



**Ing. Ivana Markovská**

soudní znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací  
na oceňování nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné,  
stavby průmyslové a stavby zemědělské

---

## **ZNALECKÝ POSUDEK**

**Č. 1710-2019**

O ceně obvyklé bytové jednotky č.1367/27 v bytovém domě č.p.1367, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 398/54938 na budovách č.p.1366, 1367, 1368, 1369 a pozemcích par.č.6303, 6304, 6305, 6306, ul.Višňová, obec Most, katastrální území Most II, vše zapsané na LV č.13166



**Objednavatel znaleckého posudku:**

KOVA Group a.s.  
Malátova 633/12  
150 00 Praha

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby veřejné dražby

**Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 16.9.2019 posudek vypracovala:**

Ing. Ivana Markovská  
Mikulčická 118/7  
155 21 Praha 5 - Sobín  
telefon: +420 603 181 031  
e-mail: i.mark@centrum.cz

Počet stran: 16 včetně titulního listu a 4 strany příloh. Objednavateli se předává v 1 vyhotovení.

V Praze 23.9.2019

---

## Obsah

A	Nález.....	3
1	Znalecký úkol.....	3
2	Předpoklady a omezující podmínky .....	3
3	Definice základních pojmů.....	3
4	Metody stanovení ceny obvyklé.....	4
5	Informace o nemovitosti .....	6
6	Prohlídka a zaměření nemovitosti.....	6
7	Podklady pro vypracování znaleckého posudku .....	6
8	Vlastnické a evedenční údaje.....	6
9	Dokumentace a skutečnost .....	6
10	Celkový popis nemovitosti.....	7
B	Znalecký posudek .....	8
1	Porovnávací metoda .....	8
C	Rekapitulace .....	13
1	Stanovení ceny obvyklé .....	13
D	Znalecká doložka .....	13
E	Přílohy.....	13

---

## **A. NÁLEZ**

### **1. Znalecký úkol**

Znaleckým úkolem je stanovení ceny obvyklé bytové jednotky č.1367/27 v bytovém domě č.p.1367, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 398/54938 na budovách č.p.1366, 1367, 1368, 1369 a pozemcích par.č.6303, 6304, 6305, 6306, ul.Višňová, obec Most, katastrální území Most II, vše zapsané na LV č.13166.

Ocenění je provedeno ke dni místního šetření, tedy ke dni 16.9.2019.

### **2. Předpoklady a omezující podmínky**

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty použité pro zpracování znaleckého posudku jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost.
- Zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky, pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny.
- Informace a podklady poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné.
- Další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné.
- Zpracovatel má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou získané ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných.
- Hodnoty prezentované v tomto znaleckém posudku jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených.
- Datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku.
- Odhad obvyklé výše předmětu ocenění tak, jak je v tomto znaleckém posudku uveden, je založen na stavu národní ekonomiky a na kupní síle měny k datu zpracování.
- Zpracovatel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly předloženy objednatelem, v případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související.

### **3. Definice základních pojmů**

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Trh je systémem (a příležitostně též místem), kde jsou zboží a služby směňovány mezi kupujícími a prodávajícími prostřednictvím cenového mechanismu. Pojem trhu představuje schopnost zboží a/nebo služeb být směňováno mezi kupujícími a prodávajícími bez přílišných omezení jejich činností. Každá strana reaguje na nabídkově-poptávkové vztahy a ostatní cenotvorné faktory,

schopnosti a znalosti každé strany, jejich chápání relativní užitečnosti zboží a/nebo služeb a jejich individuální potřeby a přání.

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota aktiva je výrazem jeho trhem uznané použitelnosti spíše než jeho čistě fyzického stavu. Použitelnost aktiva pro daný podnik se může lišit od použitelnosti, kterou uznává trh nebo konkrétní obchod. Z toho lze vyvozovat rozdíl mezi individuální a tržní hodnotou.

