

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4411-59/2017

o obvyklé ceně nemovitosti bytu č. 3190/15 v Kladně, ul. Čs. Armády čp. 3189, 3190, kat. území Kladno, včetně pozemků a příslušenství.



Objednatel znaleckého posudku:

DRS OMMO a.s.
Lazy VII 5583
76001 Zlín

Účel znaleckého posudku:

Stanovení ceny podle platného cenového předpisu pro účely daní a poplatků jako podklad pro převod nemovitosti

Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., podle stavu ke dni 7.6.2017 znalecký posudek vypracoval:

Antonín Kolouch
Ant. Škváry 3249
272 01 Kladno
telefon: 603 548 601
e-mail: kolouch.a@seznam.cz



Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Kladně 8.6.2017

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti bytu č. 3190/15 v Kladně, ul. Čs. Armády čp. 3189 3190, kat. území Kladno, včetně pozemků a příslušenství.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Byt č. 3190/15
Adresa předmětu ocenění: čs. Armády 3190
272 01 Kladno

LV: 17294, 16893

Kraj: Středočeský

Okres: Kladno

Obec: Kladno

Katastrální území: Kladno

Počet obyvatel: 68 466

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 201,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 7.6.2017 za přítomnosti objednatele posudku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu v Kladně č. LV 17294, 16893
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: 585319 Jolana Telioridisová, Čs. armády 3190, 272 01 Kladno,
vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: 585319 Jolana Telioridisová, Čs. armády 3190, 272 01 Kladno,
vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

V archivu odboru výstavby Městského úřadu Kladno byla dohledána kompletní projektová dokumentace, která souhlasí se skutečností. Ocenění bude provedeno podle skutečností a výměr, zjištěných na místě.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Bytová jednotka č.3190/15
 - 1.1. Bytová jednotka č. 3190/15
2. Prodejna č. 3189/44
 - 2.1. Pozemek při nebytové jednotce
 - 2.2. Oceňovaná jednotka

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
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 - Stabilizovaná lokalita	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Pozitivní - Jeden vlastník	III	0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Lukrativní místo	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. 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
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,470$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,400$$

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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Žádaná lokalita	III	0,24

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,340$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,970$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,876$$

1. Bytová jednotka č.3190/15

Jedná se o bytovou jednotku č.3190/15 ve třetím nadzemním podlaží bytového domu čp. 3190 v Kladně, ul. čs. Armády. Dům je rozdělen na dvě sekce čp. 3189 a 3190

Byt je v typovém obytném jedenáctipatrovém domě, bez podsklepení, bez podkroví. Dům je situován v panelové zástavbě lokality Kladno u nemocnice. Vytápění ústřední, rozvod plynu, teplé i studené vody s odkanalizováním. Okna plastová, podlahy PVC, v koupelně je vana, WC, bez obkladů, v kuchyni plynový sporák. Údržba je zhoršená, odpovídá stáří..

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek při bytu

Jedná se o zastavěnou plochu a nádvoří, obytným panelovým domem, situovaný v okrajové části města v zástavbě panelových domů. Pozemek jsou přístupny po zpevněné komunikaci, s možností napojení na veškeré inženýrské sítě.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,400$$

Index polohy pozemku $I_P = 1,340$

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,400 * 1,000 * 1,340 = 1,876$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	2 201,-	1,876		4 129,08

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3353	627,00	4 129,08	2 588 933,16
Stavební pozemek - celkem			627,00		2 588 933,16

Pozemek při bytu - zjištěná cena = 2 588 933,16 Kč

Ceny nemovitěho majetku pro stanovení podílu jednotky

Pozemek při bytu = 2 588 933,16Kč

Celková cena nemovitěho majetku pro stanovení podílu: = 2 588 933,16 Kč

Ocenění jednotlivých jednotek

1.1. Bytová jednotka č. 3190/15

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Kladno

Stáří stavby:

36 let

Základní cena ZC (příloha č. 27):

