

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 1102/11/2015

NEMOVITÁ VĚC:	Bytová jednotka č. 601/2, Bytová jednotka č. 601/2
Katastrální údaje :	Kraj Ústecký, okres Teplice, obec Bílina, k.ú. Bílina
Adresa nemovité věci:	Teplická - Teplické Předměstí 601, 418 01 Bílina
OBJEDNATEL :	GLADYS AUCTION, s.r.o.
Adresa objednatele:	V Olšinách 2300/75, 10000 Praha 10 - Strašnice
ZHOTOVITEL :	Milan Hasil
Adresa zhotovitele:	Ke Kateřinkám 1407, 149 00 Praha 4
	IČ: telefon: 737257625 e-mail: mhasil@chello.cz
	DIČ: fax:
ÚČEL OCENĚNÍ:	Odhad obvyklé ceny při prodeji nemovitosti mimo dražbu formou elektronické aukce (ocenění stávajícího stavu)



Nález

Úkolem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 601/2 v osobním vlastnictví v bytové domě č.p. 601 na pozemku parc.č. 1683/16 v obci Bílina, katastrální území Bílina, kraj Ústecký

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí

Katastrální mapa

Znalecký úkol

Informativní údaje z KN (nahlížení do KN)

Situační plán bytové jednotky

Fotodokumentace bytové jednotky

Vnější obhlídka nemovitosti

Informace sdělené objednatelem znaleckého posudku

zák.č.151/1997 Sb.

Databázi porovnatelných nemovitostí (S-reality, reality i-dnes...)

Místopis

Nemovitost se nachází v zastavěné části obce v blízkosti hlavní komunikace ul.Teplická.Vzdálenost do okresního města Teplic necelých 20 km. Obec s možností napojení na veškeré IS, dobrá dostupnost MHD, občanská vybavenost, dobré parkovací možnosti.

Vlastnické a evidenční údaje dle VKN - LV 4417

Tonková Libuše, Teplická 601, Teplické Předměstí, 41801, Bílina

nemovitosti

Č.jednotky 601/2

spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku 653/19910

pozemky

parc.č. 1683/16 - LV 3574 výměra 355m² zastavěná plocha a nádvoří

Omezení vlastnického práva - zástavní právo exekutorské

Způsob oceňování

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou. Obvyklou cenou se 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 provedení odhadu. 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 věci a určí se porovnáním.

Jednotlivé způsoby ocenění:

a) nákladový způsob - který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění

b) výnosový způsob - který vychází z výnosu předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry)

c) porovnávací způsob - který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

c1 Porovnávací způsob

Na území celé ČR je v současné době velice rozšířena realitní činnost pomocí internetových vyhledávačů. Znalec systematicky sleduje zejména webové stránky www.Sreality.cz, reality.idnes.cz, reality.cz, [reality mix.centrum.cz](http://reality.mix.centrum.cz), nemovitosti.cz, web stránky RK a pod. dále databázi již obchodovatelných nemovitostí(Pluto-olt).

Použité údaje o cenách byly vyhledány zejména z internetového vyhledávače S-reality na portálu Seznam, kde výběrem za posledních 90 dní byly použity níže uvedené, obdobné obchodované reality. Soubor obsahuje přehled takových nemovitostí, které mají většinu

vyhodnocovacích, základních parametrů se stejnou, srovnatelnou, nebo podobnou hodnotu. Jedná se zejména o tyto základní údaje:

zastavěnost, stáří, typ zástavby, příslušenství, vybavení, technická infrastruktura, technický stav, inženýrské sítě, situování objektu apod..)