#### Definice tržní hodnoty:

Tržní hodnota je finanční částka, kterou lze obdržet při prodeji nebo uhradit při koupi majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potencionálním kupujícím a prodávajícím. Obě strany mají zájem na uskutečnění transakce a nejsou ovlivněny jakýmkoli nátlakem nebo zvláštní motivací typu nekalé soutěže, a to ať ze strany kupujícího, tak ze strany prodávajícího. Všechny informace o předmětném majetku jsou dostupné a shodné pro obě strany, všechny informace jsou relevantní a pravdivé.

#### **4. Metody ocenění**

Administrativní cena – cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška ministerstva financí České republiky č. 279/1997 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění.

Trh – Interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitostí a lokalit.

Obvyklá cena – cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku bez mimořádných okolností trhu.

Tržní hodnota – odhadnutá suma, za kterou by se nemovitost mohla směnit v den ocenění, mezi ochotným prodejcem a ochotným kupcem v nestranné transakci po řádném marketingu, kdy obě strany jednaly informovaně, rozvážně a bez nátlaku (schválená definice dle Evropských oceňovacích standardů 2003).

Věcná hodnota – (dle právního názvosloví „časová cena“ věci), je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Cena pořizovací – je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

-----  
Cena reprodukční – je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

Zkratky:

ZC – základní cena

ZCU – základní cena upravená

IPC – indexovaná průměrná cena

CU – cena upravená na 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu

ÚR – územní rozhodnutí

ÚP – územní plán

LV – list vlastnictví

Metody oceňování nemovitého majetku. Pro stanovení tržní hodnoty nemovitostí jsou zpravidla používány tři standardní mezinárodně uznávané přístupy k oceňování. Jedná se o metodu věcné hodnoty (nákladovou), metodu výnosovou a metodu porovnávací. Tržní hodnotu jako obvyklou cenu nemovitosti pak stanoví odhadce vysoce odborným odhadem, který vychází z podrobné znalosti místního trhu s daným typem nemovitostí. Hodnoty získané výše uvedenými metodami slouží jako podklad pro stanovení hodnoty tržní.

Věcná hodnota nemovitosti je součtem věcné hodnoty staveb i pozemků. Věcnou hodnotou stavby se rozumí reprodukční cena stavby (náklady, za které by bylo možné postavit stejnou stavbu ke dni ocenění), snížená o opotřebení odpovídající stáří stavby a jejímu technickému stavu.

Výnosová hodnota je stanovována u nemovitostí, které přinášejí nebo mohou přinášet trvalý a ustálený výnos z pronájmu. Při zjištění výnosové hodnoty se vychází z modelu prosté kapitalizace (takzvané věcné renty), kdy výše čistého ročního příjmu z nájemného je kapitalizována příslušnou mírou kapitalizace. Míra kapitalizace vychází z faktorů, které ovlivňují cenu nemovitosti z hlediska budoucích zisků z jejího pronájmu a provozu v daném místě. Jedná se o faktory výnosovosti, inflace, rizika a ekonomické životnosti. Při výpočtu čistého výnosu se vychází z hodnoty obvyklého nájemného v daném místě a čase, sníženého o náklady vynaložené z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání nemovitosti.

Porovnávací hodnota je výsledkem srovnání a vyhodnocení realizovaných cen nemovitostí obdobného charakteru, přičemž je nutné porovnávat lokalitu, polohu, stav, velikost a účel užívání nemovitosti. Při nedostatku informací o realizovaných prodejích lze přiměřeně využívat relevantních nabídkových a poptávkových cen realitních kanceláří při respektování vývojových trendů na trhu nemovitostí v daném místě.

Dle §2 zák.č.151/1997 Sb. s platnými změnami je od 1.1.2014 stanoven následující způsob oceňování majetku a služeb.

- (1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která 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, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

- (2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná.

