

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 5518-79/20

o ceně bytu č.5 v bytovém domě čp.5 včetně podílu na společných částech domu a pozemků parc.č. 365/12, 365/160, 365/10, 365/11 a 365/17

**NEMOVITÁ VĚC:** byt č.5 v domě čp.5

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Kadaň, k.ú. Tušimice

Adresa: 432 01 Tušimice

**OBJEDNATEL:** Exekutorský úřad Praha 3, Mgr. Jan Vedral-soudní exekutor

Adresa: Senovážné náměstí 977/24, 110 00 Praha 1

**ZHOTOVITEL:** Pavel Schaller

Adresa: U Lesa 179, 251 01 Říčany - Pacov

IČ: telefon: 602354574 e-mail: pavelschaller@seznam.cz

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Pro stanovení obvyklé ceny (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA**

**862 000 Kč**

Stav ke dni: 11.12.2020

Počet stran: 17 stran

Datum místního šetření: 11.12.2020

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 3

**V Říčanech, dne 14.12.2020**

## NÁLEZ

### Základní pojmy a metody ocenění

#### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 188/2019 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

#### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by 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 ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### Vlastnické a evidenční údaje

Číslo LV: 1754

365/10; součástí pozemku je stavba

365/11

365/12

365/17

365/160

Stavby

Číslo

Tušimice č. p. 4, 5, na pozemku p. č. 365/12, 365/160

Parcelní číslo: 365/12

Obec: Kadaň [563102]

Katastrální území: Tušimice [771899]

Číslo LV: 1754

Výměra [m<sup>2</sup>]: 230

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. 4, 5

Parcelní číslo: 365/160

Obec: Kadaň [563102]

Katastrální území: Tušimice [771899]

Číslo LV: 1754  
Výměra [m2]: 181  
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. 4, 5

Parcelní číslo: 365/10  
Obec: Kadaň [563102]  
Katastrální území: Tušimice [771899]  
Číslo LV: 1754  
Výměra [m2]: 11  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: DKM  
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě  
Druh pozemku: zastavěná plocha a nádvoří

Parcelní číslo: 365/11  
Obec: Kadaň [563102]  
Katastrální území: Tušimice [771899]  
Číslo LV: 1754  
Výměra [m2]: 159  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: DKM  
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě  
Způsob využití: zeleň  
Druh pozemku: ostatní plocha

Parcelní číslo: 365/17  
Obec: Kadaň [563102]  
Katastrální území: Tušimice [771899]  
Číslo LV: 1754  
Výměra [m2]: 2014  
Typ parcely: Parcela katastru nemovitostí  
Mapový list: DKM  
Určení výměry: Graficky nebo v digitalizované mapě  
Způsob využití: ostatní komunikace  
Druh pozemku: ostatní plocha

Číslo jednotky 5/5  
Typ jednotky: jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů  
Způsob využití: byt  
Budova: č. p. 4, 5  
Katastrální území: Tušimice [771899]  
Číslo LV: 1778  
Podíl na  
společných částech: 519/13165

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
--------------	--	--	------------------------------------

Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Okolí:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.	<input type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:			
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

### Celkový popis

Jedná se o byt 2+1 ve třetím nadzemním podlaží (druhé patro) pětipodlažního domu bez výtahu. Dům je panelový, postavený v roce 1972. Stavební konstrukce jsou převážně původní, Vytápění ústřední, koupelna a WC z umakartového jádra, podlahová krytina PVC.

Byt je delší dobu neobývaný. Nebyla mi umožněna prohlídka bytu, informace jsem získal od sousedů, stavebního úřadu a venkovní prohlídky na místě.

