

45

## ZNALECKÝ POSUDEK

O ceně bytové jednotky č. 989/11 včetně spoluvlastnického podílu v rozsahu 8202/294024 na společných částech domu č.p. 988, 989 a spoluvlastnického podílu 8202/294024 na stavebním pozemku č. 228 zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Lovosice, v obci Lovosice.

**Objednatel znaleckého posudku:**

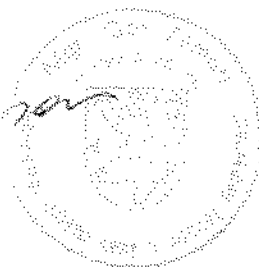
paní Alžběta Hanušová  
Krátká 989/14  
410 02 Lovosice

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny a ceny podle platného cenového předpisu na žádost objednatele

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb.,

Mgr. Ota Zeman  
Hoření 3  
400 11 Ústí nad Labem  
telefon: 602 461820  
e-mail: reality.zeman@volny.cz



Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně nemovitostí sestávající se z bytové jednotky č.989/11 s příslušenstvím v obci Lovosice, katastrální území Lovosice, okrese Litoměřice, který si vyžádala paní Alžběta Hanušová.

### 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: bytová jednotka č. 989/11

Adresa předmětu ocenění: Krátká 989/14

410 02 Lovosice

Kraj: Ústecký

Okres: Litoměřice

Obec: Lovosice

Katastrální území: Lovosice

Počet obyvatel: 8 816

Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 92,9478 \text{ Kč/m}^2$   
kde  $a$  je počet obyvatel v obci (pokud je  $a < 1000$ ; použije se  $a = 1000$ )

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) :  
92,95 Kč/m<sup>2</sup>

### 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena

### 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- LV č. 4886 pro obec Lovosice, katastrální území Lovosice
- nabyvací titul Smlouva darovací V-5329/2004-506 ze dne 16.9.2004 s právními účinky vkladu ke dni 24.9.2004
- aktuální informace z KN
- informace objednatele
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

### 5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník stavby: 795304/2922, paní Alžběta Hanušová, Krátká 989/14, 410 02 Lovosice,  
vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: 795304/2922, paní Alžběta Hanušová, Krátká 989/14, 410 02 Lovosice,  
vlastnictví: výhradní

dle LV č. 4886 a prohlášení objednatele  
ke dni ocenění:

část B1, C, D (jiná práva, zápisy na LV, omezení vlastnického práva)  
- bez zápisu, který by ovlivnil výši ceny

část E - nabývací titul

Smlouva darovací V-5329/2004-506 ze dne 16.9.2004 s právními účinky vkladu ke dni 24.9.2004

## **6. Celkový popis nemovitosti**

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 989/11 umístěná ve 4. nadzemním podlaží budovy č.p. 988, 989 v ulici Krátká na stavebním pozemku číslo 228 zastavěná plocha v katastrálním území Lovosice, obci Lovosice, včetně spoluvlastnického podílu 8202/294024 ke společným částem budovy a jejího příslušenství, dále včetně spoluvlastnického podílu 8202/294024 ke stavebnímu pozemku číslo 228 zastavěná plocha a nádvoří.

Budova je typový, panelový objekt vybudovaný v modifikované soustavě, umístěný na pokraji Lovosic poblíž příjezdové přílabské komunikace z Ústí nad Labem. Budova má 8 nadzemních a 1 podzemní podlaží, dva vchody, dva výtahy. Střecha je plochá s živícnou krytinou. Budova je napojena na centrální topení, veřejný vodovod a kanalizaci, rozvod plynu, elektrorozvody a telefon.

Bytová jednotka 3+1L č. 989/11 se skládá se z těchto místností a příslušenství: kuchyně o výměře 12,43 m<sup>2</sup>, předsině o výměře 5,53 m<sup>2</sup>, koupelny o výměře 2,81 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,32 m<sup>2</sup>, tři pokoje o výměře 18,37 m<sup>2</sup>, 16,28 m<sup>2</sup>, 20,44 m<sup>2</sup>, komory o výměře 2,04 m<sup>2</sup>, spíže v mezipatře suterénu o výměře 1,35 m<sup>2</sup>, lodžie o výměře 3,63 a sklepa o výměře 1,45 m<sup>2</sup>. Celková výměra podlahové plochy jednotky s příslušenstvím / bez lodžie/ je 82,02 m<sup>2</sup>.

Bytová jednotka je vybavena 1 ks kuchyňskou linkou, 1 ks vaříč, 1 ks vany, 1 ks umyvadla, 1 ks WC mísy, 2ks míchací baterie - dřezová a vanová, 4 ks topných těles.

Dále k vlastnictví jednotky patří: nenosné vodorovné konstrukce (podlaha), nenosné svislé konstrukce (bytové příčky), vstupní dveře, vnitřní dveře a okna příslušející jednotce, veškeré vnitřní potrubní instalace za odbočnými ventily stoupacích vedení, vnitřní el. rozvody včetně zakončení (osv. tělesa, zásuvky, vypínače) od hlavního el. jističe pro jednotku. Bytová jednotka je ohraničena vstupními dveřmi do jednotky včetně zárubně a vnitřním lícem obvodových zdí bytové jednotky a jejího příslušenství a současně hlavními uzavíracími armaturami přívodu vody, příp. plynu a elektrickými jističi pro jednotku.

