

Znalecký posudek č. 092/11/09 VH C

NEMOVITOST:	Bytová jednotka č.15/190
Adresa nemovitosti:	Jindřicha Plachty 190, 400 01 Ústí nad Labem
Katastrální údaje:	Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, kú Mojžíř, kód kú 698164, LV 470,262 Bytová jednotka, č.p. 190, p.č. 318/17, 318/18
VLASTNÍK:	Jaroslav Čížek, Jindřicha Plachty 190, Ústí nad labem - Neštěmice - Mojžíř, 403 31, Ústí nad Labem , IČO/RČ: 730103/2893



ÚČEL OCENĚNÍ:	exekuce na základě usnesení Okr.soudu v Ústí nad Labem č.j. 42 Nc 9851/2006 - 3 zjištění ceny obvyklé ke dni 3.11.2009
----------------------	--

OBJEDNATEL OCENĚNÍ:	Exekutorský úřad Praha 6 - soudní exekutor JUDr.Jan Grosam
Adresa objednatele:	Bělohorská 270/17, 169 00 Praha 6 - Břevnov

IČ	DIČ	telefon	Fax	e-mail
		235 300 563		info@exekutorsky-urad.cz

ZHOTOVITEL OCENĚNÍ:	VH CONSULTA s.r.o. ZNALECKÝ ÚSTAV	Ing.Věra Šilhavá
Adresa zhotovitele:	Železničářů 2286, 272 00 Kladno	

IČ	DIČ	Telefon	Fax	e-mail
25094076	CZ25094076	312 686138	312 686138	consulta@regionet.cz

Datum místního šetření:	3.11.2009	Datum zpracování:	30.11.2009
-------------------------	------------------	-------------------	-------------------

Počet stran: 1214 Počet příloh: 13 Počet vyhotovení: 4 Vyhotovení číslo: **Kopie**

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI: stavba dokončena v r. 1986 změna stavby v r. rekonstrukce v r.
 Stavebně technický stav: novostavba udržovaná neudržovaná

Počet podlaží celkem: z toho podzemní: z toho nadzemní: Počet bytů:

Bytová jednotka

Dům	Č. bytu	Typ	PP bytu	Balkon	Terasa	Skład	Garáž	Zahrada	Celková plocha jedn.	Obecná cena
			m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	Kč/m ²
	15/190		78,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78,60	0

Konstrukce: zděné betonové montované kovové dřevěné jiné
 Využití: bydlení pronájem podnikání bydlení a podnikání částečně obsazen volný objekt
 Poloha: centrum kraj obce bytová zóna průmyslová zóna nákup zóna mimo obec
 Přípojky: voda kanalizace plyn elektro telefon zpev. příjezd
 Dostupnost: MHD železnice autobus dálnice/sil. I.tř sil. II/III. tř.
 Negat.vlivy okolí: dálnice/I.tř železniční tr. podnik/trafo letiště zápl. oblast jiné

Rizika nemovitosti:

Žádná

SOUHRN OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

	Současný stav	Budoucí stav	Minimální při rek.
Porovnávací hodnota	508 150,- Kč		
Výnosová hodnota			
Věcná hodnota / nákladová			
Cena podle cenového předpisu	449 250,- Kč		
Obvyklá cena	510 000,- Kč		
- z toho hodnota pozemku - podíl	13 614,-Kč		

Komentář ke stanovení hodnoty posuzované nemovitosti:

Závěr .

a) Cena jednotlivých práv a závad spojených s nemovitostí se nestanoví.

b) Obvyklá cena byla stanovena v návaznosti na provedené výpočty a posouzení obchodovatelnosti obdobných bytů v daném místě a čase .Jedná se o byt 4+1 v OV, v panelovém bytovém domě situovaném v sídlištní zástavbě v okrajové části města k.ú.Mojžíř, v místě s občanskou vybaveností/ školka, škola, zdravotní středisko 5 min autobusem, nákupní středisko, a sportovní vyžití/ a velmi dobrou dopravní dostupností MHD do centra města Ústí nad Labem . Bytová jednotka je v původním stavu z roku 1986 mírně udržovaná .Obvyklá cena byla stanovena ve výši porovnávací hodnoty. V daném místě odpovídá cena bytů 4+1 na 6 000,-Kč - 8 000,-Kč/m², podle vybavení, velikosti bytů, technického stavu bytů, polohy a typu bytových domů / panelové, zděné/.Pro bytovou jednotku č.15/190 odpovídá cena 510 000 ,-Kč.

