

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 058853/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Slezská insolvenční v.o.s., insolvenční správce dlužníka Jiřiny Svobodové Šeříková 1059/12, 434 01 Most
Číslo jednací:	KSUL 45 INS 3064/2023
Účel znaleckého posudku:	Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení
Obor, odvětví, specializace:	Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Šeříková č.p. 1059/12, Most, okres Most
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	14.09.2023
Zpracováno ke dni:	14.09.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru ekonomika, ceny a odhady - nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 05.10.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Ocenění družstevního podílu v Bytovém družstvu bl. 529, Most, Šeříková 1054/2, 43401 Most, s jehož vlastnictvím je spojené právo užívání bytové jednotky č. 1059/149, k této jednotce náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 6837/2180125 na společných částech budovy č.p. 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1117, 1118, 1119, 1120 a pozemků parc. č. 6289, 6290, 6291, 6292, 6293, 6294, 6295, 6296, 6297, 6298, 6299, 6300, 6301, 6302, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 19354, pro katastrální území Most II, obec Most, okres Most.

2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení dlužníka Jiřiny Svobodové, sp. zn. KSUL 45 INS 3064/2023.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

Zdroje pro vypracování posudku: snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří.

NEMExpress AC - program pro oceňování nemovitostí, zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 237/2020 Sb. kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a další související zákony, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, vyhláška č. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 1059/149 (dále také jako "nemovitost")
Adresa předmětu ocenění: Šeříková č.p. 1059/12, Most, okres Most
Kraj: Ústecký kraj
Okres: Most
Obec: Most
Ulice: Šeříková
Katastrální území: Most II
Počet obyvatel: 62 866
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 312,00 Kč/m²**

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 14.09.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění, včetně provedení měření jednotky a provedení fotodokumentace.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Bytové družstvo bl. 529, Most, Šeříková 1054/2, 43401 Most.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1059/149, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 6837/2180125 na společných částech budovy č.p. 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1117, 1118, 1119, 1120 a pozemku parc. č. 6289, 6290, 6291, 6292, 6293, 6294, 6295, 6296, 6297, 6298, 6299, 6300, 6301, 6302, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 19354, pro katastrální území Most II, obec Most, okres Most.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu:

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má 9 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Objekt je panelové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou železobetonové montované, střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou fasádní škrábané a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými částmi domu jsou výtah, vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven odhadem v 70. letech 20. století. Na domě v minulosti proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: zateplení pláště - celková, okna - celková, společné prostory - celková, střecha - celková.

Stavebně technický stav a vady bytového domu:

podlahy: bez vad
rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
okna: bez vad
střecha: bez vad
zdivo: bez vad

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení stavby. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky:

Oceňovaná jednotka je v družstevním vlastnictví. Anuita zcela splacena. Jednotka se nachází v 9. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

Výměry bytu		
Kuchyně	Kuchyně	10,50 m ²
Pokoj	Obývací pokoj	18,31 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	7,29 m ²
Ostatní prostory	Chodba	5,57 m ²
Ostatní prostory	Šatna	1,83 m ²
Pokoj	Ložnice	10,58 m ²
Pokoj	Pokoj	13,43 m ²
Příslušenství	Sklep	1,35 m ²
Příslušenství	Komora (mimo byt)	1,20 m ²
Podlahová plocha		67,51 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		70,06 m ²

V roce 2019 proběhla v bytě rekonstrukce bytového jádra a provedení nové koupelny, kuchyně, podlahových krytin, případně další drobnější modernizace.

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie. Obytné místnosti jsou orientované na severozápad, jihovýchod. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, kombinovaný sporák. V koupelně se nachází klasická vana, sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou náplňové plné, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné bezpečnostní. Osvětlovací techniku tvoří stropní svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: laminátová plovoucí podlaha
koupelna, wc: keramická dlažba
kuchyně: laminátová plovoucí podlaha
místnosti: laminátová plovoucí podlaha

Dodávky energií, vytápění a ohřev TUV:

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody je řešen dálkově.

Stavebně technický stav a vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad
vybavení: bez vad
podlahy: bez vad
okna: bez vad
bytové jádro: bez vad
zdivo: bez vad

Stavebně technický stav je hodnocen na základě vizuálního posouzení. Na stavebně technický stav zaklopených konstrukcí nebo konstrukcí, jejichž stav nelze bezdemontážní technikou zjistit, je usuzováno nepřímou. Stavebně technický stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku:

Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Širší vztahy:

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven v jižní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a v místě jsou omezené parkovací možnosti přímo u objektu. Obec se zvýšeným indexem kriminality.

6. Věcná práva, omezení a jiné zápisy na listu vlastnictví

Bez zápisu.

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	9		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	cca v 70. letech 20. století		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		zateplení pláště	celková	2020
		okna	celková	2020
		společné prostory	celková	2020
		střecha	celková	2020
	Základy	betonové izolované		
	Konstrukce	panelová		
	Stropy	železobetonové montované		
	Střecha	rovná		
	Krytina střechy	živičná lepenka		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	fasádní škrábané		
Vnitřní omítky	vápenocementové			
Společně užívané prostory	výťah, vstupní prostor, schodiště			
Popis stavu bytového domu	dobrý			
Vady bytového domu	podlahy: bez vad rozvody: bez vad vybavení: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad			
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1		
	Podlaží bytové jednotky	9		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod		
	Koupelna(y)	klasická vana, sprchový kout, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné bezpečnostní		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	náplňové plné		

	Osvětlovací technika	stropní svítidla		
	Popis místností a rozměry v m ²	Výměry bytu		
		Kuchyně	Kuchyně	10,50 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	18,31 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	7,29 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	5,57 m ²
		Ostatní prostory	Šatna	1,83 m ²
		Pokoj	Ložnice	10,58 m ²
		Pokoj	Pokoj	13,43 m ²
		Příslušenství	Sklep	1,35 m ²
		Příslušenství	Komora (mimo byt)	1,20 m ²
		Podlahová plocha	67,51 m ²	
		Podlahová plocha vč. příslušenství	70,06 m ²	
	Elektrína	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově		
	Podlahy v bytě	chodba: laminátová plovoucí podlaha koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: laminátová plovoucí podlaha místnosti: laminátová plovoucí podlaha		
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý		
	Rekonstrukce	Konstrukce	Rozsah	Rok
		Jádro, koupelna, kuchyně, podlahy aj.	modernizace	2019
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad bytové jádro: bez vad zdívo: bez vad		
Popis pozemku	Trvalé porosty	bez porostů		
	Sklon pozemku	rovinatý		
	Oplocení	neoploceno		
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě		
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy		
	Poloha v obci	jižní část obce		

	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	obec se zvýšeným indexem kriminality
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	---
	Další informace	---

7. Metoda ocenění

Pro účely ocenění k datu 14.09.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

Ve smyslu ust. § 1a vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška) v platném znění se určuje obvyklá cena porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle § 1a vyhlášky. Ve smyslu ust. § 1b oceňovací vyhlášky se určuje tržní hodnota nemovitých věcí.

Pro určení hodnoty nemovitých věcí je použita metoda přímého porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci BRADÁČ, A. a kol. *Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016. ISBN 978-80-7204-930-1 (vč. pozdějších vydání).

Ve smyslu ust. § 1c oceňovací vyhlášky č. 441/2013 Sb., v platném znění, byla určena cena zjištěná.