### RIZIKA

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
 NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
 NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
 NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

#### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

#### Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

### OBSAH

#### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Byt č.5
  - 1.1. Oceňovaný byt
  - 1.2. Pozemky

#### Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Byt č.5

### OCENĚNÍ

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: byt č.5 v domě čp.5

Adresa předmětu ocenění: Tušimice  
 432 01 Tušimice  
 LV: 1754, 1778  
 Kraj: Ústecký  
 Okres: Chomutov  
 Obec: Kadaň  
 Katastrální území: Tušimice  
 Počet obyvatel: 18 202  
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **856,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 495,00 \text{ Kč/m}^2$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Bez vlivu	II	0,00
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	III	1,00

lokality		
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
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:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,840}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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: Výrobní objekty – (řemesla, sklady) nerušící okolí	V	-0,10
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bezý dalších vlivů.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,840}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,706}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp = I_T * I_P = 0,840}$$

## 1. Byt č.5

### 1.1. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	48 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	9 309,- Kč/m <sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>
byt č.5:	51,9 * 1,00 = <u>51,90 m<sup>2</sup></u>
Započítaná podlahová plocha bytu:	<u>51,90 m<sup>2</sup></u>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>V<sub>i</sub></u>
1. Typ stavby: Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
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 obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - Stavba v původním provedení.	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 48 let:

$$s = 1 - 0,005 * 48 = \mathbf{0,760}$$

9

$$\text{Index vybavení } \mathbf{I_v} = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,760 = \mathbf{0,562}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $\mathbf{I_T} = \mathbf{0,840}$

Index polohy pozemku  $\mathbf{I_P} = \mathbf{0,840}$

#### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 9\,309,- \text{ Kč/m}^2 * 0,562 = 5\,231,66 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 51,90 \text{ m}^2 * 5\,231,66 \text{ Kč/m}^2 * 0,840 * 0,840 = 191\,586,74 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 191 586,74 Kč

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemky

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,840$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,840$

##### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,840 * 0,970 * 0,840 = 0,684$**

### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	495,-	0,684		338,58

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	365/12	230	338,58	77 873,40
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	365/160	181	338,58	61 282,98
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	365/10	11	338,58	3 724,38
Stavební pozemky - celkem				422	<b>142 880,76</b>



## Stavební pozemky pro ostatní plochy, komunikace

### Úprava základních cen pro pozemky komunikací

Znak	P <sub>i</sub>
P1. Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah III Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	-0,25
P2. Charakter a zastavěnost území II V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
P3. Povrchy I Komunikace se zpevněným povrchem	0,00
P4. Vlivy ostatní neuvedené II Bez dalších vlivů	0,00
P5. Komerční využití I Bez možnosti komerčního využití	0,30

$$\text{Úprava základní ceny pozemků komunikací} \quad \mathbf{I = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = 0,210}$$

### Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficienty	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace a veřejné prostranství</b>			
§ 4 odst. 3	495,-	0,210 1,000	103,95

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - zeleň	365/11	159	103,95	16 528,05
§ 4 odst. 3	ostatní plocha - ostatní komunikace	365/17	2 014	103,95	209 355,30
Ostatní stavební pozemky - celkem			2 173		<b>225 883,35</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem** = **368 764,11 Kč**

### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky = 368 764,11 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **368 764,11 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **191 586,74 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 368 764,11 Kč

Spoluvlastnický podíl: 519 / 13 165

Hodnota spoluvlastnického podílu:

368 764,11 Kč \* 519 / 13 165 = 14 537,68 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 14 537,68 Kč

Byt č.5 - zjištěná cena

= 206 124,42 Kč

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Byt č.5

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	51,90 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	2 595,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 2+1 52 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Bystřická, Kadaň			
<b>Popis:</b>	Nemovitosti SEVER vám zprostředkují prodej bytu s dispozicí 2+1 s lodžii v družstevním vlastnictví v Kadani, ul. Bystřická. Byt s výměrou 52m2 se nachází ve třetím patře panelového domu bez výtahu, situovaný v okrajové a klidné části obce. Byt je v započaté rekonstrukci s možností úprav dle vlastního uvážení a skládá se z předsíně, oddělené koupelny s toaletou, kuchyňské části, samostatných vstupů do obývacího pokoje s lodžii a ložnice. K bytu náleží sklepní kóje. Výhodou jsou nízké náklady na bydlení. Dům je po kompletní revitalizaci. V okolí domu je dostatek zeleně a dobré parkování. Veškerou občanskou vybavenost nalezneme v nedalekém dosahu. V případě zájmu zajistíme optimální variantu financování na tento byt.			
<b>Užitná plocha:</b>	52,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - inzerovaná cena	0,90			
K2 Velikosti objektu	1,00			
K3 Poloha - lepší poloha	0,85			
K4 Provedení a vybavení - lepší provedení	0,85			
K5 Celkový stav	1,00			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
<b>Cena</b> [Kč]	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>c</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
899 000	52,00	17 288	0,65	<b>11 237</b>