Seznam příloh:

Usnesení - č.j. 025 Ex 8732/06 - 35 ,výpis z KN LV : 470 ,snímek z KM, fotodokumentace bytu, bytové jednotky k porovnání ,poloha nemovitosti v mapě města Ústí nad Labem .
 Celkem : 13 stran příloh.

V Kladně, dne 30.11.2009

Nález

Situace

Přehled oceňovaných staveb a pozemků	Jedná se o byt 4+1/L o celkové výměře 78,6 m ² , situovaný v panelovém bytovém domě postaveném a zkolaudovaném v roce 1986, parc.č.318/17 a 318/18. Dům je situován v sídlištní zástavbě panelových domů v Ústí nad Labem, k.ú.Mojžíř, městská část Neštětice. K bytové jednotce náleží podíl 786/28432 na společných částech domu a pozemku.
Přehled všech vlastníků	Čížek Jaroslav, Jindřicha Plachty 190, Ústí nad Labem - Neštětice - Mojžíř, 403 31 Ústí nad Labem 16 Iden:730103/2893 Podíl: 786/28432
Přehled podkladů	Výpis z KN vyhotovený dálkovým přístupem LV :470 ze dne 8.6.2009 Kupní smlouva - nabývací titul č.j.2927/2003-51011 ze dne 18.8.2003 Skutečnosti a fotodokumentace zjištěné na místě
Charakteristika obce	Statutární město Ústí nad Labem - s veškerým občanským vybavením týkajícím se školství, zdravotnictví, nákupních center, kompletní soustavou úřadů vč.finančního a katastrálního, soudu, policie, bank a pojišťoven, parků, sportovních hřišť, velkého sportovního areálu s plaveckým a zimním stadionem a výbornou dopravní dostupností místní i meziměstskou do okolních měst / Most, Chomutov, Děčín i do hlavního města Prahy/ autobusové a vlakové spoje./ V okolí města jsou chráněné krajinné oblasti / Labské pískovce/, mnoho krásných míst jako část Českého středohoří - jižní a východní část města, nebo Přírodní park v severní části města aj. V Ústí nad Labem jsou rovněž nově vybudované 3 cyklistické trasy všechny jsou součástí Labské trasy.
Poloha nemovitosti	Bytová jednotka je situovaná v panelovém bytovém domě v okrajovém sídlišti v k.ú.Mojžíř s občanskou vybaveností, nákupním střediskem, školou, školkou, zdravotním střediskem v Neštětích cca 5 min, a dobrou dopravní dostupností do centra města cca 15 min. Do budoucna zde není předpoklad nové výstavby. V této části města jsou převážně rodiny sociálně slabé a romského původu.
Nemovitost pronajata	Ne.
Rizika nemovitosti	Nebyla zjištěna žádná rizika.