Jednotlivé nemovitosti jsou ve zdrojích znalce evidovány a pak vyhodnocovány pro použití k výpočtu porovnávacích cen. Z průměru porovnávacích cen je pak odvozena cena porovnáním s použitím koeficientu neověřených údajů o 10-15% na tzv. pramen ceny, který snižuje odvozenou cenu vzhledem se k opakujícím realitním nabídkám shodných nemovitostí za různé ceny realitními kancelářemi a přitom není jednoznačné, za jakou cenu byla nemovitost skutečně prodána a jak dlouho její prodej trval.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	ý bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	“ bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	ý ostatní <input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna		“ ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	ý / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	“ / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	ý / <input type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon	veř / vl.	“ / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř

Poloha v obci:

Přístup k pozemku	ý zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
-------------------	--

Celkový popis	
----------------------	--

Bytová jednotka s dispozicí 3+1 s podlahovou plochou 65,30m² obsahuje předsíň, 3 pokoje, kuchyň, koupelnu, WC, ložii. Byt je standardně vybaven, připraven k rekonstrukci.

Veškeré ostatní informace o nemovitosti uvedeny ve výpočtu indexu cenového porovnání.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
ý Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	“ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

“ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	“ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
ý Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	“ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
ý Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	“ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
“ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	“ Nemovitá věc situována v záplavovém území
Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ý Zástavní právo	
Ostatní rizika: nejsou	

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle zák.č.151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Bytová jednotka č. 601/2

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 Bytová jednotka č. 601/2

OCENĚNÍ

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 jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	I	0,00

3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - zástavní právo exekutorské	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

5

Index trhu $I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = 0,970$

i = 1

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,040$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,009$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Bílina:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 190,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 951,12 \text{ Kč/m}^2$$

Ocenění prováděné podle cenového 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Bytová jednotka č. 601/2

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	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	I	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,970

Index polohy pozemku I_P = 1,040

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 1,040 = 1,009

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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				
§ 4 odst. 1	951,12	1,009		959,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	pozemek	1683/16	355,00	959,68	340 686,40

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem		340 686,40
Pozemky - zjištěná cena	=	340 686,40 Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky	=	340 686,40Kč
		340 686,40 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu	=	340 686,40 Kč
---	---	----------------------

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	30 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	6 753,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
podlahová plocha:	65,30 * 1,00 =	65,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		65,30 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
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	III	0,00

vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)		
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 30 let:

$$s = 1 - 0,005 * 30 = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,850 = \mathbf{0,715}$$

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 jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - zástavní právo exekutorské	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy pozemku

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	II	0,00

11

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

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 6\,753,- \text{ Kč/m}^2 * 0,715 = 4\,828,39 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 65,30 \text{ m}^2 * 4\,828,39 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,060 = 324\,185,15 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 324\,185,15 \text{ Kč}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 340 686,40 Kč

Spoluvlastnický podíl: 653 / 19 910

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$340\,686,40 \text{ Kč} * 653 / 19\,910 = 11\,173,69 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	11 173,69 Kč
Bytová jednotka č. 601/2 - zjištěná cena	=	335 358,84 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Porovnávací ocenění

1.1 Bytová jednotka č. 601/2

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 65,30 m²

Obestavěný prostor: 65,30 m³

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Prodej bytové jednotky

Prodej bytové jednotky v OV v Bílině - Pražské Předměstí s dispozicí 2+1 s lodžii. Byt prošel před 6 rekonstrukcí, standardní vybavení

Prodej bytové jednotky

Bytová jednotka v OV s dispozicí 2+1 s lodžii ve udržovaném stavu. Byt standardně vybaven, rekonstrukce koupelny, vhodný k rekonstrukci.

Prodej bytové jednotky

Bytová jednotka v OV s dispozicí 2+1 s lodžii v původním stavu k rekonstrukci. Standardní vybavení.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Prodej bytové jednotky	
Lokalita Bílina - Pražské Předměstí	
Použité koeficienty:	
K1 Redukce pramene ceny 0,90	
K2 Velikosti objektu 1,00	
K3 Poloha 1,00	
K4 Provedení a vybavení 1,00	
K5 Celkový stav 0,95	
K6 Vliv pozemku 1,00	

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00			
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,86	5 533
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
51,00 m ²	0 m ²	330 000 Kč	6 471 Kč/m ²