## **5. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.1367/27
Adresa předmětu ocenění:	Višňová 1367/20 434 01 Most
LV:	13166
Kraj:	Ústecký
Okres:	Most
Obec:	Most
Katastrální území:	Most II
Počet obyvatel:	66 644

## **6. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.9.2019.

## **7. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Podklady získané ze strany zadavatele posudku:

- Znalecký posudek č.4662-379/2017 vypracovaný společností Odhadci a znalci CZ, s.r.o. v 11.8.2017 o ceně obvyklé bytové jednotky č.1367/27, k.ú.Most II
- Výpis z katastru nemovitostí LV č.13166 ze dne 25.7.2019, k.ú.Most II
- Údaje sdělené zástupcem objednatele Ing.Ondřejem Veleminským

Podklady získané zhotovitelem:

- Snímek z katastrální mapy
- Fotodokumentace z místního šetření
- Šetření v povodňových mapách
- Nabídky realitních kanceláří na síti internet
- Údaje z územního plánu
- Šetření v cenových mapách stavebních pozemků

## **8. Vlastnické a evidenční údaje**

SJM Šíma Ervín a Šímová Svatava, č. p. 17, 434 01 Lišnice, podíl 1 / 1

## **9. Dokumentace a skutečnost**

K vypracování znaleckého posudku nebyla předložena žádná projektová dokumentace. Výměry



-----  
jednotlivých místností byly získány přeměřením při místním šetření a ze znaleckého posudku č.4662-379/2017 vypracovaného společností Odhadci a znalci CZ, s.r.o. v 11.8.2017. Při místním šetření byla pořízena fotodokumentace, která je uložena v archivu znalce; část je použita v tomto znaleckém posudku.

#### **10. Celkový popis nemovité věci**

Oceňovaná bytová jednotky č.1367/27 má dispozici 2+kk a nachází ve 2.NP řadového panelového domu v č.p.1367. Dům má jedno podzemní podlaží a osm nadzemních podlaží. V podzemním podlaží jsou technické místnosti, v nadzemních podlažích jsou bytové jednotky. Objekt tvoří spoluvlastnictví s domy č.p.1366, 1368, 1369. Objekt má plochou střechu, je napojen na elektrickou energii, veřejný vodovod, splaškovou kanalizaci a zemní plyn. V objektu je výtah. Dům je v dobrém technickém stavu, má provedenou zateplenou fasádu a vyměněná okna. V okolí je dostupná veškerá občanská vybavenost. Nejsou zde známy negativní vlivy okolí. Dům se nachází na sídlišti Skřivánčí vrch. Stáří domu je 30 - 40 let. v domě je výtah.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve 2.NP a má dispozici 2+kk.

Dispoziční řešení:

- chodba, pokoj, pokoj s kuchyňským koutem, WC, koupelna, komora vedle bytu

Bytová jednotka má vnitřní omítky štukové, umakartové jádro, na podlahách je PVC. Okna jsou plastová, vnitřní dveře plné nebo prosklené do ocelových zárubní., dveřní křídla do pokojů chybí. Vytápění a ohřev TUV je centrální, plyn je do bytové jednotky přiveden a je využíván na vaření. Kuchyňská linka chybí. Byt je ve špatném technickém stavu a vyžaduje rekonstrukci.

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši 398/54938 na pozemcích par.č.6303 o celkové výměře 296 m<sup>2</sup>, vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, par.č.6304 o celkové výměře 281 m<sup>2</sup>, vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, par.č.6305 o celkové výměře 281 m<sup>2</sup>, vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a par.č.6306 o celkové výměře 293 m<sup>2</sup>, vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří. Všechny čtyři pozemky jsou celé zastavěny domy č.p.1366, 1367, 1368 a 1369. Jedná se o rovinatý pozemek s přístupem po zpevněné komunikaci, který lze napojit na elektrickou energii, veřejný vodovod, splaškovou kanalizaci a zemní plyn. Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních města Most, cena pozemku činí 550,- Kč/m<sup>2</sup>.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

Od 1.1.2014 došlo v souvislosti s účinností nového občanského zákoníku ke změně způsobu ocenění. Definice obvyklé ceny byla nově doplněna tím, že se určí porovnáním, tj. porovnávacím způsobem. Podmínky, které musí splňovat zpracování ocenění obvyklou cenou, jsou od 1.1.2014 vymezeny v zákoně o oceňování majetku. Obvyklá cena je vymezena pro účely zákona o oceňování majetku a určí se porovnáním, (tj. jediný přípustný způsob ocenění, nelze ji stanovit výnosovým nebo nákladovým způsobem). Obvyklá cena není administrativní (úřední) cenou stanovenou tzv. „jinými způsoby oceňování“ podle zákona o oceňování majetku a podle oceňovacích vyhlášek k tomuto zákonu.