Popis jednotlivých staveb

Základní popis	Panelový bytový dům má 8 NP, 2 samostatné vchody čp. 189 a 190, je podsklepený s rovnou střešou. Je napojen na inženýrské sítě, stojící na mírně svažitém pozemku na sever, přístupném po zpevněné komunikaci. Bytová jednotka č.15 je v původním stavu z roku 1986 - je zde pouze vyměněna 1/2 plastových oken z roku 2004. Vnitřní stěny jsou štukové s částečnými keramickými obklady v kuchyni. Okna jsou z 1/2 plastová, ostatní jsou dřevěná zdvojená, dveře hladké a náplňové, povrch podlah je v PVC a keramický. Proveden rozvod teplé a studené vody, topení je dálkové s litinovými radiátory. Elektroinstalace je světlá. V kuchyni je kombinovaný sporák a kuchyňská linka. V koupelně je vana, umyvadlo není. V domě je 1x výtah, společné prostory jsou s povrchem teracovým.
Druh stavby - účel využití	Dům vícebytový typový - panelový dům užíván k bydlení.
Dokumentace	Pro ocenění nebyla předložena žádná projektová dokumentace ani další podklady o přestavbách či modernizaci nemovitosti nebo bytu. Ocenění je provedeno na základě skutečného stavu zjištěného znalcem při prohlídce nemovitosti a na základě informací nájemníků domu ohledně stáří nemovitosti, jednotlivých stavebních konstrukcí a údržby celého domu. Podlahová výměra a ostatní údaje jsou také uvedeny v kupní smlouvě.
Způsob užívání	K bydlení
Popis tech. stavu stavby	V dobrém technickém stavu z roku 1986.
Údaje o stáří a provedených rekonstrukcích	Kolaudace domu v roce 1986. Bytový dům je v původním stavu a odpovídá dobré údržbě. V bytové jednotce jsou nová pouze plastová okna, jinak nebyly provedeny žádné rekonstrukce, bytová jednotka je v původním stavu odpovídá mírné údržbě.

Pozemky

Základní popis každého pozemku

Jedná se o pozemky v zástavbě bytových domů přístupné po zpevněné komunikaci s napojením na inženýrské sítě , parc.č.318/17 - 253 m² a parc.č. 318/18 - 253 m² .

Trvalé porosty

Nejsou

Věcná břemena

Nejsou

Posudek

1. Obsah posudku

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Byt č.15/190

Příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Pozemky

a₁) Pozemky

Porovnávací metoda

2. Popis objektů a pozemků

Popis bytů oceněných porovnávacím způsobem

1) Byt č.15/190

Jedná se o byt č.15 o celkové výměře 78,6 m²,s příslušenstvím situovaný v 8 NP panelového bytového domu postaveného v roce 1986. Dům je montovaný z dílců betonových plošných, tl.zdiva 24 cm. Schodiště je monolitické s teracovými stupni.Střecha je rovná s živičnou krytinou , s klempířskými konstrukcemi a s bleskosvodem.Vnější omítka je PUP,vnitřní stěny jsou opatřeny hladkou štukovou omítkou s keramickými obklady v kuchyni.Okna jsou z 1/2 plastová a z 1/2 dřevěná zdvojená, povrch podlah je keramický a PVC.V bytě je proveden rozvod teplé a studené vody,topení dálkové s litinovými radiátory,v kuchyni je kuchyňská linka s kombinovaným sporákem ,v koupelně je vana bez umyvadla.V domě je jeden výtah,společné prostory jsou s povrchem teracovým.

V bytě je původní prefabrikované jádro .

Technický stav : Odpovídá stáří bytu při mírné údržbě .

Popis příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Pozemky

a₁) Pozemky

Jedná se o pozemek v zástavbě bytových domů, přístupný po zpevněné komunikaci s napojením na inženýrské sítě parc.č.2049 .

3. Výměry, hodnocení a ocenění objektů

Ocenění nemovitosti je provedeno dle platné metodiky oceňování nemovitostí pro účely úvěrového řízení včetně úvěrů hypotečních v České spořitelně, a.s. z června 2006.

Administrativní cena (vyhláška 456/2008 Sb.)

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

1) Byt č.15/190 - § 25

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Bytový prostor
Poloha objektu:	Ústí nad Labem
Stáří stavby:	23 roků
Základní cena ZC (příloha č. 19):	11 461,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

bytová jednotka č.15:	=	78,60 m ²
lodžie: 3,47*1,13	=	3,92 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	82,52 m ²
Podlahové plochy prostorů se zkoseným stropem pod 2 m a místností sklepů:		
sklepní kóje:	=	2,20 m ²
Podlahové plochy se zkoseným stopem a místností sklepů - celkem:	=	2,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	82,52 m ²
Započítaná podlahová plocha místností sklepů: 2,20 m ² * 0,80	=	1,76 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	84,28 m²

