1,247 = 7773 \text{ K /m}^2$

Ad 3) $13529 * 0,9 / (1,2 * 1,10 * 1,0 * 0,9) = 12176 * 1/1,188 = 10249 \text{ K /m}^2$

Výpočet váženým průměrem (pref. pol. 3 nejblíže, srovnatelná velikost):

$(6862 + 7773 + 10249 * 2) / 4 = 8783,- \text{ K /m}^2 \text{ podlah. plochy}$

Byt 562/3: $8783 * 86,20 \text{ m}^2 = 757094,- \text{ K}$, zaokr. na **750 000,- K**

Zjištěné srovnávací byty obchodovatelné v daném obvodu a lokalitě se pohybovaly od 750 tis. do 1150 tis. K (v těchto bytích rekonstruované, ale převážně pouze v panelových domech). Cenovým porovnáním (aplikací na oceňovanou nemovitost cenovým porovnáním či komparací) vychází průměrný byt cca 750 - 950 tis. K, je nutno ale o cca 10-20 % snížit nabídkové ceny realitních kanceláří (skutečná obchodovatelná cena vždy nižší o náklady na provizi, smlouvy a další slevy, byt bez rekonstrukce, zařízení nábytkem). Na základě těchto údajů stanovují tržní hodnotu bytu 562/3 v domě č.p. 562 v Oldřichovicích na 750 tis. K.

Srovnávací hodnota (tržní cena celého bytu) 750 000,- K

4. Cena obvyklá

Ke stanovení obvyklé ceny byla použita pouze srovnávací metoda.

obvyklá cena celé nemovitosti bez závad a bez uvažování nájemních práv je

..... 750 000,- K

Některé atypické, v daném případě negativní, faktory posuzované nemovitosti není možné zohlednit běžným porovnávacím způsobem

Cena zjištěná porovnávacím způsobem se proto dále snižuje:

- z důvodu exekutorského a soudcovského zástavního práva, a prodeje pouze 1/2 spoluvl. podílu bytu (ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem, jinak neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitosti) je reálná kupní cena této nemovitosti menší, což představuje pro potenciálního kupce výrazné omezení.

Cena proto je dále snížena o 20 %: $750000 * 0,80 = 600000,- \text{ K}$, z toho 1/2 ideálního spoluvlastnického podílu činí **300 000,- K**

Obvyklá cena 1/2 bytové jednotky 562/3



PDF Complete

Your complimentary use period has ended. Thank you for using PDF Complete.

[Click Here to upgrade to Unlimited Pages and Expanded Features](#)

ce í í í **300 000,- Kč**

realizovatelná na 6-ti m sí ní zprost edkovatelskou
ace trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

(cena zjištěná dle vyhl. č. 345/2015 Sb.):

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka č. 562/3

353 463,90 K

Rekapitulace výsledných cen, celkem

353 463,90 K

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

353 460,- K

slovy: Třicetapadesát tisíc čtyřicet K

Stanovisko k ceně obvyklé:

Obvyklá cena 1/2 bytové jednotky č. 562/3

v k.ú. Oldichovice u Tince č. 111

300 000,- K

slovy: třicet tisíc K

V Chrudimi 6.1.2016

Ing. Miroslav Kopáček
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č. j. Spr. 207/88 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod po. č. 2446-2/12/2016 znaleckého deníku.

Znalecné a náhradní náklady účtuji dokladem č. 2446-2/12/2016.

E. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 2267

Nahlížení do KN - LV č. 2283

Snímek katastrální mapy



PDF
Complete

*Your complimentary
use period has ended.
Thank you for using
PDF Complete.*

[Click Here to upgrade to
Unlimited Pages and Expanded Features](#)