D. POSUDEK

Ocenění cenou zjištěnou dle oceňovacího předpisu

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - družstevní vlastnictví	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, 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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,143}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,990}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,212}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,049}$$

1. Oceňované nemovitosti

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Most
Stáří stavby:	48 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2020
Základní cena ZC (příloha č. 27):	11 318,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
Výměra bytové jednotky:	67,51 * 1,00 =	67,51 m ²
Komora mimo byt:	1,20 * 0,80 =	0,96 m ²
Sklepní kóje:	1,35 * 0,10 =	0,14 m ²

Započítaná podlahová plocha bytu:

68,61 m²

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: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytných 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. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stavby 3 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (3 + 15) = \mathbf{0,910}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,910 = \mathbf{0,956}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 11\,318,- \text{ Kč/m}^2 * 0,956 = 10\,820,01 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 68,61 \text{ m}^2 * 10\,820,01 \text{ Kč/m}^2 * 0,990 * 1,060 = 779\,033,51 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 779 033,51 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,990}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,060}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 0,990 * 1,000 * 1,060 = 1,049$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 312,-	1,049		1 376,29

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6289	250	1 376,29	344 072,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6290	248	1 376,29	341 319,92
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6291	252	1 376,29	346 825,08
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6292	293	1 376,29	403 252,97
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6293	249	1 376,29	342 696,21
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6294	252	1 376,29	346 825,08
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6295	251	1 376,29	345 448,79
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6296	245	1 376,29	337 191,05
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6297	251	1 376,29	345 448,79
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6298	248	1 376,29	341 319,92
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6299	295	1 376,29	406 005,55
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6300	252	1 376,29	346 825,08
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6301	254	1 376,29	349 577,66
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6302	250	1 376,29	344 072,50

Stavební pozemky - celkem	3 590	<u>4 940 881,10</u>
Pozemky - zjištěná cena celkem		= 4 940 881,10 Kč
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky		
1.2. Pozemky		= 4 940 881,10 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:		= 4 940 881,10 Kč
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu		= 779 033,51 Kč
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku		
Zjištěná cena pozemku: 4 940 881,10 Kč		
Spoluvlastnický podíl: 6 837 / 2 180 125		
Hodnota spoluvlastnického podílu:		
4 940 881,10 Kč * 6 837 / 2 180 125 = 15 494,89 Kč		
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku		+ <u>15 494,89 Kč</u>
Oceňované nemovitosti - zjištěná cena		= 794 528,40 Kč
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:		794 530,- Kč

Ocenění porovnávací metodou

Metoda přímého porovnání

Metoda přímého porovnání pomocí indexů je založena na principu porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými ve srovnatelné lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Soubor vybraných vzorků pro porovnání

Bytová jednotka č. 1059/149, Šeříková č.p. 1059/12, Most, okres Most							
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - Vnitřní vybavení a součásti	K6 - Bytové jádro	K7 - Příslušenství
Oceňovaný objekt	Šeříková č.p. 1059/12, Most, okres Most	67.51 m ²	panelová	dobrý	částečně obnovené vybavení a součásti	zděné jádro	sklepní kóje, komora mimo byt
1	Višňová, Most, okres Most	42 m ²	panelová	dobrý	částečně obnovené vybavení a součásti	zděné jádro	nezjištěno
2	Bohuslava Vrbenského, Most, okres Most	68 m ²	panelová	dobrý	standardní vybavení a součásti, novější linka	umakartové jádro	sklepní kóje, komora mimo byt, lodžie
3	Bohuslava Vrbenského, Most, okres Most	68 m ²	panelová	dobrý	částečně obnovené vybavení a součásti	zděné jádro	sklepní kóje, lodžie
4	Bohuslava Vrbenského, Most, okres Most	78 m ²	panelová	dobrý	obnovené vybavení a součásti	zděné jádro	sklepní kóje, lodžie
5	Lipová, Most, okres Most	69 m ²	panelová	před rekonstrukcí	původní vybavení a součásti	umakartové jádro	komora mimo byt, lodžie

Podrobnou analýzou byla určena výše uvedená množina porovnávaných vzorků. Z množiny použitých vzorků nebylo nutné vyloučit žádný vzorek použitý do porovnání.

Porovnávací tabulka s provedenými korekcemi

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 Vnitřní vybavení a součásti	K6 Bytové jádro	K7 Příslušenství	K1 x ... x K7	Cena oceňované ho objektu odvozená ze srovnání
1	26 190,48 Kč	0.9	23 571,43 Kč	1	1.1	1	0.99	0.98	1	0.98	1.0458756	22 537,51 Kč
2	18 675,00 Kč	0.9	16 807,50 Kč	1	1	1	0.95	0.98	0.9	1.02	0.854658	19 665,76 Kč
3	26 323,53 Kč	0.9	23 691,18 Kč	1	1	1	1	1.03	1	1.02	1.0506	22 550,14 Kč
4	26 923,08 Kč	0.9	24 230,77 Kč	1	0.96	1	1	1	1	1.02	0.9792	24 745,48 Kč
5	24 057,97 Kč	0.9	21 652,17 Kč	1	1	1	0.95	0.95	0.95	1.02	0.8745225	24 758,85 Kč
Celkem průměr											22 851,54 Kč	
Minimum											19 665,76 Kč	
Maximum											24 758,85 Kč	
Směrodatná odchylka - s											2 095,44 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											20 756,11 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											24 946,98 Kč	
K1 - Koeficient úpravy: lokalita												
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha												
K3 - Koeficient úpravy: konstrukce												
K4 - Koeficient úpravy: stav												
K5 - Koeficient úpravy: Vnitřní vybavení a součásti												
K6 - Koeficient úpravy: Bytové jádro												
K7 - Koeficient úpravy: Příslušenství												
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší												

Komentář: Koef. redukce na pramen ceny u nabídkových cen přiměřeně redukováno. K1 diferencuje případné rozdíly v použitých lokalitách (zohledňuje rozdíly mezi obcemi, případně skutečné umístění v obci) . K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikosti jednotek. K3 diferencuje případné rozdíly v konstrukční charakteristice bytového domu. K4 diferencuje rozdíly v celkovém pohledu na stavebně technický stav jednotek. K5 diferencuje rozdíly v kvalitě součástí bytu a vybavení. K6 diferencuje rozdíly v provedení bytového jádra. K7 diferencuje rozdíly v příslušenství jednotky (lodžie, balkón, komora, sklep apod.).

Porovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je porovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$22\,851,54 \text{ Kč/m}^2$$

$$\times 67,51 \text{ m}^2$$

$$= 1\,542\,707,47 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 543 000 Kč

E. REKAPITULACE

Výsledek dle oceňovacího předpisu: **794.530,- Kč**

Výsledek dle porovnávací metody: **1.543.000,- Kč**

O d ů v o d n ě n í :

Výše provedenými výpočty a na základě použitých metodik byla stanovena hodnota nemovitých věcí, včetně jejich případných součástí a příslušenství.

Zjištěná cena byla stanovena podle oceňovacího předpisu. Porovnávací hodnota byla stanovena na základě provedené analýzy srovnávaných vzorků a následného porovnání se zohledněním charakteru jednotlivých použitých vzorků.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se zpravidla určuje na základě výběru z více způsobů oceňování. Při určení tržní hodnoty se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl předmět ocenění obchodován. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se přihlíží k možnosti jeho nejlepšího využití, které je ke dni ocenění množné, fyzicky dosažitelné, právně přípustné a ekonomicky proveditelné. Veškeré atributy a širší souvislosti byly znalcem na základě místní znalosti a odbornosti řádně zkoumány a výsledky má znalec za prokázané.