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
2. Společné části domu - Žádné z dále uvedených	I	-0,01
3. Příslušenství 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 - 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 - Mírně snižující cenu	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 23 let: **0,9**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,9 = \mathbf{0,627}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Poloha nemovitosti - nesrostlá území obce	II	-0,03
2. Místní obliba v obci nebo oblasti - bez vlivu	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
4. Veřejná doprava - dobrá dostupnost centra města, dobré parkovací možnosti	IV	0,03
5. Obyvatelstvo - konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech (RD) nebo v okolí - V této městské části jsou převážně rodiny sociálně slabé a romského původu.	I	-0,20
6. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
7. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^7 P_i) = \mathbf{0,800}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,627 * 0,800 * 0,900 = \mathbf{0,451}$$

Ocenění:

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I = 11\,461,- \text{ Kč/m}^2 * 0,451 = 5\,168,91 \text{ Kč/m}^2$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = ZCU * PP = 5\,168,91 \text{ Kč/m}^2 * 84,28 \text{ m}^2 = 435\,635,73 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{435\,635,73 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 492 474,78 Kč

Spoluvlastnický podíl: 786 / 28 432

$$\text{Hodnota spoluvlast. podílu: } 492\,474,78 \text{ Kč} * 786 / 28\,432 = \mathbf{+ 13\,614,42 \text{ Kč}}$$

$$\text{Byt č.15/190 - zjištěná cena} = \mathbf{449\,250,15 \text{ Kč}}$$

$$\text{Byt č.15/190 - cena po zaokrouhlení} = \mathbf{449\,250,- \text{ Kč}}$$

Rekapitulace ocenění bytů a nebytových prostor včetně opotřebení

Byty oceněné porovnávacím způsobem

$$1) \text{ Byt č.15/190} = 449\,250,- \text{ Kč}$$

$$\text{Cena bytů a nebytových prostor činí celkem} = \mathbf{449\,250,- \text{ Kč}}$$

Ocenění příslušenství bytů a nebytových prostor

Administrativní cena (vyhláška 456/2008 Sb.)

Rekapitulace ocenění příslušenství bytů a nebytových prostor

Byty oceněné porovnávacím způsobem

1) Byt č.15/190 = 449 250,- Kč

Cena příslušenství bytů a nebytových prostor činí celkem 449 250,- Kč

Administrativní cena (vyhláška 456/2008 Sb.)

a) Pozemky

a₁) Pozemky - § 27 - § 32

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
Zastav.pl.	318/17	253,00	800,00	202 400,-
Zastav.pl.	318/18	253,00	800,00	202 400,-
Součet				404 800,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+
Mezisoučet				445 280,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				* 0,5190
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				* 2,1310
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				492 474,78

Pozemky - zjištěná cena = 492 474,78 Kč

Rekapitulace ocenění pozemků

Byty oceněné porovnávacím způsobem

1) Pozemky = 492 470,- Kč

Cena pozemků činí celkem 492 470,- Kč

4. Porovnávací metoda

Popis oceňované stavby

Název: Byt 4+1, v OV ,78,6 m² v pův. stavu
 Adresa Jindřicha Plachty 190, 403 31 Ústí nad Labem
 Popis: Bytová jednotka č.15 je v původním stavu - měrně udržovaná.

Druh nemovitosti	Byty a nebytové prostory v obytných domech	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	23 roků	Stav objektu	dobrý
Počet nadz. podlaží	8	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	0 m ²	Zastavěná plocha	79 m ²
Garáž	není	Výtah	ano
Svislé konstrukce	montované z dílců betonových plošných	Podkroví	ne
Přípojky	všechny		
Příslušenství	sklep		

Jednotkové množství oceňované nemovitosti

Jednotka	Zkratka	Výměra
Obestavěný prostor	OP	m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem	ZP	m ²
Podlahová plocha podlaží celkem	PP	m ²
Hrubá užitná plocha	PUH	m ²
Čistá užitná plocha	PUČ	78,60 m ²

Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí			
Koeficient K1:	polohy	*	1,00
Koeficient K2:	vybavení	*	1,00
Koeficient K3:	prodejnosti	*	1,00
Index odlišnosti objektu oproti standardu I₀:			1,00

Přehled porovnatelných nemovitostí

Objekt č.: 1 Název: Byt 4+1, 79 m², - Družstevní , panelový, v původním stavu - Krásné Březno

Adresa Obvodová, 400 01 Ústí n.Labem
 Popis: Jedná se o družstevní byt o celkové výměře 79 m², situovaný v panelovém bytovém domě v městské části Krásné Březno - Ústí nad Labem v sídlišti s veš.občanskou vybaveností a velmi dobrou dopravní dostupností místní i meziměstské.Bytová jednotka je s původním umakartovým jádrem, ale ve velmi dobrém udržovaném stavu , po částečných úpravách a rekonstrukcích.

Druh nemovitosti	Byty a nebytové prostory v obytných domech	Poloha	samostatně stojící
Stáří objektu	30 roků	Stav objektu	velmi dobrý
Počet nadz. podlaží	8	Počet podzemních podlaží	1
Výměra pozemku	0 m ²	Zastavěná plocha	79 m ²

Garáž	není	Výtah	ano	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	montované z dílců betonových plošných				
Přípojky	všechny				
Příslušenství	sklep				

Požadovaná nebo kupní cena **585 000,- Kč**

Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí

Koeficient K1:	polohy	*	1,05
Koeficient K2:	vybavení	*	1,08
Koeficient K3:	prodejnosti	*	1,10
Celkový koeficient:		*	1,25

Přepočtená standardní cena: **468 000,- Kč**

Výměry a jednotkové ceny

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	m ³	0,- Kč/m ³	0,- Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	79,00 m ²	7 405,06 Kč/m ²	5 924,05 Kč/m ²

Objekt č.: 2 Název: Byt 4+1/L , 83 m², - OV , panelový, v původním stavu - Krásné Březno

Adresa Čechova, 400 01 Ústí n.Labem

Popis: Jedná se o byt v OV o celkové výměře 83 m², situovaný v panelovém bytovém domě ve 2 NP v městské části Krásné Březno - Ústí nad Labem v sídlišti s veš.občanskou vybaveností a velmi dobrou dopravní dostupností místní i meziměstské.Bytová jednotka je s původním umakartovým jádrem, ale ve velmi dobrém udržovaném stavu .

Druh nemovitosti Byty a nebytové prostory v Poloha samostatně stojící
obytných domech

Stáří objektu 30 roků Stav objektu dobrý
Počet nadz. podlaží 8 Počet podzemních podlaží 1
Výměra pozemku 0 m² Zastavěná plocha 83 m²

Garáž	není	Výtah	ano	Podkroví	ne
Svislé konstrukce	montované z dílců betonových plošných				
Přípojky	všechny				
Příslušenství	sklep				

Požadovaná nebo kupní cena **746 000,- Kč**

Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí

Koeficient K1:	polohy	*	1,08
Koeficient K2:	vybavení	*	1,08
Koeficient K3:	prodejnosti	*	1,10
Celkový koeficient:		*	1,28

Přepočtená standardní cena: **582 812,50 Kč**

Výměry a jednotkové ceny

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
--	----------------	-------------------------------------	--

Obestavěný prostor:	m ³	0,- Kč/m ³	0,- Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	83,00 m ²	8 987,95 Kč/m ²	7 021,84 Kč/m ²

Objekt č.: 3	Název: Byt 4+1/L , 80 m², - družstevní , panelový, v původním stavu - Pod Vyhlídkou
---------------------	---

Adresa Obvodová, 400 01 Ústí n.Labem

Popis: Jedná se o družstevní byt o celkové výměře 80 m², situovaný v panelovém bytovém domě v 1 NP vsídlíšti Pod Vyhlídkou - Ústí nad Labem v sídlíšti s veš.občanskou vybaveností a velmi dobrou dopravní dostupností místní i meziměstské.Bytová jednotka je s původním umakartovým jádrem ve standardním provedení s drobnými úpravami , dobře udržovaný. bytový dům je nově zateplený s novými plastovými okny , vchodovými plastovými dveřmi a novým výtahem.