Zdroj: www.sreality.cz

<b>Název:</b>	<b>Prodej bytu 2+1 60 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Na Podlesí, Kadaň			
<b>Popis:</b>	Prodej bytu 2+1 v Kadani, ul. Na Podlesí Nabízíme Vám k prodeji byt ve velmi vyhledávané lokalitě města Kadaň. Nachází se ve druhém nadzemním podlaží revitalizovaného panelového domu. Bytová jednotka je po zdařilé rekonstrukci. Skládá se z prostorné předsíně s vestavěnými skříněmi, dvou slunných pokojů, koupelny s rohovou vanou a samostatným WC a kuchyně s kuchyňským koutem. Samozřejmostí jsou plastová okna. V blízkosti najdeme veškerou občanskou vybavenost. Pro více informací kontaktujte makléře.			
<b>Užitná plocha:</b>	60,00 m <sup>2</sup>			

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,85
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 669 000	60,00	27 817	0,69	<b>19 194</b>

**Název: Prodej bytu 2+1 49 m2****Lokalita:** Věžní, Kadaň

**Popis:** Nabízíme prodej bytu 2+1 - ul. Věžní 1394 v Kadani o celkové rozloze 49 m2. Bytová jednotka se nachází ve 2.patře pětipatrového panelového domu s výtahem. Jeho součástí je sklepní kóje, bezbariérový přístup a balkon. Byt je po částečných úpravách, vhodný k rekonstrukci dle svých představ. Celá budova je zateplena, v bytech instalována plastová okna. Možnost parkování před objektem. Veškerá občanská vybavenost v dosahu.

Cena zahrnuje provizi RK. Energetická náročnost budovy třídy G.

**Užitná plocha:** 49,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	0,85
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 370 000	49,00	27 959	0,65	<b>18 173</b>

**Název: Prodej bytu 3+1 73 m2****Lokalita:** Komenského, Kadaň

**Popis:** Představujeme Vám byt o velikosti 3+1+L v historickém centru města Kadaň. Bydlení v příjemné lokalitě města s veškerou občanskou vybaveností. Byt je je připraven jak k nastěhování ( vymalováno ), tak k realizaci vlastní rekonstrukce dle svých představ. Veškeré informace o prohlídce bytu u makléře zakázky. S financováním nemovitosti Vám rádi pomůžeme.

**Užitná plocha:** 73,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,85
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 890 000	73,00	25 890	0,69	<b>17 864</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	11 237 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 617 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	19 194 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>16 617 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	51,90 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>862 422 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Byt č.5	206 124,40 Kč
1.1. Oceňovaný byt	191 586,74 Kč
1.2. Pozemky	14 537,68 Kč
	= 206 124,40 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **206 124,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **206 120,- Kč**

slovy: Dvěšesttisícjedenstodvacet Kč

### Cena zjištěná dle cenového předpisu

## 206 120 Kč

slovy: Dvěšesttisícjedenstodvacet Kč

## Rekapitulace tržního ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt č.5

862 422,30 Kč

**Porovnávací hodnota**

**862 422 Kč**

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Po zvážení všech faktorů ovlivňujících cenu obvyklou, s přihlédnutím ke všem shora uvedeným skutečnostem, po jejich vyhodnocení za současného trhu s nemovitostmi, podle stavu ke dni 10.12.2020 stanovuji tuto cenu, za níž je nemovitost v dražbě prodejná.

Nejsou mi známa žádná nájemní práva k tomuto bytu..