22 589,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

koeficient dle typu podlahové plochy

pokoj:	20,90 * 1,00 =	20,90 m ²
pokoj + kuchyně:	8,50 * 1,00 =	8,50 m ²
koupelna:	2,64 * 1,00 =	2,64 m ²
WC:	0,96 * 1,00 =	0,96 m ²
chodba:	6,42 * 1,00 =	6,42 m ²
sklep:	1,49 * 0,10 =	0,15 m ²
lodžie:	7,00 * 0,20 =	1,40 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		40,97 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: 2. - 4. NP s výtahem	III	0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství 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 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 36 let:

$$s = 1 - 0,005 * 36 = 0,820$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,820 = 0,732$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,400$

Index polohy pozemku $I_P = 1,340$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 22\,589,- \text{ Kč/m}^2 * 0,732 = 16\,535,15 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{CB}_P = \text{PP} * \text{ZCU} * I_T * I_P = 40,97 \text{ m}^2 * 16\,535,15 \text{ Kč/m}^2 * 1,400 * 1,340 = 1\,270\,887,- \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= 1 270 887,- Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 2 588 933,16 Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 091 / 466 093

Hodnota spoluvlastnického podílu:

2 588 933,16 Kč * 4 091 / 466 093 = 22 723,63 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 22 723,63 Kč

Bytová jednotka č. 3190/15 - zjištěná cena = 1 293 610,63 Kč

Přehled jednotek

1.1. Bytová jednotka č. 3190/15 1 293 610,60 Kč

Bytová jednotka č.3190/15 - zjištěná cena = 1 293 610,60 Kč

2. Prodejna č. 3189/44

Jedná se o podíl na nebytové jednotce příslušící k bytové jednotce č. 3189/21, bytového domu čp. 3189 a 3190 v Kladně, ul. Čs. Armády.

Nebytová jednotka je v 1 NP. typovém obytném jedenáctipatrovém domě, bez podsklepení, bez podkroví. Podlahy jsou keramické a PVC. Dům je situován v panelové zástavbě lokality Kladno u nemocnice. Vytápění ústřední, rozvod plynu, teplé i studené vody s odkanalizováním. Údržba odpovídá stáří.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

2.1. Pozemek při nebytové jednotce

Jedná se o zastavěnou plochu a nádvoří, obytným panelovým domem, situovaný v okrajové části města v zástavbě panelových domů. Pozemek jsou přístupny po zpevněné komunikaci, s možností napojení na veškeré inženýrské sítě.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,470$

Index polohy pozemku $I_P = 1,340$

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,470 * 1,000 * 1,340 = 1,970$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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	2 201,-	1,970		4 335,97

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	3353	627,00	4 335,97	2 718 653,19
Stavební pozemek - celkem			627,00		2 718 653,19

Pozemek při nebytové jednotce - zjištěná cena = 2 718 653,19 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

2.1. Pozemek při nebytové jednotce = 2 718 653,19Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 2 718 653,19 Kč

2.2. jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova:

J. domy vícebytové (typové)

Svislá nosná konstrukce:

montovaná z dílců betonových plošných

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

Podlahové plochy nebytového prostoru

**koeficient dle typu
podlahové plochy**

prodejna:	19,81 * 1,00 =	19,81 m ²
chodba:	3,51 * 1,00 =	3,51 m ²
WC:	1,22 * 1,00 =	1,22 m ²
sklad:	27,62 * 1,00 =	27,62 m ²
zádveží:	1,62 * 1,00 =	1,62 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		53,78 m²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pásy	S	100
2. Svislé konstrukce:	panely betonové sendvičové s izolací	S	100
3. Stropy:	železobetonové montované	S	100
4. Krov, střecha:	plochá	S	100