Druh nemovitosti Byty a nebytové prostory v obytných domech Poloha samostatně stojící

Stáří objektu 35 roků Stav objektu dobrý

Počet nadz. podlaží 8 Počet podzemních podlaží 1

Výměra pozemku 0 m² Zastavěná plocha 80 m²

Garáž není Výťah ano Podkroví ne

Svislé konstrukce montované z dílců betonových plošných

Přípojky všechny

Příslušenství sklep

Požadovaná nebo kupní cena	650 000,- Kč
-----------------------------------	---------------------

Seznam koeficientů pro porovnání cen nemovitostí

Koeficient K1: polohy * 1,08

Koeficient K2: vybavení * 1,11

Koeficient K3: prodejnosti * 1,05

Celkový koeficient: * 1,26

Přepočtená standardní cena:	515 873,02 Kč
------------------------------------	----------------------

Výměry a jednotkové ceny

	Výměry objektu	Jednotkové ceny (JCS _i)	Přepočtené jedn. ceny (SJTC _i)
Obestavěný prostor:	m ³	0,- Kč/m ³	0,- Kč/m ³
Zastavěná plocha podlaží celkem:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Podlahová plocha podlaží celkem:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Hrubá užitná plocha:	m ²	0,- Kč/m ²	0,- Kč/m ²
Čistá užitná plocha:	80,00 m ²	8 125,- Kč/m ²	6 448,41 Kč/m ²

Zjištění jednotkových cen porovnatelných objektů

Objekt číslo	Přepočtené jednotkové ceny <i>SJP</i> porovnatelných objektů				
	OP	ZP	PP	PUH	PUČ
1. Byt 4+1, 79 m ² , - Družstevní , panelový, v původním stavu - Krásné Březno	0,00	0,00	0,00	0,00	5 924,05
2. Byt 4+1/L , 83 m ² , - OV , panelový, v původním stavu - Krásné Březno	0,00	0,00	0,00	0,00	7 021,84
3. Byt 4+1/L , 80 m ² , - družstevní , panelový, v původním stavu - Pod Vyhlídkou	0,00	0,00	0,00	0,00	6 448,41
SJC – průměr					6 465,00
JCO = SJC * I _O					6 465,00
Výměry oceňované stavby					78,60
CO:					508149

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou:

$$C_p = CO_{\text{průměrná}} = 508\,149,- \text{ Kč}$$

$$\text{Byt 4+1, v OV ,78,6 m}^2 \text{ v pův. stavu - výsledná cena} = 548\,149,- \text{ Kč}$$

Pro bytovou jednotku č.15/190 odpovídá 6 465,-Kč/m²

$$\text{Cena: } 78,6 * 6974,- \text{Kč/m}^2 = 508\,149,- \text{Kč}$$

$$\text{Zaokrouhleno} = 550\,000,- \text{Kč}$$

Rekapitulace

Administrativní cena:

Administrativní cena objektů:	449 250,- Kč
Administrativní cena celkem:	449 250,- Kč

Porovnávací cena:

Porovnávací cena objektů:	508 150,- Kč
Porovnávací cena celkem:	508 150,- Kč

Obvyklá cena: 510 000,- Kč

slovy: Pětsetdesettisíc Kč

V Kladně dne 30.11.2009

VH CONSULTA s.r.o.
ZNALECKÝ ÚSTAV
Železničářů 2286
272 01 Kladno

Znalecká doložka:

VH CONSULTA s.r.o. zapsána MINISTERSTVEM SPRAVEDLNOSTI do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost dne 9.4.1997 pod zn. 34-97-OOD pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí a pozemků včetně příslušenství a trvalých porostů, oceňování podniků, tržní ocenění obvyklé pro bankovní účely, ceny a odhady věcí movitých, ceny motorových vozidel a odhady cenných papírů.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 092/11/09 VH C.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 159/11/09 VH C.

V Kladně dne 30.11.2009