Znalec provedl kontrolu postupu podle § 52 písm. a) - e) vyhl. č. 503/2020 Sb., v platném znění.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Ocenění družstevního podílu v Bytovém družstvu bl. 529, Most, Šeříková 1054/2, 43401 Most, s jehož vlastnictvím je spojené právo užívání bytové jednotky č. 1059/149, k této jednotce náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 6837/2180125 na společných částech budovy č.p. 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1117, 1118, 1119, 1120 a pozemků parc. č. 6289, 6290, 6291, 6292, 6293, 6294, 6295, 6296, 6297, 6298, 6299, 6300, 6301, 6302, bytová jednotka je zapsána na listu vlastnictví č. 19354, pro katastrální území Most II, obec Most, okres Most.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se tržní hodnota oceňovaného družstevního podílu určuje po zaokrouhlení částkou ve výši

1.540.000,- Kč

Slovy: Jedenmilionpětsetčtyřicettisíc Kč

V y p r a c o v a l :

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
v oboru ekonomika, ceny a odhady – nemovitosti

Martin Svoboda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 05.10.2023



Martin Svoboda

Martin Málek

František Kořínek

O s t a t n í ú d a j e :

- Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.
- Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 058853/2023.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa
- situační mapa
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, katastrální mapa

Informace o jednotce

Číslo jednotky	1059/149
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1117, 1118, 1119, 1120
Katastrální území:	Most II (699594)
Číslo LV:	19354
Podíl na společných částech:	6837/2180125

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Bytové družstvo bl. 529, Most, Šeříková 1054/2, 43401 Most	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most](#)¹³

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1117, 1118, 1119, 1120
Obec:	Most [567027]
Část obce:	Most [409162]
Katastrální území:	Most II [699594]
Číslo LV:	19311
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 6289 , 6290 , 6291 , 6292 , 6293 , 6294 , 6295 , 6296 , 6297 , 6298 , 6299 , 6300 , 6301 , 6302
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

1054/1, 1054/2, 1054/3, 1054/4, 1054/5, 1054/6, 1054/7, 1054/8, 1054/9, 1054/10, 1054/11, 1054/12, 1054/13, 1054/14, 1054/15, 1054/16, 1054/17, 1054/18, 1054/19, 1054/20, 1054/21, 1054/22, 1054/23, 1054/401, 1055/24, 1055/25, 1055/26, 1055/27, 1055/28, 1055/29, 1055/30, 1055/31, 1055/32, 1055/33, 1055/34, 1055/35, 1055/36, 1055/37, 1055/38, 1055/39, 1055/40, 1055/41, 1055/42, 1055/43, 1055/44, 1055/45, 1055/46, 1055/47, 1055/48, 1055/49, 1056/50, 1056/51, 1056/52, 1056/53, 1056/54, 1056/55, 1056/56, 1056/57, 1056/58, 1056/59, 1056/60, 1056/61, 1056/62, 1056/63, 1056/64, 1056/65, 1056/66, 1056/67, 1056/68, 1056/69, 1056/70, 1056/71, 1056/72, 1056/73, 1056/74, 1056/403, 1057/76, 1057/77, 1057/78, 1057/79, 1057/80, 1057/81, 1057/82, 1057/83, 1057/84, 1057/85, 1057/86, 1057/87, 1057/88, 1057/89, 1057/90, 1057/91, 1057/92, 1057/93, 1057/94, 1057/95, 1057/96, 1057/97, 1057/98, 1057/99, 1057/404, 1057/405, 1058/100, 1058/101, 1058/102, 1058/103, 1058/104, 1058/105, 1058/106, 1058/107, 1058/108, 1058/109, 1058/110, 1058/111, 1058/112, 1058/113, 1058/114, 1058/115, 1058/116, 1058/117, 1058/118, 1058/119, 1058/120, 1058/121, 1058/122, 1058/123, 1058/124, 1058/125, 1058/406, 1059/126, 1059/127, 1059/128, 1059/129, 1059/130, 1059/131, 1059/132, 1059/133, 1059/134, 1059/135, 1059/136, 1059/137, 1059/138, 1059/139, 1059/140, 1059/141, 1059/142, 1059/143, 1059/144, 1059/145, 1059/146, 1059/147, 1059/148, 1059/149, 1059/150, 1059/151, 1060/152, 1060/153, 1060/154, 1060/155, 1060/156, 1060/157, 1060/158, 1060/159, 1060/160, 1060/161, 1060/162, 1060/163, 1060/164, 1060/165, 1060/166, 1060/167, 1060/168, 1060/169, 1060/170, 1060/171, 1060/172, 1060/173, 1060/174, 1060/175, 1060/176, 1060/177, 1061/178, 1061/179, 1061/180, 1061/181, 1061/182, 1061/183, 1061/184, 1061/185, 1061/186, 1061/187, 1061/188, 1061/189, 1061/190, 1061/191, 1061/192, 1061/193, 1061/194, 1061/195, 1061/196, 1061/197, 1061/198, 1061/199, 1061/200, 1061/201, 1061/202, 1061/203, 1062/204, 1062/205, 1062/206, 1062/207, 1062/208, 1062/209, 1062/210, 1062/211, 1062/212, 1062/213, 1062/214, 1062/215, 1062/216, 1062/217, 1062/218, 1062/219, 1062/220, 1062/221, 1062/222, 1062/223, 1062/224, 1062/225, 1062/226, 1062/227, 1062/228, 1062/229, 1062/407, 1063/230, 1063/231, 1063/232, 1063/233, 1063/234, 1063/235, 1063/236, 1063/237, 1063/238, 1063/239, 1063/240, 1063/241, 1063/242, 1063/243, 1063/244, 1063/245, 1063/246, 1063/247, 1063/248, 1063/249, 1063/250, 1063/251, 1063/252, 1063/253, 1063/254, 1063/255, 1063/408, 1117/256, 1117/257, 1117/258, 1117/259, 1117/260, 1117/261, 1117/262, 1117/263, 1117/264, 1117/265, 1117/266, 1117/267, 1117/268, 1117/269, 1117/270, 1117/271, 1117/272, 1117/273, 1117/274, 1117/275, 1117/276, 1117/277, 1117/278, 1117/279, 1117/280, 1117/409, 1117/410, 1118/281, 1118/282, 1118/283, 1118/284, 1118/285, 1118/286, 1118/287, 1118/288, 1118/289, 1118/290, 1118/291, 1118/292, 1118/293, 1118/294, 1118/295, 1118/296, 1118/297, 1118/298, 1118/299, 1118/300, 1118/301, 1118/302, 1118/303, 1118/304, 1118/305, 1118/306, 1118/411, 1119/307, 1119/308, 1119/309, 1119/310, 1119/311, 1119/312, 1119/313, 1119/314, 1119/315, 1119/316, 1119/317, 1119/318, 1119/319, 1119/320, 1119/321, 1119/322, 1119/323, 1119/324, 1119/325, 1119/326, 1119/327, 1119/328, 1119/329, 1119/330, 1119/331, 1119/412, 1120/332, 1120/333, 1120/334, 1120/335, 1120/336, 1120/337, 1120/338, 1120/339, 1120/340, 1120/341, 1120/342, 1120/343, 1120/344, 1120/345, 1120/346, 1120/347, 1120/348, 1120/349, 1120/350, 1120/351, 1120/352, 1120/353, 1120/354, 1120/413

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6289
Obec:	Most [567027]
Katastrální území:	Most II [699594]
Číslo LV:	19311
Výměra [m ²]:	250
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1054 , 1055 , 1056 , 1057 , 1058 , 1059 , 1060 , 1061 , 1062 , 1063 , 1117 , 1118 , 1119 , 1120



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6290
Obec:	Most [567027]
Katastrální území:	Most II [699594]
Číslo LV:	19311
Výměra [m ²]:	248
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1054_1055_1056_1057_1058_1059_1060_1061_1062_1063_1117_1118_1119_1120