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č.1367

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	39,80 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 2+kk 40 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Višňová, Most			
<b>Popis:</b>	Nabízíme do prodeje byt s dispozicí 2+kk v osobním vlastnictví v Mostě, ul. Višňová. Jednotka, s výměrou 40m2, se nachází ve čtvrtém patře panelového domu s výtahem. Byt prošel částečnou rekonstrukcí, jádro v udržovaném stavu. Jsou položeny nové podlahy a nová kuchyňská linka. K bytu náleží komora na chodbě domu a sklep v suterénu. Dům je po kompletní revitalizaci. Veškerou občanskou vybavenost naleznete v místě bydliště.			
<b>Užitná plocha:</b>	40,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita			1,00	
K2 Typ stavby			1,00	
K3 Stáří			1,00	
K4 Garáž			1,00	
K5 Velikost			1,00	
K6 Vybavení			0,85	
K7 Zdroj nabídky			0,90	
<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> ]
485 000	40,00	12 125	0,77	9 336



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 2+1 56 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	K. J. Erbena, Most			
<b>Popis:</b>	Prodej bytu dispozice 2+1 se zasklenou lodžii v Mostě u Krymu. Dům prošel kompletní revitalizací a zateplením a má plastová okna a zasklené lodžie. Byt prošel částečnou rekonstrukcí, včetně nové elektřiny, podlah a kuchyňské linky. Veškerá občanská vybavenost v dosahu: školka, škola, obchody i zastávky MHD.			



**Užitná plocha:** 56,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,85
K7 Zdroj nabídky	0,90



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> ]
480 000	56,00	8 571	0,77	6 600

**Název:** Prodej bytu 2+kk 40 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Jana Kříže, Most

**Popis:** Nabízím Vám prodej bytu o dispozici 2+kk a celkové výměře 40 m<sup>2</sup>, ve druhém podlaží panelového domu v Mostě, ulice Jana Kříže. Byt je v původním, ale udržovaném stavu. Umakartové jádro, plastová okna. K bytu náleží komora na chodbě před bytem. Je prázdný a ihned k dispozici.

**Užitná plocha:** 40,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,90



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> ]
419 000	40,00	10 475	0,81	8 485

**Název:** Prodej bytu 3+1 71 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Javorová, Most

**Popis:** Nabízíme prodej bytu 3+1 o výměře 71 m<sup>2</sup>. Byt se nachází v ulici Javorová, v 5. patře panelového domu s výtahem. Byt je v původním, velmi špatném stavu. Výborná občanská dostupnost, školka, škola, zdravotnická zařízení, obchody, koupaliště, MHD.

**Užitná plocha:** 71,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokality	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	1,00
K7 Zdroj nabídky	0,90



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> ]
380 000	71,00	5 352	0,90	4 817

**Název:** Prodej bytu 1+1 34 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Javorová, Most**Popis:** Prodej bytové jednotky v osobním vlastnictví.

Nabízíme k prodeji bytovou jednotku 1+1 o celkové výměře 34 m<sup>2</sup>. Dům prošel kompletní revitalizací (fasáda vč. zateplení, střecha, plastová okna, vchodové dveře). Ve vchodě kamerový systém. Velice čistý vchod. Jednotka se nachází ve 2. patře panelového domu. Byt je v původním stavu, obsazený nájemníkem. Nájemník může zůstat v bytě. Byt je ve slušném a čistém stavu. Výborná občanská dostupnost. Volný ihned.