Název: Prodej bytové jednotky			
Lokalita Bílina - Pražské Předměstí Použité koeficienty: K1 Redukce pramene ceny 0,90 K2 Velikosti objektu 1,00 K3 Poloha 1,00 K4 Provedení a vybavení 1,00 K5 Celkový stav 0,95 K6 Vliv pozemku 1,00 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00			
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,86	5 469
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
53,00 m ²	0 m ²	339 000 Kč	6 396 Kč/m ²

Název: Prodej bytové jednotky			
Lokalita Bílina - Pražské Předměstí Použité koeficienty: K1 Redukce pramene ceny 0,90 K2 Velikosti objektu 1,00 K3 Poloha 1,00 K4 Provedení a vybavení 1,00 K5 Celkový stav 0,95 K6 Vliv pozemku 1,00 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00			
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²

		0,86	5 039
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
47,00 m ²	0 m ²	277 000 Kč	5 894 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Minimální jednotková porovnávací cena	5 039 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 347 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	5 533 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	5 347 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	65,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	349 159 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle zák.č.151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Bytová jednotka č. 601/2 335 359,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 Bytová jednotka č. 601/2 349 159,00 Kč

	Současný stav	
Porovnávací hodnota	349 159 Kč	
Výnosová hodnota	0 Kč	
Věcná hodnota	0 Kč	
Hodnota pozemku	0 Kč	
Zjištěná cena dle zák.č.151/1997 Sb.	335 359 Kč	

Obvyklá cena
349 159 Kč
slovy: Třistačtyřicetdevěttisícjedenstopadesátdevět Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Významnou vypovídací schopnost ve vztahu k tržní hodnotě nemovitosti má porovnávací metoda srovnatelných nemovitostí zjištěná obecnou metodikou, která reflektuje aktuální nabídky a poptávky na realitním trhu. Vzhledem k tomu, že hodnocený majetek je na realitním trhu obchodován má ve vztahu k tržní hodnotě podstatný význam.

Odhad obvyklé- tržní hodnoty nemovitosti bytové jednotky č. 601/2 v bytovém domě č.p. 602 v obci Bílina, katastrální území Bílina, kraj Ústecký je v souladu s výší ceny zjištěné porovnávacím způsobem cca 349 159,- Kč

V Praze 1.2.2015

Milan Hasil

Ke Kateřinkám 1407

149 00 Praha 4

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 2.12.1999 pod č.j. Spr.3918/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1102/11/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 11/2015.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	1
Katastrální mapa	1
Fotodokumentace	1

Nález

Úkolem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny nemovitosti bytové jednotky č. 601/2 v osobním vlastnictví v bytové domě č.p. 601 na pozemku parc.č. 1683/16 v obci Bílina, katastrální území Bílina, kraj Ústecký

Přehled podkladů

Výpis z katastru nemovitostí

Katastrální mapa

Znalecký úkol	
----------------------	--

Informativní údaje z KN (nahlížení do KN)

Situační plánek bytové jednotky

Fotodokumentace bytové jednotky

Vnější obhlídka nemovitosti

Informace sdělené objednatelem znaleckého posudku

zák.č.151/1997 Sb.

Databázi porovnatelných nemovitostí (S-reality, reality i-dnes...)

Místopis	
-----------------	--

Nemovitost se nachází v zastavěné části obce v blízkosti hlavní komunikace ul.Teplická.Vzdálenost do okresního města Teplic necelých 20 km. Obec s možností napojení na veškeré IS, dobrá dostupnost MHD, občanská vybavenost, dobré parkovací možnosti.

Vlastnické a evidenční údaje dle VKN - LV 4417

Tonková Libuše, Teplická 601, Teplické Předměstí, 41801, Bílina

nemovitosti

Č.jednotky 601/2

spoluvlastnický podíl na společných částech domu a pozemku 653/19910

pozemky

parc.č. 1683/16 - LV 3574 výměra 355m² zastavěná plocha a nádvoří

Omezení vlastnického práva - zástavní právo exekutorské

Způsob oceňování

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou.Obvyklou cenou se 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 provedení odhadu.