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6291
Obec:	Most [567027]
Katastrální území:	Most II [699594]
Číslo LV:	19311
Výměra [m ²]:	252
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1054_1055_1056_1057_1058_1059_1060_1061_1062_1063_1117_1118_1119_1120



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6292
Obec:	Most [567027]
Katastrální území:	Most II [699594]
Číslo LV:	19311
Výměra [m ²]:	293
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1054_1055_1056_1057_1058_1059_1060_1061_1062_1063_1117_1118_1119_1120



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6293
Obec:	Most [567027]
Katastrální území:	Most II [699594]
Číslo LV:	19311
Výměra [m ²]:	249
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1054_1055_1056_1057_1058_1059_1060_1061_1062_1063_1117_1118_1119_1120



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6294
Obec:	Most [567027]
Katastrální území:	Most II [699594]
Číslo LV:	19311
Výměra [m ²]:	252
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1117, 1118, 1119, 1120



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6295
Obec:	Most [567027]
Katastrální území:	Most II [699594]
Číslo LV:	19311
Výměra [m ²]:	251
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1117, 1118, 1119, 1120



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6296
Obec:	Most [567027]
Katastrální území:	Most II [699594]
Číslo LV:	19311
Výměra [m ²]:	245
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1117, 1118, 1119, 1120



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6297
Obec:	Most [567027]
Katastrální území:	Most II [699594]
Číslo LV:	19311
Výměra [m ²]:	251
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1117, 1118, 1119, 1120



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6298
Obec:	Most [567027]
Katastrální území:	Most II [699594]
Číslo LV:	19311
Výměra [m ²]:	248
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1054_1055_1056_1057_1058_1059_1060_1061_1062_1063_1117_1118_1119_1120



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6299
Obec:	Most [567027]
Katastrální území:	Most II [699594]
Číslo LV:	19311
Výměra [m ²]:	295
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1054_1055_1056_1057_1058_1059_1060_1061_1062_1063_1117_1118_1119_1120



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6300
Obec:	Most [567027]
Katastrální území:	Most II [699594]
Číslo LV:	19311
Výměra [m ²]:	252
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1054_1055_1056_1057_1058_1059_1060_1061_1062_1063_1117_1118_1119_1120



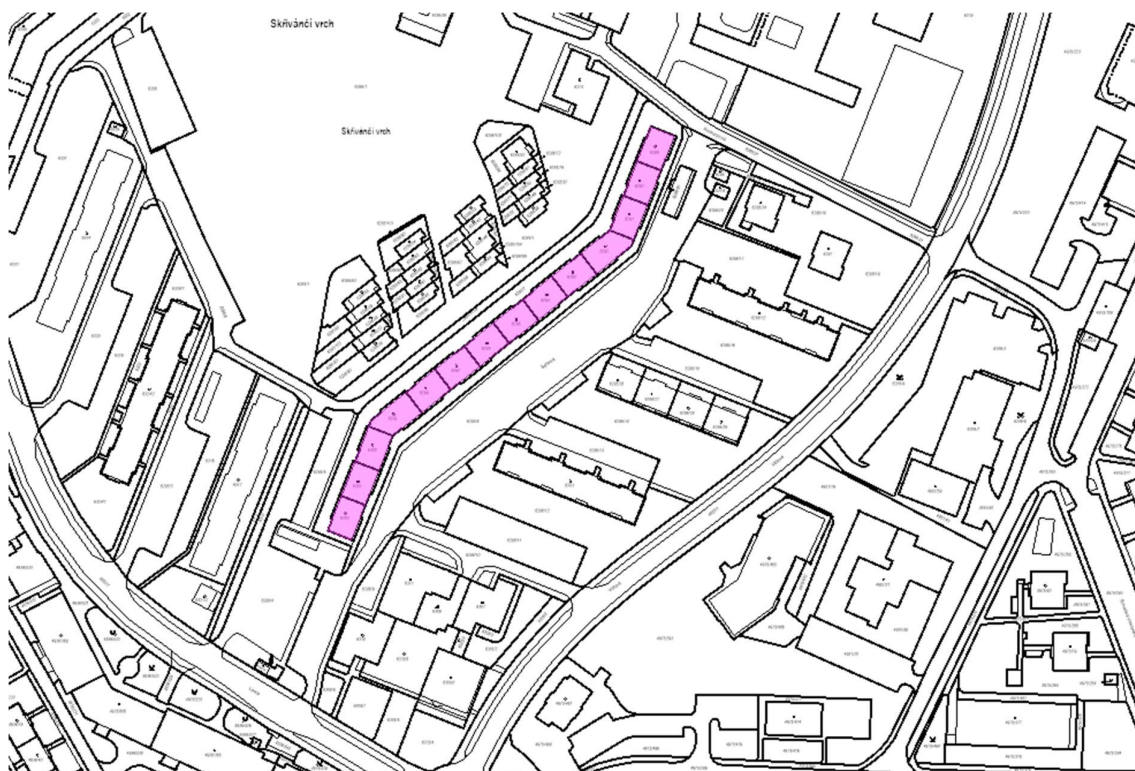
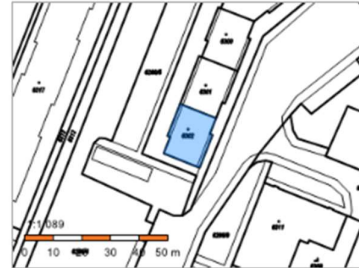
Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6301
Obec:	Most [567027]
Katastrální území:	Most II [699594]
Číslo LV:	19311
Výměra [m ²]:	254
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1054_1055_1056_1057_1058_1059_1060_1061_1062_1063_1117_1118_1119_1120