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

K1 Lokality	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,90



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> ]
279 000	34,00	8 206	0,81	6 647

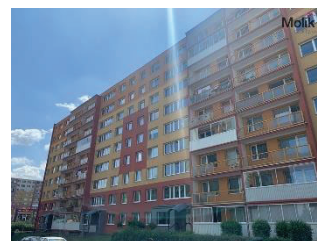
**Název:** Prodej bytu 2+kk 40 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Růžová, Most

**Popis:** Prodej bytové jednotky v družstevním vlastnictví. Nabízíme k prodeji bytovou jednotku 2+kk o celkové výměře 40 m<sup>2</sup>. Dům prošel kompletní revitalizací (fasáda vč. zateplení, střecha, plastová okna, vchodové dveře, společné rozvody). Jednotka se nachází v 6. patře (7. NP) s výtahem. Součástí nemovitosti je komora na chodbě. Volný ihned. Výborná občanská dostupnost. Top lokalita. Klidný dům. Možno financovat jinou nemovitostí na protiúčet (dům, byt, zahrada, garáž).

**Užitná plocha:** 40,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokality	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,85
K7 Zdroj nabídky	0,90



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> ]
409 900	40,00	10 248	0,77	7 891

**Název:** Prodej bytu 2+1 54 m<sup>2</sup>**Lokalita:** Hutnická, Most

**Popis:** V exkluzivním zastoupení prodávajícího nabízíme byt v osobním vlastnictví, 5 patro o velikosti 54 m<sup>2</sup> situačně řešen jako 2+1 v blízkosti a pěší dostupnosti centra města Most, ul. Hutnická. Budova prošla kompletní revitalizací, střecha, fasáda, stoupačky, plastová okna, výtah. Umakartové jádro v bytě je vybourané a příčka mezi koupelnou a kuchyní je již vyzděna. Jednotka má nový rozvod elektřiny včetně jističů. Byt je k rekonstrukci. Kompletní zálohy a fond oprav pro jednu osobu jsou v současné době nastaveny na 3030,- Kč, bez elektřiny.

**Užitná plocha:** 54,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Lokality	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	1,00
K7 Zdroj nabídky	0,90



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> ]
389 000	54,00	7 204	0,90	6 484

**Název:** Prodej bytu 3+1**Lokalita:** M. G. Dobnera 2943/2, Most II, Most, Ústecký kraj, Severozápad, 43401, Česká republika

**Popis:** Nabízíme prodej bytu 3+1 s třemi balkony a celkovou plochou 63 m<sup>2</sup> v ulici M. G. Dobnera v Mostě. Byt se nachází v posledním 14. patře panelového domu s výtahem. Z bytu je nádherný výhled do okolí. V blízkosti domu se nachází veškeré občanské služby, škola, školka a centrum města. Vhodné jako investice. V současné době je byt obsazen platícím nájemcem.

**Užitná plocha:** 63,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stáří	1,00
K4 Garáž	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,90



Zdroj: Valuo.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> ]
319 000	63,00	5 063	0,81	<b>4 101</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	4 101 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 795 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	9 336 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	<b>6 795 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	39,80 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>270 441 Kč</b>

## C. REKAPITULACE

Stanovení ceny obvyklé bytové jednotky č.1367/27 v bytovém domě č.p.1367, včetně spoluvlastnického podílu ve výši 398/54938 na budovách č.p.1366, 1367, 1368, 1369 a pozemcích par.č.6303, 6304, 6305, 6306, ul.Višňová, obec Most, katastrální území Most II, vše zapsané na LV č.13166

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č.1367

270 441,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>270 441 Kč</b>
----------------------------	-------------------

<p><b>Obvyklá cena</b></p> <p><b>270 000 Kč</b></p> <p>slovy: Dvěstěsedmdesát tisíc Kč</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.2

V Praze 23.9.2019

Ing. Ivana Markovská  
Mikulčická 118/7  
155 21 Praha 5 - Sobín  
telefon: +420 603 181 031  
e-mail: i.mark@centrum.cz

Ing. Ivana  
Markovská

Digitálně podepsal

Ing. Ivana  
Markovská

Datum: 2019.09.27

11:26:05 +02'00'

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný ministrem spravedlnosti v Praze ze dne 14.6.2010 rozhodnutím č.j.119/2010-OD-ZN/7 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na oceňování nemovitostí a v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.
--------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1710-2019 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace	1
Část výpisu z katastru nemovitostí LV č.13166, k.ú.Most II, ze dne 25.7.2019	2
Snímek z katastrální mapy	1







