

# **ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**

**číslo 1447/180/2017**

**NEMOVITÁ VĚC:** Bytová jednotka, BJ č. 168/4 v BD čp. 168, na pozemku st.p.č. 157 s příslušenstvím a podílem na společných částech budovy a pozemku o velikosti 1013/4042, vše v k.ú. Velký Dešov, obci Dešov, zapsané na LV č. 571, 557 a 501, vedené v Katastrálním území pro Vysočinu, KP Moravské Budějovice

Katastrální údaje : Kraj Kraj Vysočina, okres Třebíč, obec Dešov, k.ú. Velký Dešov  
Adresa nemovité věci: Dešov 168, 675 33 Dešov

**OBJEDNAVATEL:** Exekutorský úřad Praha 9, Pan Mgr. Ondřej Svoboda

Adresa objednavatele: Beranových 130, 19900 Praha 18

**ZHOTOVITEL :** Ing. Michal Danielis

Adresa zhotovitele: Pražská 88, 541 01 Trutnov  
IČ: 13531140 telefon: 499732407 e-mail: mdanielis@volny.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Odhad obvyklé ceny k exekučnímu řízení č.j. 184 EX 64/16-209 (ocení stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**1 200 000 Kč**

Stav ke dni : 29.11.2017 Datum místního šetření: 29.11.2017  
Za přítomnosti: znalec  
Počet stran: 17 stran Počet příloh: 10 Počet vyhotovení: 1

**V Trutnově, dne 20.12.2017**

**Ing. Michal Danielis**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

#### Úkolem je stanovit obvyklou cenu

1. **nemovitostí povinného a jejich součástí**
2. **určit a ocenit příslušenství uvedených nemovitostí**
3. **zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená**
4. **vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu**

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací (k jejímu zjištění bude použito rovněž komparace metody nákladové a srovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému).

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku v absolutním vlastnictví, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření. Zpracovateli znaleckého posudku je známo, že znalecký posudek má sloužit jako podklad pro účely exekučního řízení.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

### **Analýza nejvyššího a nejlepšího využití:**

Nejvyšší a nejlepší využití je definováno jako racionální a zákonné využití pozemku, budovy a bytu, které je fyzicky možné, finančně proveditelné, zajišťující odpovídající výnos a jehož výsledkem je nejvyšší možná tržní hodnota majetku.

Základní kritéria, která musí nejvyšší a nejlepší využití splňovat jsou dodržení právních předpisů, fyzická realizovatelnost, finanční proveditelnost a maximální ziskovost.

Oceňovaný majetek je zanesen v katastru nemovitostí jako byt ve stavbě pro bydlení a jeho využití odpovídá územně plánovací dokumentaci. Na základě těchto skutečností jsem názoru, že současné využití nemovitosti je právně přípustné.

Oceňovaný majetek se vzhledem k neumožnění prohlídky předpokládá ve stavu, který umožňuje jeho využívání z technického hlediska.

Ke splnění kritéria maximální ziskovosti je nutný pronájem nemovitosti za tržní nájemné nebo její využití vlastníkem pro vlastní potřebu, čímž by došlo k úspoře jeho nákladů za pronájem porovnatelného objektu.

Na základě výše uvedených skutečností jsem dospěl k názoru, že současné využití majetku je v souladu s jeho nejlepším a nejvyšším využitím.

### **Základní pojmy a metody ocenění**

Ocenění nemovitosti je prováděno pro účel exekučního řízení (odhad obvyklé ceny).

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

#### **Stručná charakteristika těchto metod:**

##### **- metoda nákladového ohodnocení (věcná)**

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

##### **- metoda výnosová (příjmová)**

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

##### **- metoda srovnávací (tržní, statistická)**

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací.

### **Přehled podkladů**

5. Výpis z KN, LV č. 571, 557 a 501
6. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
7. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
8. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 29.11.2017. Povinný Miroslav Černý byl vyzván doporučeným dopisem s pozvánkou na místní šetření, zásilka byla vhozena do schránky dne 15.11.2017. Vlastník byl řádně obeslán, ale nedostavil se, ani neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, ale z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací ze stavebního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky.