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 věci a určí se porovnáním.

Jednotlivé způsoby ocenění:

a) nákladový způsob - který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění

b) výnosový způsob - který vychází z výnosu předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry)

c) porovnávací způsob - který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

c1 Porovnávací způsob

Na území celé ČR je v současné době velice rozšířena realitní činnost pomocí internetových vyhledávačů. Znalec systematicky sleduje zejména webové stránky www.Sreality.cz, reality.idnes.cz, reality.cz, [reality mix.centrum.cz](http://reality.mix.centrum.cz), nemovitosti.cz, web stránky RK a pod. dále databázi již obchodovatelných nemovitostí (Pluto-olt).

Použité údaje o cenách byly vyhledány zejména z internetového vyhledávače S-reality na portálu Seznam, kde výběrem za posledních 90 dní byly použity níže uvedené, obdobné obchodované reality. Soubor obsahuje přehled takových nemovitostí, které mají většinu vyhodnocovacích, základních parametrů se stejnou, srovnatelnou, nebo podobnou hodnotu. Jedná se zejména o tyto základní údaje:

zastavěnost, stáří, typ zástavby, příslušenství, vybavení, technická infrastruktura, technický stav, inženýrské sítě, situování objektu apod..)

Jednotlivé nemovitosti jsou ve zdrojích znalce evidovány a pak vyhodnocovány pro použití k výpočtu porovnávacích cenou. Z průměru porovnávacích cen je pak odvozena cena porovnáním s použitím koeficientu neověřených údajů o 10-15% na tzv. pramen ceny, který snižuje odvozenou cenu vzhledem se k opakujícím realitním nabídkám shodných nemovitostí za různé ceny realitními kancelářemi a přitom není jednoznačné, za jakou cenu byla nemovitost skutečně prodána a jak dlouho její prodej trval.

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	ý bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	“ bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	ý ostatní <input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna		“ ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	ý / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	“ / <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	ý / <input type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> telefon	veř / vl.	“ / <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II.,III.tř

Poloha v obci:

Přístup k pozemku	ý zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
-------------------	--

Celkový popis	
----------------------	--

Bytová jednotka s dispozicí 3+1 s podlahovou plochou 65,30m² obsahuje předsiň, 3 pokoje, kuchyň, koupelnu, WC, ložii.Byt je standardně vybaven, připraven k rekonstrukci.

Veškeré ostatní informace o nemovitosti uvedeny ve výpočtu indexu cenového porovnání.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:	
ý Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí	“ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí
“ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	“ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
ý Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	“ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
ý Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	“ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou	
“ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	“ Nemovitá věc situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ý Zástavní právo	
Ostatní rizika: nejsou	

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1 Bytová jednotka č. 601/2

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 Bytová jednotka č. 601/2

OCENĚNÍ

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 jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - zástavní právo exekutorské	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	I	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,970}$$

i = 1

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 ob. včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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	I	0,00

11

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{1,040}$$

i = 2

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,009}$$

Základní cena stavebních pozemků pro k.ú. Bílina:

Základní zjištěná cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 190,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
-------------------	----	----------------

O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní zjištěná cena stavebního pozemku:

$$ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 951,12 \text{ Kč/m}^2$$

Ocenění prováděné podle cenového 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Bytová jednotka č. 601/2

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	I	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	I	0,00

3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	I	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	I	0,00

6

$$\text{Index omezujících vlivů } I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 1,040 = 1,009$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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				
§ 4 odst. 1	951,12	1,009		959,68

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	pozemek	1683/16	355,00	959,68	340 686,40
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					340 686,40
Pozemky - zjištěná cena				=	340 686,40 Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky	=	340 686,40Kč
		340 686,40 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu	= 340 686,40 Kč
---	------------------------

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	30 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	6 753,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
podlahová plocha:	65,30 * 1,00 =	65,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		65,30 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
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 - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 30 let:

$$s = 1 - 0,005 * 30 = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,850 = \mathbf{0,715}$$

