

o ceně : Bytu č. 2654/16 v č. p. 2654 v bloku č. 10 složeném z domů č.p. 2651, 2652, 2653, 2654 a 2655 na pozemcích p. č. 2450, 2449, 2448, 2447 a 2446. včetně příslušenství v katastrálním území 699594 Most II.

okres : CZ0425 Most

obec : 567027 Most

Datum vyhotovení : 19.6.2013

Posudek vyžádal : PROKONZULTA, a.s.
Křenová 26
602 00 Brno

Účel posudku : Zjištění ceny nemovitosti

Vypracoval : Ing. Vítězslav Suchý, U stadionu 1355/16, 434 01 Most
tel.: 476 709 704 mobil: 605 947 813 E-mail: vit.suchy@volny.cz

Podklady pro vypracování posudku:

- Výpis z katastru nemovitostí - list vlastnictví č. 9415 pro k.ú. 699594 Most II. vyhotovený Katastrálním úřadem pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Liberec dne 10.12.2012.
- Kolaudační rozhodnutí vydané odborem výstavby MěNV v Mostě dne 13.10.1964 pod zn. Výst. 4588/4/64-bl.10
- Vlastní posudek č. 3575/230/12 ze dne 18.12.2012
- údaje vlastníka nemovitosti
- vlastní měření

Oceňovanou nemovitost jsem osobně prohlédl dne : 17.12.2012

Ocenění provedeno dle zákona č. 151/97 Sb. o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) a vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky 456/2008 Sb., vyhlášky 460/2009 Sb., vyhlášky 364/2010 Sb., vyhlášky 387/2011 Sb. a vyhlášky 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), dle údajů vlastníka nemovitosti a výsledků prohlídky na místě.

N á l e z :

Předmětem ocenění je byt č. 2654/16 v č. p. 2654 v bloku č. 10 složeném z domů č.p. 2651, 2652, 2653, 2654 a 2655 na pozemcích p. č. 2450, 2449, 2448, 2447 a 2446. včetně příslušenství v katastrálním území 699594 Most II. Byt se nachází v ulici SNP v západní části města, v rozptýlené blokové městské zástavbě.

Popis objektů a ocenění :**1) Byt**

se nachází ve 4. nadzemním podlaží domu č. p. 2654 a je vnitřní v bloku domů. Dům je celý podsklepený, má jedno podzemní a 4 nadzemní podlaží. Byt má dvě obytné místnosti, kuchyň, předsíň a koupelnu spojenou s WC. K bytu přísluší sklepní kóje.

Budova je zděná z cihelných bloků a je zateplená. Má betonový monolitický suterén, s vodorovnými a svislými izolacemi. Stropy jsou panelové s hladkým omítnutým podhledem. Střecha je valbová krytá pálenou krytinou. Klempířské konstrukce jsou kompletní. Vnitřní povrchy jsou omítnuty štukovou omítkou, krytou malířským nátěrem, bez obkladů. Vnější povrch je omítnut stěrkovou omítkou, bez obkladů. Vnitřní obklady jsou provedeny pouze v sociálním zařízení. Schody jsou dvouramenné s mezipodestou, betonové s terasem. Dveře jsou hladké, vstupní do domu a některé v bytě částečně prosklené. Okna jsou plastová, s izolačním dvojsklem. Podlaha v ložnici a obývacím pokoji bukové vlýsky, v kuchyni, předsíni a sociálním zařízení keramická dlažba. Vytápění je ústřední se zdrojem mimo budovu. V bytě je zaveden světelný proud. Na objektu je hromosvod. Je proveden rozvod studené i teplé vody, vodorovná i svislá kanalizace je svedena do městské kanalizace. Ohřev teplé vody je mimo budovu. V kuchyni je plynový sporák, v koupelně je vana a umyvadlo. V budově je proveden rozvod televizních antén pod omítkou. Sociální zařízení je v dřevotřískovém jádře, které tvoří jednu stěnu kuchyně. V předsíni je vestavěná skříň. Byt je orientován jednou místností na jihozápad a druhou místností a kuchyní na severovýchod. Ceny bytů jsou ovlivněny nejvyšší nezaměstnaností v celé republice, která snižuje životní úroveň velké části obyvatel města Mostu. Vzhledem k této vysoké nezaměstnanosti nepřicházejí do města noví obyvatelé a tím ani zájemci o koupi bytů. Ve městě jsou převážně byty I. kategorie v panelových nebo starších zděných domech o velké kumulaci obyvatel, což v mnoha případech, kdy v domě bydlí nepřizpůsobiví obyvatelé snižuje výrazně cenu bytu.

Věcné břemeno užívání měřiče tepla v č.p. 2653 nemá vliv na cenu bytu.

Konstrukce a vybavení obsažené v jednotkové ceně jsou uvedeny v příloze č. 2 výše uvedené vyhlášky.

Celý blok (všech pět domů) bylo uveden do provozu dle kolaudačního rozhodnutí v roce 1964 , což je ke dni ocenění stáří 49 let.