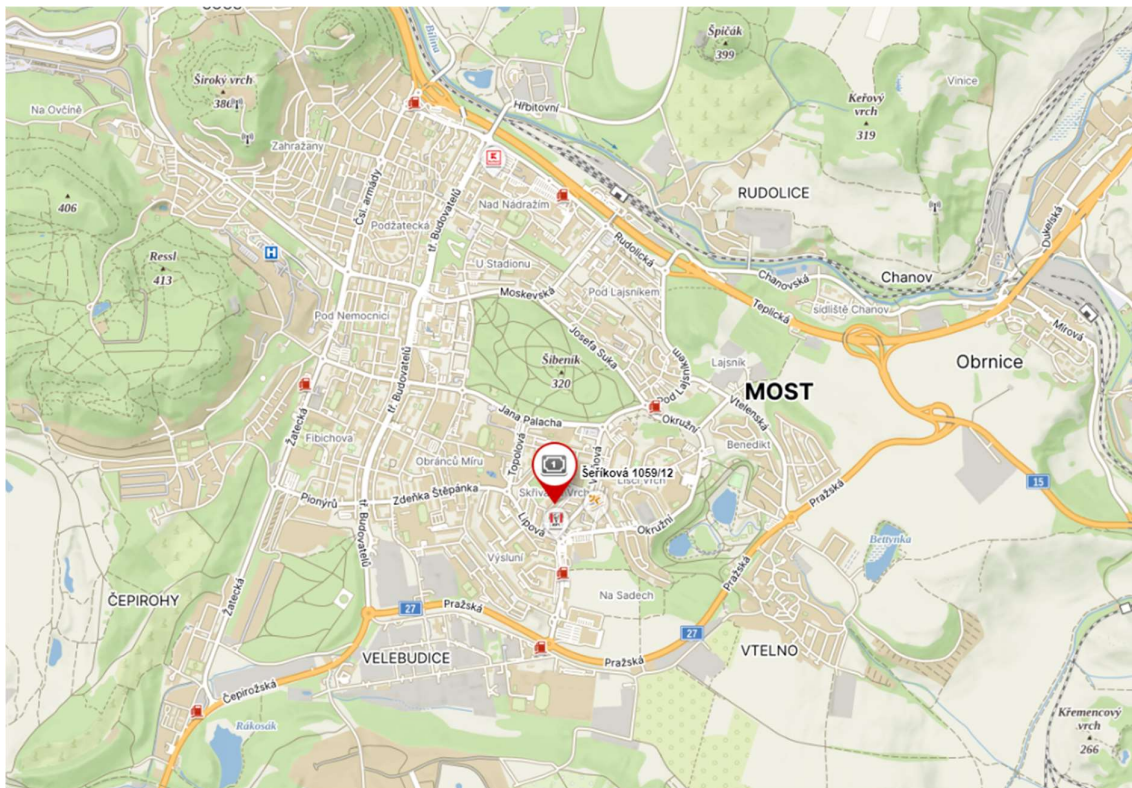
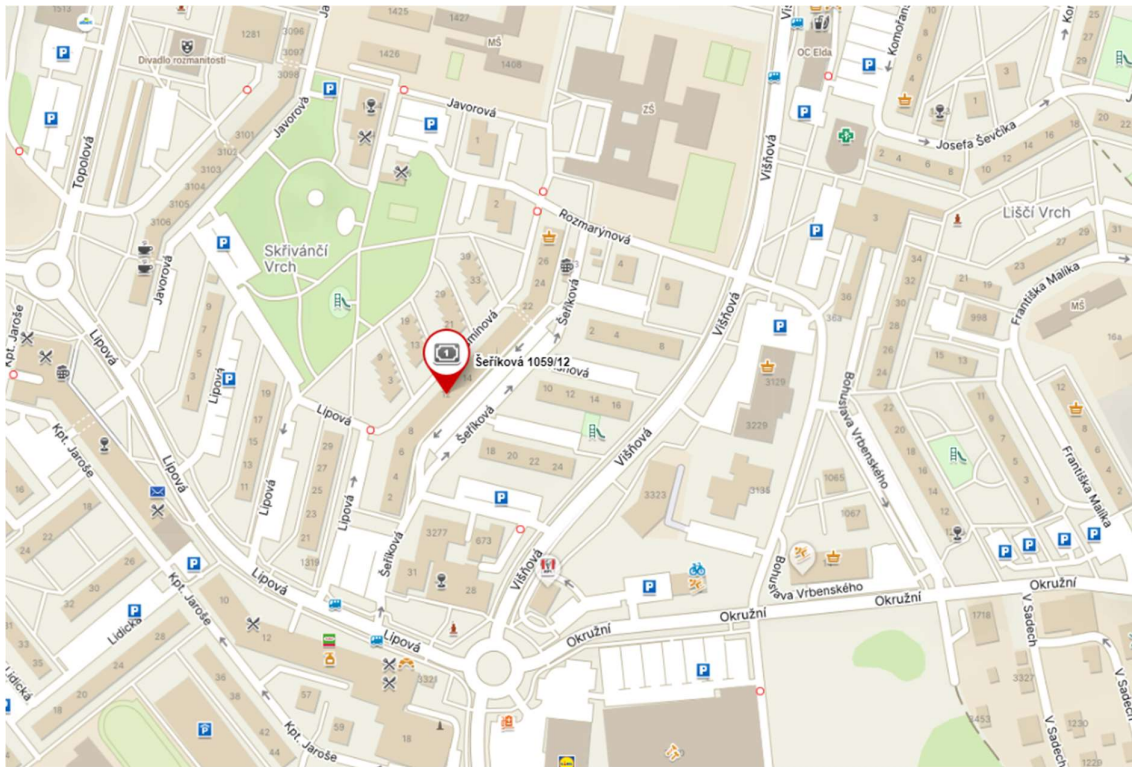


Informace o pozemku

Parcelní číslo:	6302
Obec:	Most [567027]
Katastrální území:	Most II [699594]
Číslo LV:	19311
Výměra [m ²]:	250
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1054, 1055, 1056, 1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062, 1063, 1117, 1118, 1119, 1120



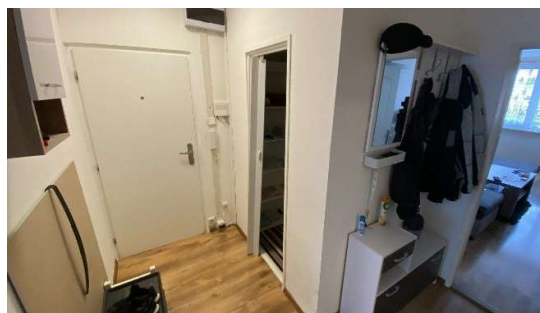
Situační mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění



Celkový pohled



Chodba



Obývací pokoj



Kuchyně



Ložnice



Koupelna

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

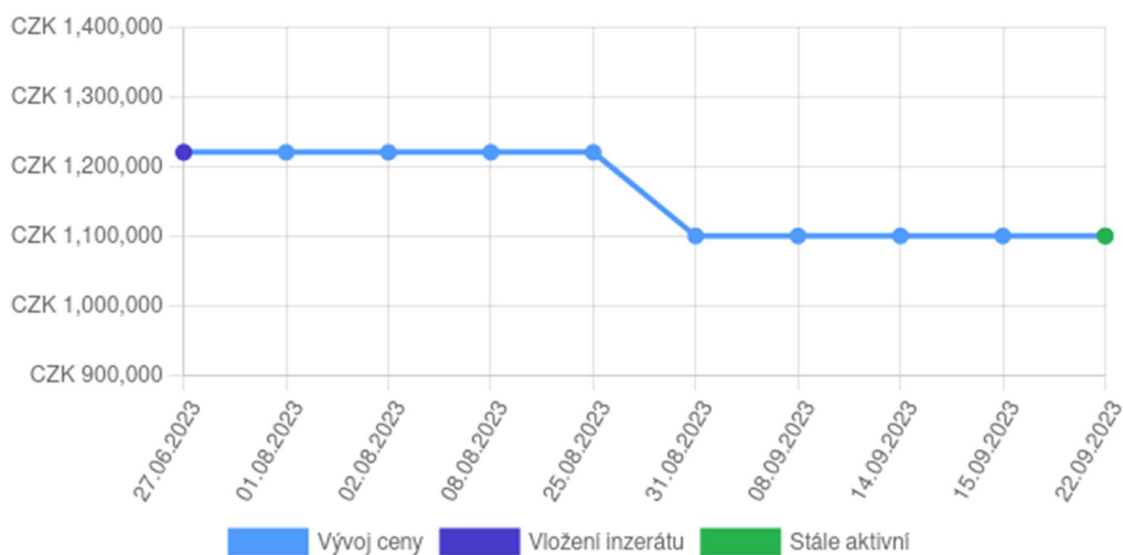


Byt, 42 m², Višňová, Most, okres Most

Celková cena: 1 100 000 Kč

Lokalita: Višňová, Most, okres Most

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

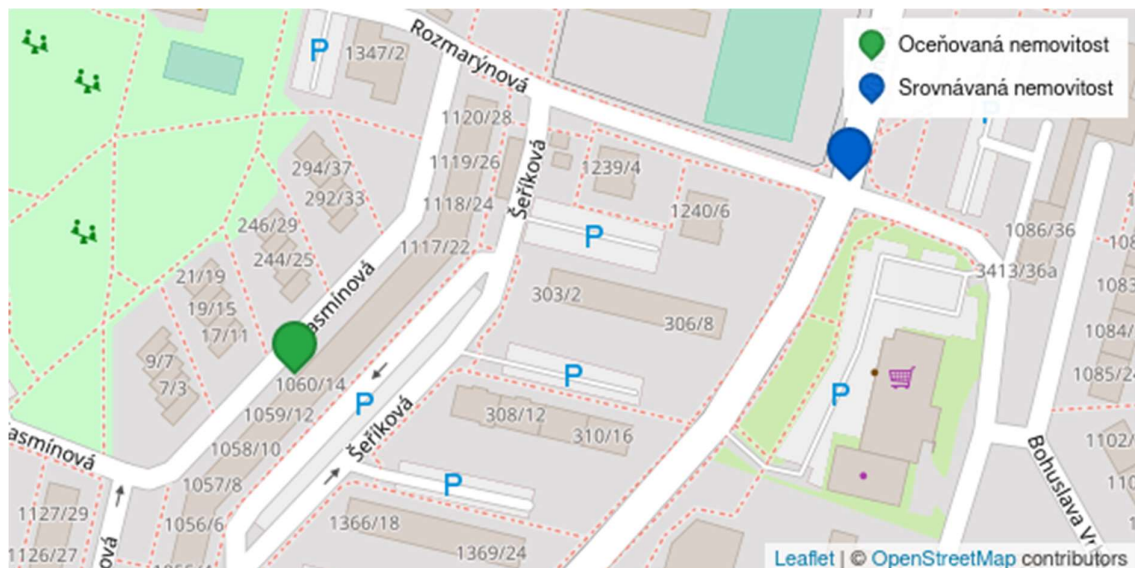
Lokalita	Višňová, Most, okres Most	Cena	1 100 000 Kč
Vlastnictví	Družstevní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Elektrína	230V
Podlaží bytu	6	Podlahová plocha	42 m ²
Užitná plocha	42 m ²	Dispozice	2+kk
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	8	Plyn	Plynovod

Nabízíme k prodeji družstevní byt 2+kk o výměře 42m². Nachází se v ulici Višňová, v 5.patře panelového domu s výtahem. Dům prošel kompletní rekonstrukcí (zateplení, plastová okna, nový výtah, chodby a vchody). Byt je po starší zdařilé rekonstrukci. Zděná koupelna s rohovou vanou je spojená s toaletou. Vše je obloženo keramickými obklady. Podlaha v bytě je řešena kombinací kobereců a dlažby. V kuchyni je zachovalá kuchyňská linka s elektrickými kamny. Vybavení na fotografiích je součástí prodeje. Velmi nízké náklady na bydlení (fond oprav pouze 818 Kč, pro dvě osoby je celkové nájemné 3420 Kč).

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

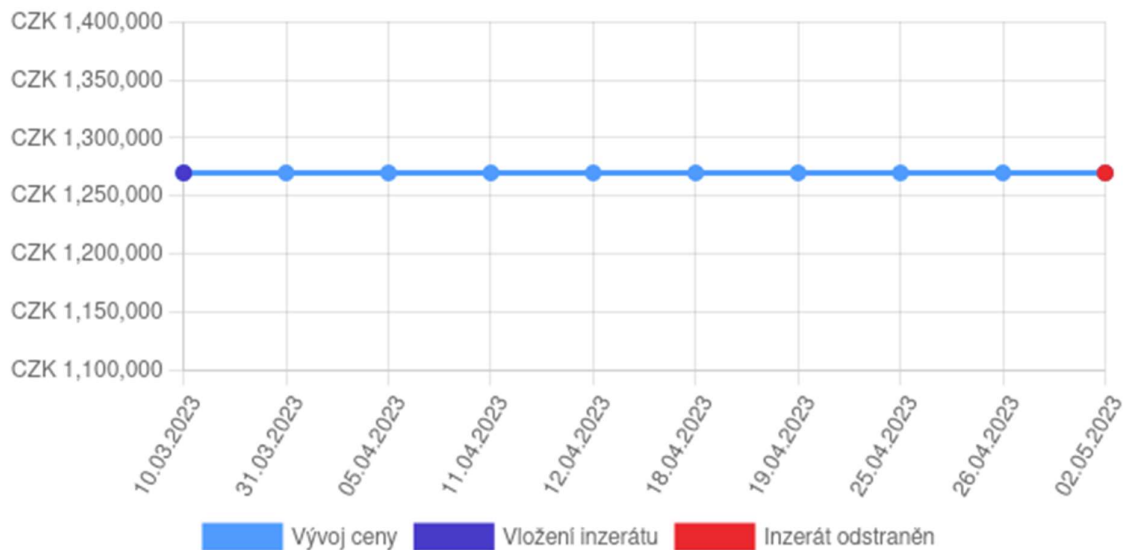


Byt, 68 m², Bohuslava Vrbenského, Most, okres Most

Celková cena: 1 269 900 Kč

Lokalita: Bohuslava Vrbenského, Most, okres Most

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



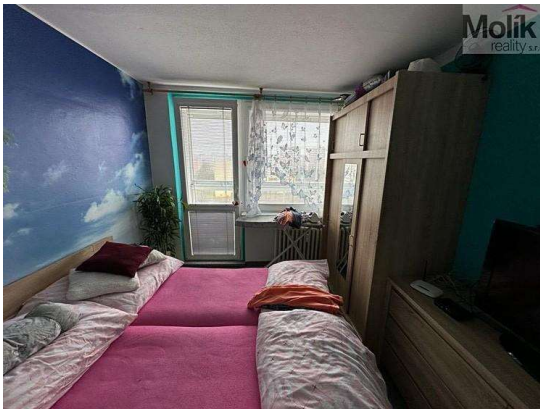
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Bohuslava Vrbenského, Most, okres Most	Cena	1 269 900 Kč
Vlastnictví	Družstevní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	7
Podlahová plocha	68 m ²	Užitná plocha	68 m ²
Dispozice	3+1	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Počet nadzemních podlaží domu	8		

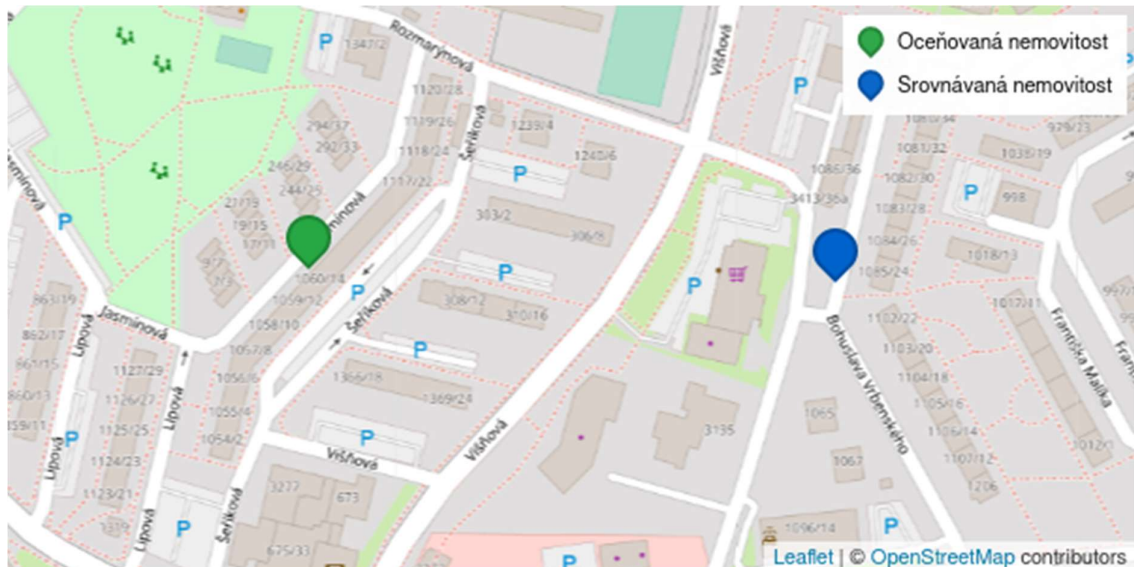
Nabízíme k prodeji bytovou jednotku 3+1 s lodžii o celkové výměře 68 m². Dům prošel kompletní revitalizací (fasáda vč. zateplení, střecha, plastová okna, vchodové dveře, společné rozvody). Jednotka se nachází v 6. patře