## 9. Územně plánovací dokumentace

10. Fotodokumentace pořízená znalcem
11. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
12. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 184 EX 64/16-209
13. Povodňová zpráva z www.cap.cz
14. údaje o realizovaných cenách z www.cuzk.cz
15. Část prohlášení vlastníka

### Místopis

Dešov je obcí ležící jihozápadně od města Třebíče. Nadmořská výška obce je 464 metrů nad mořem. Obec patří do správního obvodu obce s rozšířenou působností Moravské Budějovice. Žije zde 430 obyvatel. Obec se nečlení na části, má ale dvě katastrální území, Malý Dešov a Velký Dešov. První zmínka o obci pochází z roku 1345. Vznikl sloučením obcí Velký a Malý Dešov v roce 1960.

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"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon			<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

### Celkový popis

Nemovitost BD je situována v širším centru obce Dešov, v jeho části Velký Dešov, v okolní zástavbě RD, v blízkosti obecního úřadu. Nemovitosti jsou přístupné přes pozemek p.č. 79/69, ze zpevněné veřejné komunikace na pozemku p.č. 79/13, obě ve vlastnictví obce. Nemovitosti jsou vzdálené cca. 500 m od centra obce se základní občanskou vybaveností (obecní úřad, pošta, MŠ, ZŠ, obchod, autobusová zastávka, restaurační zařízení), od komplexní občanské vybavenosti města Moravské Budějovice vzdálené cca. 10 km. Území je kompletně zainvestované, možnost napojení na el. síť, veřejný vodovod, kanalizaci a plyn. Parkovací možnosti jsou dobré, negarantované na parkovacích místech v okolí stavby BD.

Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do jednotky nelze provést podrobnější popis stavu a vnitřního vybavení. Lze předpokládat, že je jednotka běžně užívána v souladu s její kolaudací a opotřebením není nad rámec standardního užívání a stáří jednotky. Stavba BD je po částečné revitalizaci - plastová okna, vstupní dveře.

## RIZIKA

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

- NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

*Komentář: Vlastnické právo*

*Černý Miroslav, č. p. 168, 67533 Dešov*

*Způsob ochrany nemovitosti*

*Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.*

*Omezení vlastnického práva*

*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*

*Zahájení exekuce - Černý Miroslav*

*Zástavní právo smluvní*

*Jiné zápisy*

*Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.*

*Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Moravské Budějovice*

*Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 20.12.2017 10:00:00.*

### **Ostatní rizika: nejsou**

NE Nemovitá věc není pronajímána

*Komentář: Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že byt užívá povinný.*

## OCENĚNÍ

### Výpočet hodnoty pozemků

#### Pozemek

#### **Porovnávací metoda**

Při stanovení obvyklé ceny bylo předpokládáno, že pozemky jsou volné a připravené k zastavění v souladu s jejich nejvyšším a nejlepším využitím. V případě stanovení obvyklé ceny pozemků souvisejících s oceněním BD byly porovnány stavební pozemky a pozemky ve FC nabízené k prodeji nebo prodané v posledním období v porovnatelných lokalitách. Jako srovnávací jednotku byla použita cena za jeden m<sup>2</sup> pozemku. V případě, že se jednalo o nabídky, byla tato skutečnost zohledněna koeficientem odrážejícím obvyklý rozdíl mezi nabídkovými a skutečně dosaženými prodejními cenami.

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Předmětem ocenění je podíl na pozemku st.p.č. 157 o výměře 182 m<sup>2</sup>, který je zastavěn stavbou BD. Pozemky jsou kompletně zainvestovány sítěmi (VV, NN, VK a plyn). Užívání v souladu s právním stavem. Město nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků

Pozemky se stavbou BD tvoří funkční celek, tzn. že pozemky mají shodného vlastníka, funkčně spolu souvisí a jsou určeny ke společnému užívání. Tvoří proto funkční celek ve smyslu §9 zákona č. 151/97 Sb. O oceňování majetku. Budou proto oceněny společně jako funkční celek.

#### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Bylo zjištěno, že v tržní hodnota stavebních pozemků se pohybuje v intervalu od 100-400,- Kč/m<sup>2</sup>, v tomto případě jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy pozemku je stanovena ve výši 240,- Kč/m<sup>2</sup>.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	157	182	240,00	1 013 / 4 042	10 947
<b>Celková výměra pozemků</b>			<b>182</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>	<b>10 947</b>

## Výpočet věcné hodnoty stavby

### BJ č. 168/4

#### Věcná hodnota dle THU

Bytová jednotka č. 168/4 o velikosti 3+1, situovaná ve 2. NP (poslední) se skládá z tří pokojů, kuchyně, koupelny, WC, předsíně, balkonu a sklepu a vlastní kotelny v suterénu. Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do bytové jednotky nelze provést podrobnější popis stavu a vnitřního vybavení. Místním šetřením zjištěno, že u bytové jednotky jsou původní dřevěná zdvojená okna, z toho důvodu se byt předpokládá v původním stavu, se standardním příslušenstvím a dožitým vybavením. Parkování je negarantované, možné na nedostatku parkovacích míst v docházkové vzdálenosti.

Vybavení dle prohlášení vlastníka:

vana, 3x vodovodní baterie, kuchyňská linka s dřezem, umyvadlo, WC mísa s nádrží, elektrický ohřívač TUV, topný panel, elektrický sporák, vestavěný nábytek, lapač par, sada stavebního osvětlení

Součástmi bytu dle prohlášení vlastníka jsou:

Veškerá jeho vnitřní instalace kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů, podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

Příslušenstvím bytu je sklep, balkon a kotelna a spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku o velikosti 1013/4042.

Společné části domu:

základy včetně izolací, obvodové a nosné zdivo, hlavní stěny, průčelí + fasáda, střecha, vč. atikového zdiva a oplechování, hlavní svislé a vodorovné konstrukce, vchody + závětrří, schodiště, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí, chodby, prádelna, sušárna + mandl, kočárkárna, rozvody tepla, studené a teplé vody, kanalizace, elektřiny, plynu, společné televizní antény (STA) nebo kabelové televize, domovní elektroinstalace (zvonek, domácí telefon), rozvody telekomunikací, hromosvody, dešťové svody, rozvody odsávání a větrání, vč. ventilátorů, společné technické zařízení.

#### Konstr. řešení, st.tech.stav:

Budova je zděná, se 2. nadzemními podlažími a suterénem. Stavba je samostatně stojící, s jednou sekcí a čp, bez výtahu. Stavba BD obsahuje 4 bytové jednotky, společné prostory a v suterénu sklepy a kotelny. Budova je užívána jako obytný dům, masivní konstrukce, na betonových základech, stropní konstrukce jsou betonové, střecha je plochá s asfaltovou krytinou. V BD provedena částečná revitalizace - výměna oken za plastová a vstupní dveře, předpoklad je i dveře a instalace(stupačky).

Lze předpokládat, že bytová jednotka je běžně užívána v souladu s její kolaudací a opotřebení není nad rámec standardního užívání a stáří jednotky. Všechny jednotky jsou napojeny na veřejný vodovod, kanalizaci, elektro a plyn. BJ předpokládá v původním stavu, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením.

## Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyně	Obytné prostory	9,50 m <sup>2</sup>	1,00	9,50 m <sup>2</sup>
pokoj	Obytné prostory	20,70 m <sup>2</sup>	1,00	20,70 m <sup>2</sup>
pokoj	Obytné prostory	15,10 m <sup>2</sup>	1,00	15,10 m <sup>2</sup>
pokoj	Obytné prostory	10,10 m <sup>2</sup>	1,00	10,10 m <sup>2</sup>
předsíň	Obytné prostory	10,10 m <sup>2</sup>	1,00	10,10 m <sup>2</sup>
koupelna	Obytné prostory	3,20 m <sup>2</sup>	1,00	3,20 m <sup>2</sup>
WC	Obytné prostory	1,20 m <sup>2</sup>	1,00	1,20 m <sup>2</sup>
lodiže	Ostatní prostory	9,70 m <sup>2</sup>	0,50	4,85 m <sup>2</sup>
sklep	Ostatní prostory	10,80 m <sup>2</sup>	0,50	5,40 m <sup>2</sup>
kotelna	Ostatní prostory	10,90 m <sup>2</sup>	0,50	5,45 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>101,30 m<sup>2</sup></b>		<b>85,60 m<sup>2</sup></b>