5. Krytiny střech:	živičné, svařované, vícevrstvé	S	100
6. Klempířské konstrukce:	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů:	jednovrstvé vápenné omítky	P	100
8. Úprava vnějších povrchů:	nástřiky na bázi umělých hmot	S	100
9. Vnitřní obklady keramické:	běžné obklady	S	100
10. Schody:	železobetonové montované s běžným povrchem	S	100
11. Dveře:	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata:		X	100
13. Okna:	plastová	S	100
14. Povrchy podlah:	běžná keramická dlažba	S	100
15. Vytápění:	ústřední	S	100
16. Elektroinstalace:	světelná	P	100
17. Bleskosvod:	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod:	plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace:	plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod:	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev vody:	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní:	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vybavení:	umyvadla	S	100
24. Výtahy:	osobní výtah	S	100
25. Ostatní:	domácí telefon	S	100
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	instalační šachty	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy včetně zemních prací:	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Svislé konstrukce:	S	18,20	100	1,00	18,20
3. Stropy:	S	8,40	100	1,00	8,40
4. Krov, střecha:	S	4,90	100	1,00	4,90
5. Krytiny střech:	S	2,30	100	1,00	2,30
6. Klempířské konstrukce:	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů:	P	5,70	100	0,46	2,62
8. Úprava vnějších povrchů:	S	2,90	100	1,00	2,90
9. Vnitřní obklady keramické:	S	1,30	100	1,00	1,30
10. Schody:	S	2,90	100	1,00	2,90
11. Dveře:	S	3,30	100	1,00	3,30
12. Vrata:	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna:	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Povrchy podlah:	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění:	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace:	P	5,10	100	0,46	2,35
17. Bleskosvod:	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod:	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace:	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod:	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev vody:	S	2,20	100	1,00	2,20
22. Vybavení kuchyní:	C	1,90	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vybavení:	S	3,90	100	1,00	3,90

24. Výtahy:	S	1,30	100	1,00	1,30
25. Ostatní:	S	5,70	100	1,00	5,70
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	S	3,70	100	1,00	3,70
Součet upravených objemových podílů					92,27
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9227

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	6 435,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	1,0370
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9227
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1400
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	14 494,20
Plná cena: 53,78 m ² * 14 494,20 Kč/m ²	=	779 498,08 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 24 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 76 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 24 / 100 = 24,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 24,0 % / 100)	*	0,760
Nákladová cena C_{JN}	=	592 418,54 Kč
Koeficient pp	*	1,970
Cena CJ	=	1 167 064,52 Kč
Prodejna č. 3189/44 - zjištěná cena bez podílu na příslušenství	=	1 167 064,52 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	2 718 653,19 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	5 378 / 466 093	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	2 718 653,19 Kč * 5 378 / 466 093	+ 31 369,10
Prodejna č. 3189/44 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	1 198 433,62 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	4 091 / 460 715
Prodejna č. 3189/44 - zjištěná cena	=	10 641,70Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace reprodukčních cen

2. Prodejna č. 3189/44	63,94 Kč
Rekapitulace reprodukčních cen - celkem:	63,94 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Bytová jednotka č.3190/15	1 293 610,60 Kč
1.1. Bytová jednotka č. 3190/15	1 293 610,60 Kč

2. Prodejna č. 3189/44	10 641,70 Kč
2.1. Pozemek při nebytové jednotce	278,55 Kč
2.2. Oceňovaná jednotka	10 363,15 Kč
	<hr/>
	= 10 641,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 304 252,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 304 250,- Kč

slovy: Jedenmiliontřistačtyřitisícdvěstěpadesát Kč

Zjištění ceny obvyklé:

Považuji za nutné upozornit, že zjištění **ceny obvyklé**, tedy ceny definované dle Zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku jako ceny, za kterou by se nemovitost mohla prodat v místě a (současném) čase je zjištění, které se nedá rigorózně vypočítat. Vždy jde o subjektivní dojem zpracovatele, využívajícího všechny dostupné informace ze současného i minulého průběhu trhu v místě, dlouhodobé statistické údaje obsažené v oceňovacích vyhláškách Ministerstva financí a všechny odborné zkušenosti a vědomosti, které má znalec k dispozici a které při své práci nabyt, zejména však spolupráci s realitními kanceláři v místě a ze své databáze.