Výpočet podlahové plochy :

| | | | |
|---------------|-------------------------------------|---|----------------------------|
| Kuchyň | $3,52 \cdot 2,28 + 1,47 \cdot 1,05$ | = | 9,57 m ² |
| Pokoj | $3,08 \cdot 6,50$ | = | 20,02 m ² |
| Pokoj | $3,92 \cdot 3,51$ | = | 13,76 m ² |
| Předsíň | $1,17 \cdot 3,63 + 2,69 \cdot 0,36$ | = | 5,21 m ² |
| Koupelna + WC | $1,28 \cdot 1,70 + 0,97 \cdot 0,70$ | = | 2,86 m ² |
| Balkon | $0,72 \cdot 2,62 \cdot 0,17$ | = | 0,32 m ² |
| Sklep | $1,10 \cdot 1,70 \cdot 0,1$ | = | 0,19 m ² |
| <hr/> | | | |
| Celkem | | | <u>51,93 m²</u> |

Základní cena dle přílohy č. 19, tab. č. 1

Základní cena

ZC =

11 559,00 Kč

ZCU = ZC*I

I = It*Ip*Iv

Trh s nemovitostmi = It

(příloha č. 18a tabulka č. 1)

| Znak č. | Popis | Číslo | Kvalitativní pásmo | Hodnota Ti |
|-------------|-------------------------|-------|---------------------------------|------------|
| n | | | Popis pásma | |
| 1 | Situace na dílčím trhu | I. | Poptávka výrazně nižší než nabí | -0,100 |
| 2 | Vlastnictví nemovitosti | II. | Stavba na vlastním pozemku | 0,000 |
| 3 | Vliv právních vztahů | II. | Bez vlivu | 0,000 |
| It celkem = | | | | 0,900 |

Konstrukce a vybavení bytu – Iv

(příloha č. 19 tabulka č. 2)

| Znak č. | Popis | Číslo | Kvalitativní pásmo | Hodnota Vi |
|--|----------------------------|--------|--------------------|------------|
| n | | | Popis pásma | |
| 1 | Typ stavby | IV. | Zděná | 0,100 |
| 2 | Společné části domu | II. | Kočárkárna | 0,000 |
| 3 | Příslušenství domu | II. | Bez dopadu na cenu | 0,000 |
| 4 | Umístění bytu v domě | II. | IV. NP bez výtahu | 0,000 |
| 5 | Orientace obytl. místností | III. | Výhled | 0,030 |
| 6 | Základní příslušenství | II. | Umakartové jádro | -0,100 |
| 7 | Další vybavení | III. | Balkon, sklep | 0,000 |
| 8 | Vytápění bytu | III. | Dálkové | 0,000 |
| 9 | Kritérium jinde neuvedené | I. | Poslední NP | -0,100 |
| celkem = | | | | -0,070 |
| 10 | Stavebně technický stav | II. | Dobrý stav | 1,050 |
| Stáří domu | | 49 let | s = | 0,800 |
| Stavebně technický stav s vlivem stáří | | | | 0,840 |
| Iv celkem: | | | | 0,781 |

Poloha nemovitosti - Ip

(příloha č. 18a tabulka č.6)

| Znak č. | Popis | Číslo | Kvalitativní pásmo | Hodnota Pi |
|-----------|----------------------------------|-------|----------------------------|------------|
| n | | | Popis pásma | |
| 1 | Poloha nemovitosti | III. | Souvislá zástavba | 0,000 |
| 2 | Význam lokality | I. | Nepreferovaná | -0,080 |
| 3 | Okolní zástavba a živ. prostředí | III. | Převažují objekty bydlení | 0,000 |
| 4 | Dopravní spojení | II. | Dobrá dostupnost centra | 0,000 |
| 5 | Parkovací možnosti | I. | Špatné | -0,020 |
| 6 | Obyvatelstvo | I. | Konfliktní skupiny v okolí | -0,200 |
| 7 | Změny v okolí | III. | Bez vlivu | 0,000 |
| 8 | Vlivy neuvedené | II. | Bez dalších vlivů | 0,000 |
| Ip celkem | | | | 0,700000 |

I =

0,492

Cena za 1 m2 =

5 688,83 Kč

Podlahová plocha

51,93

Cena domu:

295 421,00 Kč

2) Pozemky

| | | | | |
|------------|------|------------------|----------|--------------------|
| č. parcely | 2446 | zastavěná plocha | o výměře | 216 m ² |
| č. parcely | 2447 | zastavěná plocha | o výměře | 263 m ² |
| č. parcely | 2448 | zastavěná plocha | o výměře | 262 m ² |
| č. parcely | 2449 | zastavěná plocha | o výměře | 261 m ² |
| č. parcely | 2450 | zastavěná plocha | o výměře | 212 m ² |

Celkem 1 214 m²

Katastrální území Most II, statutární město Most

Základní cena za 1 m² pozemku stanovena dle platné cenové mapy pro stavební pozemky na území statutárního města Most ve výši 600,- Kč.

Výpočet ceny :

$$600,00 \cdot 1214 = \underline{\underline{728\,400,- \text{ Kč}}}$$

$$\text{Z toho vlastnický podíl : } 728400 \cdot 533/29479 = \underline{\underline{13\,169,96 \text{ Kč}}}$$

Rekapitulace :

| | | |
|----|-----------------------|-----------------------------|
| 1) | Byt | 295 421,00 Kč |
| 2) | Pozemky | 13 169,96 Kč |
| | <u>Celkem:</u> | <u>308 590,96 Kč</u> |

Po zaokrouhlení: 308 590,- Kč

Slovy: Třistaosmtisícpětsetdevadesát korun českých

Cena byla porovnána s cenami již realizovaných obchodů s byty a s nabídkami podobných bytů, uveřejněnými na internetu. Po tomto porovnání lze konstatovat, že vypočtená cena je, za byt v dané lokalitě a o dané velikosti, cenou obvyklou.

Přílohy: Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy
Fotodokumentace

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím krajského soudu v Ústí n.L. ze dne 7.7.1993 č.j. Spr 3368/93 z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, spec. nemovitosti.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým č. 3689/101/13 znaleckého deníku.

Posudek byl vyhotoven ve 3 paré a má stranu titulní, 5 číslovaných stran a 6 stran příloh.

Znalečné a náklady účtuji podle přiložené likvidace na základě účtu číslo 3689/101/13.