Jednotková cena	28 000 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	85,60 m <sup>2</sup>
Reprodukční cena	2 396 800 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	5,40	129 427	129 427	5,47
2. Svislé konstrukce	18,20	436 218	436 218	18,44
3. Stropy	8,40	201 331	201 331	8,51
4. Krov, střecha	4,90	117 443	117 443	4,96
5. Krytiny střech	2,30	55 126	55 126	2,33
6. Klempířské konstrukce	0,70	16 778	16 778	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	136 618	136 618	5,78
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	69 507	69 507	2,94
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	31 158	31 158	1,32
10. Schody	2,90	69 507	69 507	2,94
11. Dveře	3,30	79 094	79 094	3,34
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,30	127 030	127 030	5,37
14. Povrchy podlah	3,00	71 904	71 904	3,04
15. Vytápění	4,80	115 046	115 046	4,86
16. Elektroinstalace	5,10	122 237	122 237	5,17
17. Bleskosvod	0,40	9 587	9 587	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,20	76 698	76 698	3,24
19. Vnitřní kanalizace	3,10	74 301	74 301	3,14
20. Vnitřní plynovod	0,40	9 587	9 587	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,20	52 730	52 730	2,23
22. Vybavení kuchyní	1,90	45 539	45 539	1,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	93 475	93 475	3,95
24. Výtahy	1,30	31 158	0	0,00
25. Ostatní	5,70	136 618	136 618	5,78
26. Instalační pref. jádra	3,70	88 682	88 682	3,75

Upravená reprodukční cena	2 365 642 Kč
Podlahová plocha	85,60 m <sup>2</sup>
Základní upravená jedn. cena (JC)	27 636 Kč/m <sup>2</sup>



## Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	85,60
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	27 636
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 365 642
Stáří	roků	47
Další životnost	roků	53
Opotřebení	%	47,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 253 790</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Komparativní metoda

#### Oceňovaná jednotka

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitosti. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– BJ o velikosti 3+1 v původním stavu se standardním příslušenstvím a dožitým vybavením, v BD po částečné revitalizaci, situovaném v klidné lokalitě, se základní občanskou vybaveností a dobrou dopravní dostupností a průměrnou obsluhností.

<b>Lokalita:</b>	Dešov
<b>Popis:</b>	BJ v předpokládaném původním stavu
<b>Dispozice:</b>	3+1
<b>Typ stavby:</b>	Panelový BD po částečné revitalizaci
<b>Podlaží:</b>	2
<b>Užitná plocha:</b>	85,60 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné jednotky:

<b>Název:</b>	<b>BJ 3+1 72 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Šumná, okres Znojmo
<b>Popis:</b>	BJ 3+1, 72 m <sup>2</sup> . Bytová jednotka se nachází ve 2.NP cihlového bytového domu s celkem 4 byty, na každém poschodí pouze 1 BJ. Součástí jednotky je prostorná lodžie se vstupem ze dvou místností a 2 sklepy o celkové výměře 22 m <sup>2</sup> . Celý dům prošel v roce 2012 kompletní rekonstrukcí, zateplení, fasáda, okna, dveře, rozvody, radiátory. V každém bytě je vybudován přívod pitné vody jednak z vlastní studny za domem, ale také vody obecní. Vytápění vlastním elektrokotlem umístěným ve sklepě, možná výměna za plynový, či na tuhá paliva. V prostorách za domem se nachází zahrádka pro pěstování zeleniny, kde má každá rodina svůj díl, zátiší s jehličnany k posezení a relaxaci a moderní dětské hřiště.
<b>Užitná plocha:</b>	72,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 290 000	72,00	17 917	0,70	12 631

**Název:** BJ 1+1 34 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Moravské Budějovice, okres Třebíč

**Popis:** BJ v Moravských Budějovicích se ve čtvrtém patře byt 1+1. Byt samotný, sestávající z jednoho pokoje, kuchyně a příslušenství, se rozléhá na ploše 34 m<sup>2</sup>. K tomu disponuje balkonem o ploše 2 m<sup>2</sup>. Na balkon je přístup z ložnice. Součástí je zařízená kuchyně, postel a jídelní posezení. V chodbě se nachází prostorná šatní skříň. Další úložný prostor se nachází v suterénu, kde je uzamykatelná sklepní kóje. Stavba disponuje energetickou třídou D.