Jednotka má plastová okna, jinak umělohmotné jádro, podlahy, dveře a další sledované prvky vesměs původní. Ke zvýšení standardu bydlení jsou zapotřebí rekonstrukční práce - jádro, dveře, vybavení atd..

K bytu přísluší rovněž spoluvlastnický podíl v rozsahu 8202/294024 ke společným částem budovy. Společnými částmi budovy ve smyslu § 2, písm. e/, zák. č.72/1994 Sb. jsou základy včetně izolací, svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce, schodiště a chodby včetně dveří, zajišťujících přímý přístup do společných částí a oken, zajišťujících osvětlení a větrání společných částí, střešní plášť, vstupní prostory včetně předložených schodišť, lodžie přímo přístupné ze společných částí, sklepní prostory, bleskosvody, rozvody odsávání a větrání, rozvody vody, kanalizace, plynu, domovní elektroinstalace, slaboproudé rozvody, technická zařízení ve společných částech budovy. Budova je v užívání od roku 1972, stáří ke dni ocenění je 40 let. Údržba je dobrá, budova zateplena, nové rozvody, výtahy.

## **7. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka č.989/11**

## B. Znalecký posudek

### Popisy objektů, výměra, hodnocení

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

### 1. Ocenění staveb

#### 1.1. Hlavní stavby

##### 1.1.1. bytová jednotka č.989/11

#### Ocenění příslušenství jednotky - pozemky:

##### Stavební pozemek

##### Ocenění:

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

2.11. Možnost napojení na plynovod:	10 %
Úprava cen:	10 %

Zdůvodnění použití přírážek a srážek:

není důvod k další úpravě ceny

Koeficient prodejnosti  $K_p$  (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 1,0620

Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1390

Prehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	92,95	1,00	2,1390	1,0620	10,00	232,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	228	482,00	232,26	111 949,32
Stavební pozemek - celkem					111 949,32

Stavební pozemek - zjištěná cena = 111 949,32 Kč

#### Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:

stavební pozemek = 111 949,32 Kč

Cena příslušenství - celkem: = 111 949,32 Kč

### Vlastní ocenění jednotky:

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Bytový prostor § 25 porovnávací metoda
Poloha objektu:	2 001 – 10 000
Stáří stavby:	40 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):	14 496 Kč/m <sup>2</sup>

#### Podlahové plochy bytu:

byt /s lodžii/:	84,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 84,20 m <sup>2</sup>

#### Podlahové plochy sklepů a půd, ne místností:

sklep:	1,45 m <sup>2</sup>
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místností - celkem:	= 1,45 m <sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha bytu:	=	84,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místností:	1,45 m <sup>2</sup> * 0,10	= 0,14 m <sup>2</sup>
Podlahové plochy - celkem:	=	84,34 m <sup>2</sup>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení:

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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 obytn. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
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 sklepni kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kříterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 40 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^n V_i) * V_{10} * 0,80 = 0,494$$

##### Index polohy:

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta	II	0,02

3. Poloha nemovitosti - vnitřní území obce	III	0,00
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,05
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola a sportovní zařízení	III	0,04
7. Zdravotní zařízení v okolí nemovitosti - dobrá dostupnost zdravotnické péče	III	0,05
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	III	0,00
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost v obci - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
12. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{12} P_i) = 1,160$$

#### Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = 0,950$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,494 * 1,160 * 0,950 = 0,544$$

#### Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 14\,496 \text{ Kč/m}^2 * 0,544 = 7\,885,82 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU * PP = 7\,885,82 \text{ Kč/m}^2 * 84,34 \text{ m}^2 = 665\,090,06 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 665\,090,06 \text{ Kč}$$

#### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 111 949,32 Kč

Spoluvlastnický podíl: 8 202 / 294 024

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$111\,949,32 \text{ Kč} * 8\,202 / 294\,024 = 3\,122,90 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + 3\,122,90 \text{ Kč}$$

$$\text{Bytová jednotka č.989/11 - zjištěná cena} = \underline{\underline{668\,212,96 \text{ Kč}}}$$

## C. Rekapitulace

### Rekapitulace výsledných cen

#### I. Ocenění staveb

##### I.1. Hlavní stavby

I.1.1. bytová jednotka č.989/II

668 213 Kč

#### I. Ocenění staveb celkem

668 213 Kč

Celkem

668 213 Kč

### Rekapitulace výsledných cen, celkem

668 213 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:**

**668 210 Kč**

slovy: Šestsetšedesátosmtisícdevětšedeset Kč

### Cena obvyklá

Cena obvyklá byla stanovena porovnáním s cenami obdobných panelových bytů 3+1 v okolí. Panelové byty 3+1 jsou na realitních serverech nabízeny v cenové relaci 610 00,-Kč - 1 100 000,- Kč. S přihlédnutím a k úpravě ceny dle velikosti a stavu stanovují obvyklou cenu bytové jednotky na nižší úrovni.

**Cena obvyklá:**

**650 000 Kč**

slovy: Šestsetpadesát tisíc Kč

Mgr. Ota Zeman  
Hořeni 3  
400 11 Ústí nad Labem  
telefon: 602 461820  
e-mail: reality.zeman@volny.cz