**Obvyklá cena**

**862 000 Kč**

slovy: Osmsetšedesát tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.15

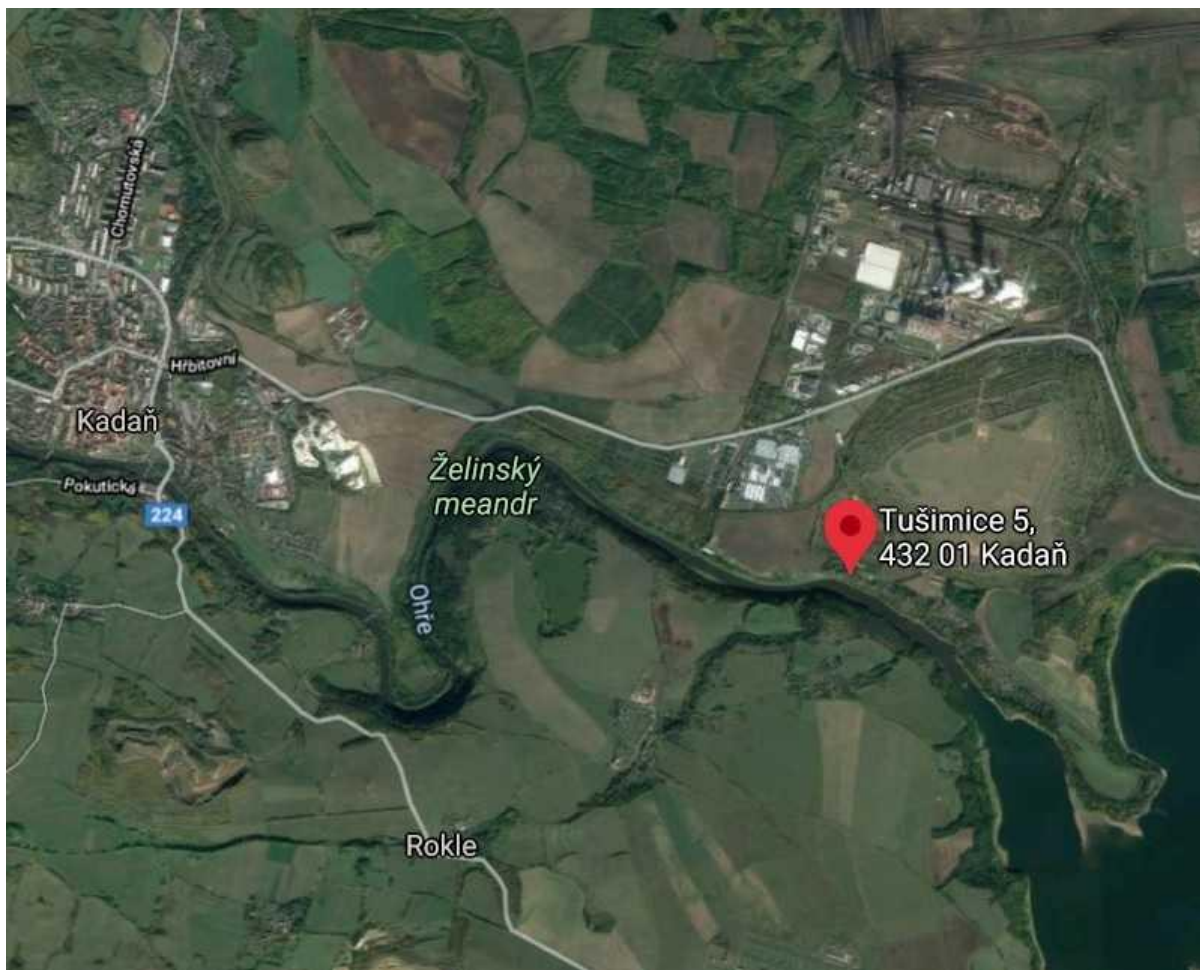
V Říčanech 14.12.2020

Pavel Schaller  
U Lesa 179  
251 01 Říčany - Pacov  
telefon: 602354574  
e-mail: pavelschaller@seznam.cz

### Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze dne 18.12.1978 číslo jednací Spr 579/78 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5518-79/20 znaleckého deníku.











Copyright © 2020 Central European Data Agency, a. s.

### Vysvětlivky pojmů

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodně/ záplavy:

- Zóna 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 2 – zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.
- Zóna 4 – zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

### Povodňová mapa