**Užitná plocha:** 34,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,85
K2 Velikosti objektu	0,80
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	0,96
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 020 000	34,00	30 000	0,57	17 097

<b>Název:</b>	<b>BJ 2+1 56 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Podmyče, okres Znojmo			
<b>Popis:</b>	BJ v obci Podmyče okres Znojmo. Bytová jednotka v osobním vlastnictví, o dispozici 2+1 se nachází v prvním nadzemním podlaží bytového domu. Pokoje jsou neprůchozí. Celková rekonstrukce proběhla před 4 lety. V koupelně sprchový kout, toaleta zvlášť, chodba, šatna. V pokojích parkety, jinak dlažba. K bytu náleží 2 sklepy v suterénu domu, každý o výměře 15 m <sup>2</sup> a za domem část parcely na zahrádku. Ve sklepních prostorách je společná sušárna.			
<b>Užitná plocha:</b>	56,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,85	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,95	
K4 Provedení a vybavení			0,97	
K5 Celkový stav			0,95	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
990 000	56,00	17 679	0,74	13 155



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Bylo zjištěno, že v posledních 3 letech se v obci Dešov nezobchodovaly žádným byty, upravené nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 12 000,-Kč do 17 000,- Kč. Hodnotu stanovují kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	12 631 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	14 294 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	17 097 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Stanovená jednotková cena oceňované jednotky	<b>14 000 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované jednotky	85,60 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 198 400 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 198 400 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>1 264 737 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	10 947 Kč

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. - **BJ o velikosti 3+1 v Dešově, v předpokládaném původním stavu se standardním příslušenstvím a dožitým vybavením, s původními dřevěnými okny, v BD po částečné revitalizaci (část oken vyměněná za plastová, vstupní dveře), situovaném v klidné lokalitě, s dobrou občanskou vybaveností a průměrnou dopravní dostupností a obslužností, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou, v okolí 10 km je nabízeno na serveru [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) pouze 4 byty.**

**S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitosti jsou za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.**

#### Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 1 198 400,-Kč

**Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty -na nemovitostech zapsaných na LV č. 571, 557 a 501**

<b>nemovitostí povinného a jejich přísl.</b>	<b>1 200 000,-Kč</b>
<b>příslušenství uvedených nemovitostí - sklep, kotelna a lodžie a dále spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku 1013/4042 - zahrnuto v ceně</b>	<b>0,-</b>
<b>věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitostmi spojená - nezjištěna</b>	<b>0,-</b>
<b>výhody a nájemné právo – nezjištěno</b>	<b>0,-</b>

### **Obvyklá cena**

**1 200 000 Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstětisíc Kč

## Závěr

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovitostí: BJ č. 168/4 v BD čp. 168, na pozemku st.p.č. 157 s příslušenstvím a podílem na společných částech stavby a pozemku o velikosti 1013/4042, vše v k.ú. Velký Dešov, obci Dešov, zapsané na LV č. 571, 557 a 501, vedené v Katastrálním území pro Vysočinu, KP Moravské Budějovice; se zohledněním práv a závad:**

**ve výši  
1 200 000,-Kč**

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř. Nemá za cíl zjištění skutečné ceny nemovitostí, ta bude zjištěna až případným prodejem v dražbě

Je zpracováno v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), která je citována v Úvodu.