(7. NP) s výtahem. Byt je v čistém, udržovaném stavu. Součástí je sklepní kóje a komora. Volné od 01.04.2023. Veškerá občanská vybavenost v blízkosti, centrum města. Možno financovat jinou nemovitostí na protiúčet (dům, byt, zahrada, garáž). Více informací u uvedeného makléře 7 dní v týdnu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

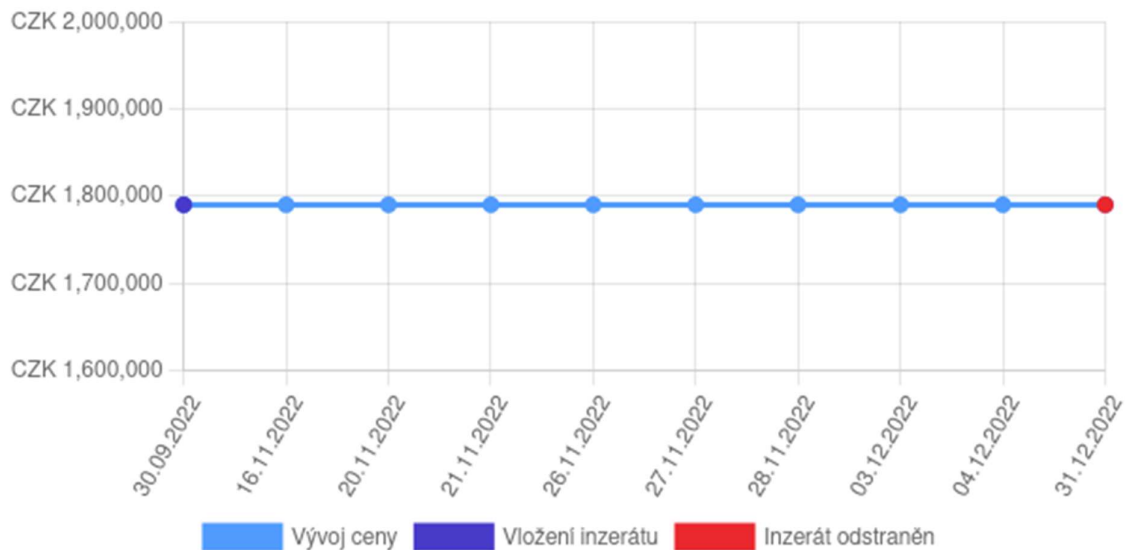


Byt, 68 m², Bohuslava Vrbenského, Most, okres Most

Celková cena: 1 790 000 Kč

Lokalita: Bohuslava Vrbenského, Most, okres Most

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Bohuslava Vrbenského, Most, okres Most	Cena	1 790 000 Kč
Vlastnictví	Družstevní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Elektrína	230V
Podlaží bytu	3	Vytápění	Ústřední vytápění
Užitná plocha	68 m ²	Dispozice	3+1
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

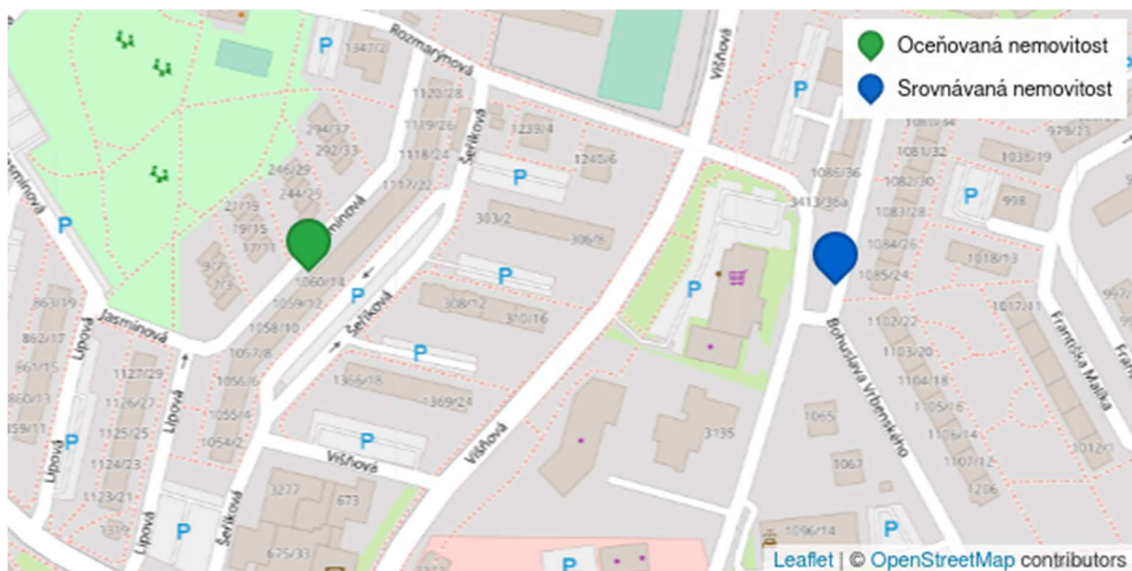
Nabízíme k prodeji družstevní podíl vymezený bytem s dispozicí 3+1 s lodžii o výměře 68 m², který se nachází ve 3. podlaží zatepleného panelového domu v Mostě, ulice B. Vrbenského. Byt se skládá z prostorné předsíně s

vestavěnými skříněmi, 2 ložnic, koupelny s WC a obývacího pokoje s kuchyňským koutem. K bytu náleží sklepní kóje. Celý byt je v pěkném a udržovaném stavu s možností okamžitého užívání. Ke kupní ceně hradí nabyvatel poplatek za převod družstevního podílu. V rámci služeb naší společnosti Vám pomůžeme s vyřízením úvěru na koupi bytu. Více informací k této zakázce Vám rádi sdělíme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

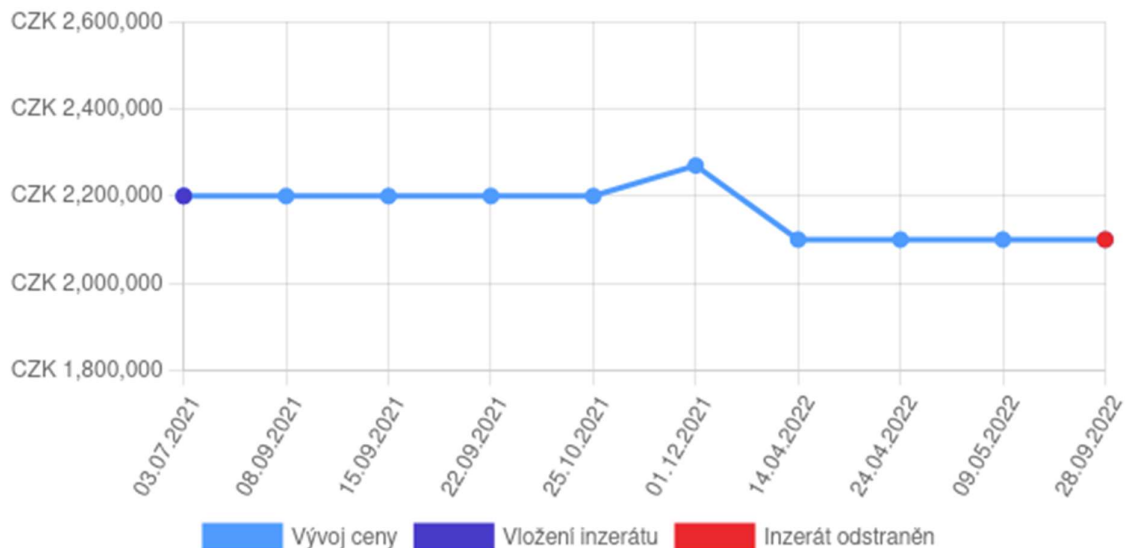


Byt, 78 m², Bohuslava Vrbenského, Most, okres Most

Celková cena: 2 100 000 Kč

Lokalita: Bohuslava Vrbenského, Most, okres Most

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Bohuslava Vrbenského, Most, okres Most	Cena	2 100 000 Kč
Vlastnictví	Družstevní	Poznámka k ceně	2 100 000 Kč za nemovitost
Konstrukce	Panelová	Stav	Dobrý
Užitná plocha	78 m ²	Dispozice	3+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce		