Je nutné akceptovat, že v době provádění ocenění nemovitosti se již plně projevuje velký nárůst cen nemovitostí po ekonomické krizi, zasahující zejména trh s nemovitostmi a to již od roku 2016. Podle zkušenosti realitních kanceláří a odhadců majetku je nutné rozlišovat ceny v internetové a jiné inzerci za ceny **požadované** a většinou nerealizovatelné. Jejich možnou odbytovou cenu lze považovat za reálnou po indexaci a to podle Ústavu soudního inženýrství v Brně indexem od 0,60 do 0,80.

Obvyklá cena byla stanovena porovnáním obdobných nemovitostí v lokalitě do 10 km. Výhodou je lokalita. S ohledem na umístění v lokalitě, stavebně technickému stavu, nabídkám a realizovaným prodejm srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, se tržní cena pohybuje v rozmezí 1,2,- až 1,4,- mil. Kč. Doporučuji obvyklou cenu 1 300 000,- Kč

1 300 000,- Kč

Slovy: jedenmiliontřistatisíc Kč.

V Kladně 8.6.2017

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 10.6.1987 pod č. j. Spr. 147/86 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací na oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4411-59/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 59.



Antonín KOLOUCH
znalec z oboru ekonomika
ceny a odhady nemovitostí
Ant. Škvary 3249/272 00 Kladno
tel.: 312 276 510, 303 543 601

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

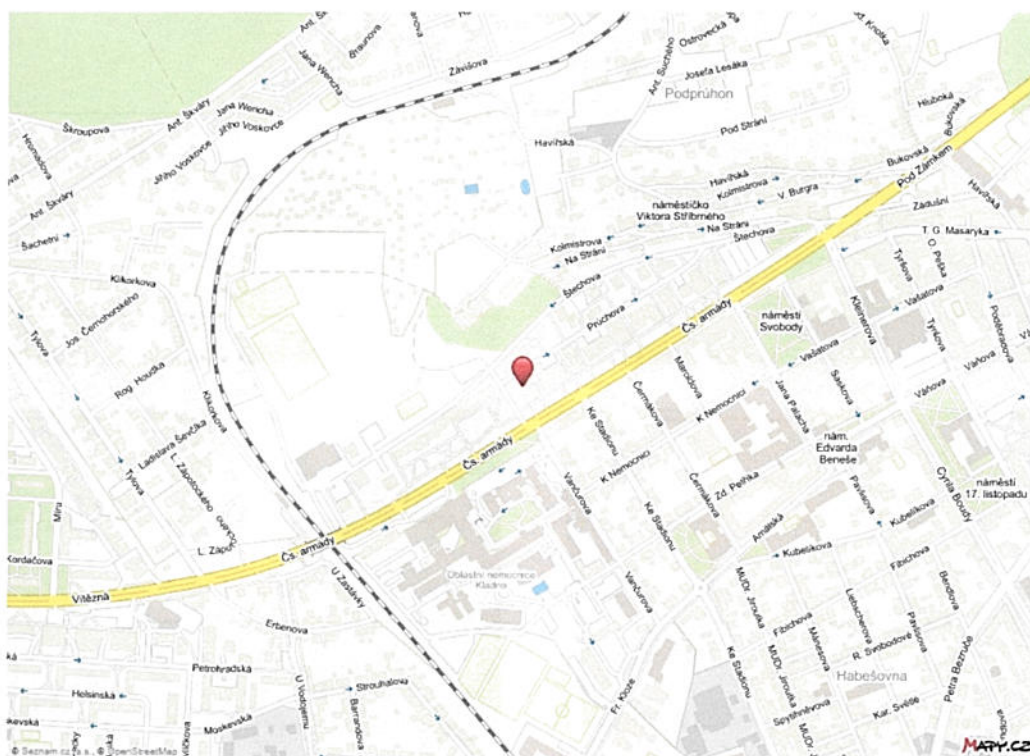
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 7.6.2017	2

Kopie katastrální mapy ze dne 8.6.2017



Pozemek p.č. 3353 v k.ú. č. 665061

Mapa oblasti ze dne 8.6.2017



Pozemek p.č. 3353 v k.ú. č. 665061



Pozemek p.č. 3353 v k.ú. č. 665061