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).  
V Trutnově 20.12.2017

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov  
telefon: 499732407  
e-mail: mdanielis@volny.cz

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitostí.
--------------------------	---

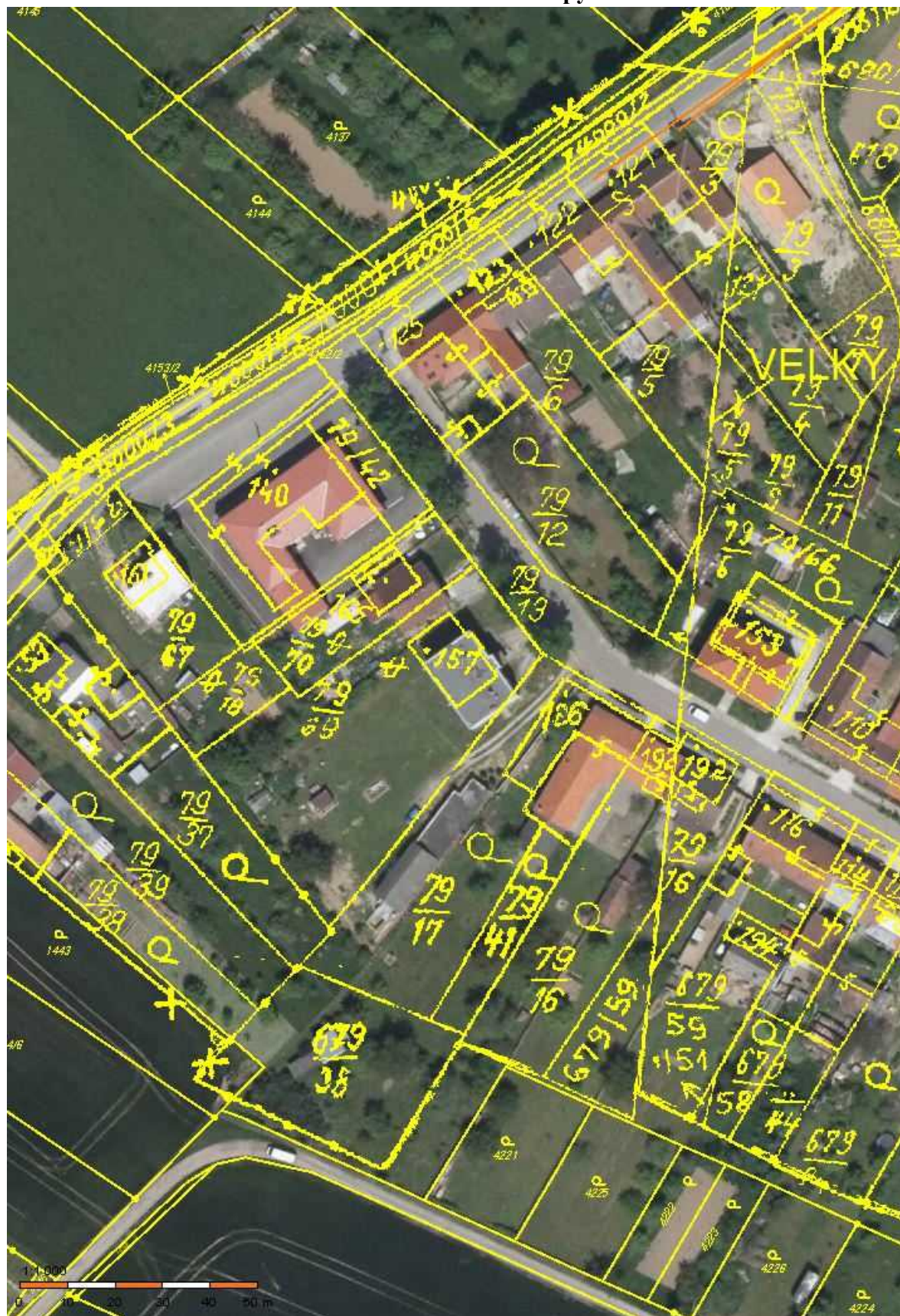
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1447/180/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 180.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	1
Pozvánka + dodejka	1
Cenové údaje prostřednictvím KP	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	0

# Snímek katastrální mapy



## Fotodokumentace nemovitosti





## Mapa oblasti