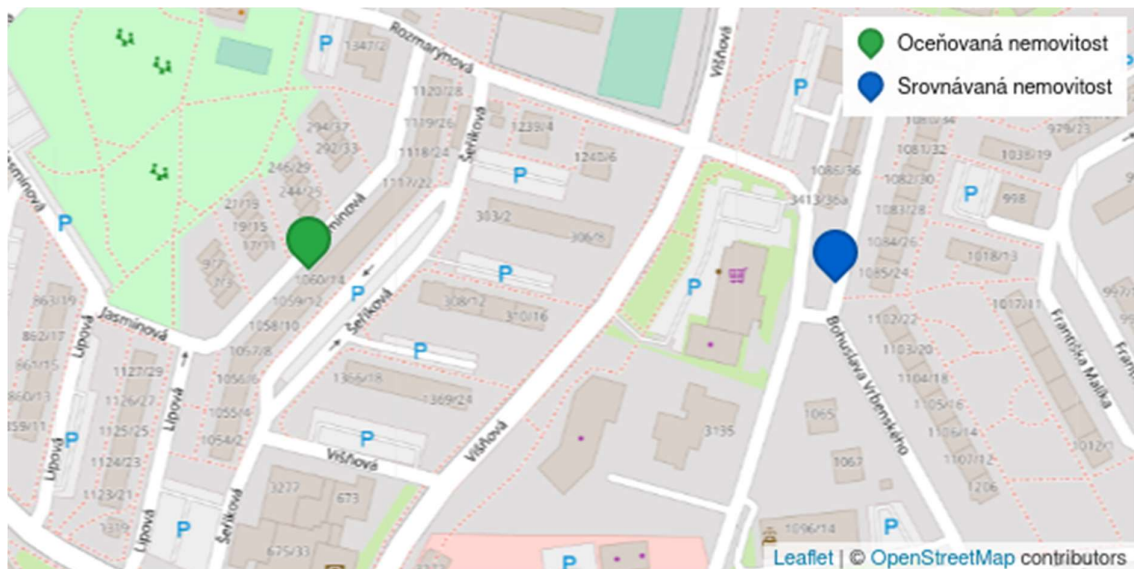
Prodej, byt 3+1 s lodžii o výměře 78 m², v družstevním vlastnictví (anuita splacena), v pátém nadzemním patře panelového domu v ulici Bohuslava Vrbenského, Most. Dům i byt je po kompletní rekonstrukci je zde je použito velmi kvalitních materiálů. Dispozice: prostorná chodba se skříní na míru, kuchyň se spotřebiči, pokoje jsou samostatné - obývací pokoj, ložnice se vstupem na prostornou zateplenou lodžii, která vede přes dětský

pokoj, koupelna s masážní sprchou, samostatná toaleta s umyvadlem, prostorná komora. K bytu náleží, sklep, parkovací stání přímo u domu. V ceně nemovitosti je i zařízení bytu, (pokud by si klient přál). Náklady velmi nízké, plastová okna, žaluzie, stoupačky, zděné jádro, nová střecha, zateplení fasády. Veškerá občanská vybavenost v pěší dostupnosti. Tato lokalita je velmi zajímavá pro svoji snadnou dostupnost do centra Most, bus. Nemovitost lze financovat hypotečním úvěrem, více info. u makléře neváhejte volat kdykoliv.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

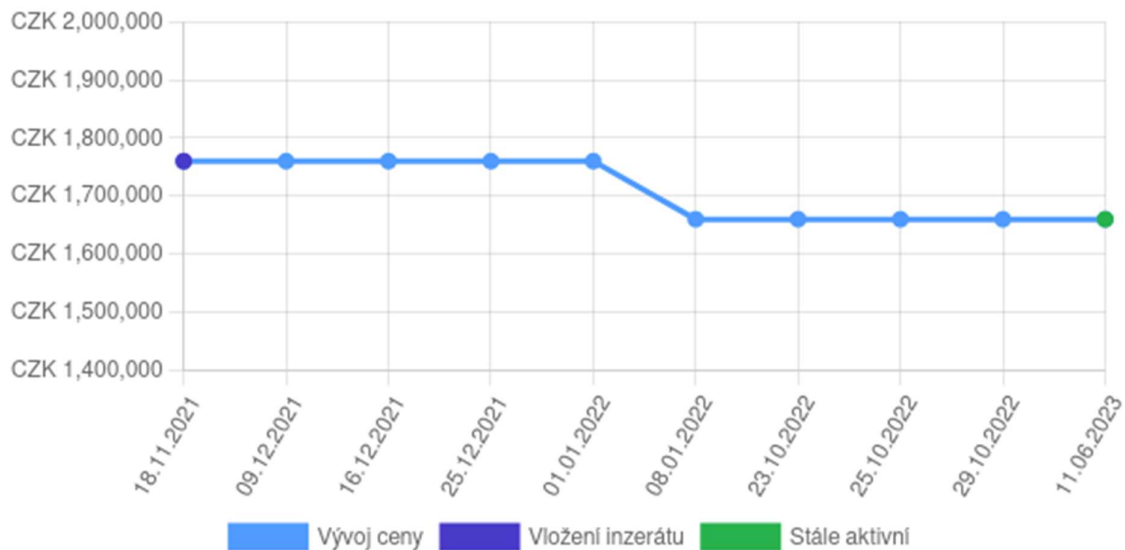


Byt, 69 m², Lipová, Most, okres Most

Celková cena: 1 660 000 Kč

Lokalita: Lipová, Most, okres Most

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Lipová, Most, okres Most	Cena	1 660 000 Kč
Vlastnictví	Družstevní	Poznámka k ceně	Smluvní cena včetně provize zprostředkovatele a právního servisu.
Konstrukce	Panelová	Stav	Před rekonstrukcí
Podlaží bytu	5	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlahová plocha	69 m ²	Užitná plocha	69 m ²
Dispozice	3+1	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží domu	8	Plyn	Plynovod
Voda	Vodovod		

Prodej družstevního bytu 3+1, Most, ul. Lipová. Bytová jednotka, o výměře 69 m², se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží panelového domu s euro výtahem a jeho součástí je prosklená lodžie a komora na chodbě. V bytě jsou plastová okna, žaluzie, nové interiérové dveře, v obytných místnostech je krytina PVC s koberci, v kuchyni a na chodbě keramická dlažba. Koupelna a WC jsou samostatné v umakartovém jádru, obložené dlaždičkami. V kuchyni je linka a plynový sporák. Cena bytu je bez zařízení, zůstává vstavená skříň na chodbě a klimatizace v obývacím pokoji. Anuita na byt je splacena, byt jde v budoucnu převést do osobního vlastnictví.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