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 jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - zástavní právo exekutorské	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy pozemku

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	II	0,00

11

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

i = 2

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_V = 6\,753,- \text{ Kč/m}^2 * 0,715 = 4\,828,39 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 65,30 \text{ m}^2 * 4\,828,39 \text{ Kč/m}^2 * 0,970 * 1,060 = 324\,185,15 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 324 185,15 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 340 686,40 Kč

Spoluvlastnický podíl: 653 / 19 910

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$340\,686,40 \text{ Kč} * 653 / 19\,910 = 11\,173,69 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	11 173,69 Kč
Bytová jednotka č. 601/2 - zjištěná cena	=	335 358,84 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Porovnávací ocenění

1.1 Bytová jednotka č. 601/2

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 65,30 m²

Obestavěný prostor: 65,30 m³

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Prodej bytové jednotky	
-------------------------------	--

Prodej bytové jednotky v OV v Bílině - Pražské Předměstí s dispozicí 2+1s lodžií.Byt prošel před 6 rekonstrukcí, standardní vybavení

Prodej bytové jednotky	
-------------------------------	--

Bytová jednotka v OV s dispozicí 2+1 s lodžií ve udržovaném stavu. Byt standardně vybaven, rekonstrukce koupelny, vhodný k rekonstrukci.

Prodej bytové jednotky	
-------------------------------	--

Bytová jednotka v OV s dispozicí 2+1 s lodžií v původním stavu k rekonstrukci. Standardní vybavení.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Prodej bytové jednotky			
Lokalita Bílina - Pražské Předměstí			
Použité koeficienty: K1 Redukce pramene ceny 0,90 K2 Velikosti objektu 1,00 K3 Poloha 1,00 K4 Provedení a vybavení 1,00 K5 Celkový stav 0,95 K6 Vliv pozemku 1,00 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00			
		Celkový koef. K_C 0,86	Upravená j. cena Kč/m² 5 533
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
51,00 m ²	0 m ²	330 000 Kč	6 471 Kč/m ²

Název: Prodej bytové jednotky				
Lokalita Bílina - Pražské Předměstí Použité koeficienty: K1 Redukce pramene ceny 0,90 K2 Velikosti objektu 1,00 K3 Poloha 1,00 K4 Provedení a vybavení 1,00 K5 Celkový stav 0,95 K6 Vliv pozemku 1,00 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00				
			Celkový koef. K_C 0,86	Upravená j. cena Kč/m² 5 469
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena	
53,00 m ²	0 m ²	339 000 Kč	6 396 Kč/m ²	

Název: Prodej bytové jednotky				
Lokalita Bílina - Pražské Předměstí Použité koeficienty: K1 Redukce pramene ceny 0,90 K2 Velikosti objektu 1,00 K3 Poloha 1,00 K4 Provedení a vybavení 1,00 K5 Celkový stav 0,95 K6 Vliv pozemku 1,00 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00				
			Celkový koef. K_C 0,86	Upravená j. cena Kč/m² 5 039
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena	
47,00 m ²	0 m ²	277 000 Kč	5 894 Kč/m ²	

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	5 039 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 347 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	5 533 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	5 347 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	65,30 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	349 159 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 Bytová jednotka č. 601/2 335 359,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací ocenění

1.1 Bytová jednotka č. 601/2 349 159,00 Kč

	Současný stav	
Porovnávací hodnota	349 159 Kč	
Výnosová hodnota	0 Kč	
Věcná hodnota	0 Kč	
Hodnota pozemku	0 Kč	
Zjištěná cena dle vyhlášky	335 359 Kč	
Obvyklá cena		
349 159 Kč		
slovy: Třistačtyřicetdevěttisícjednostopadesátdevět Kč		

Komentář ke stanovení obvyklé ceny	
---	--

Významnou vypovídací schopnost ve vztahu k tržní hodnotě nemovitosti má porovnávací metoda srovnatelných nemovitostí zjištěná obecnou metodikou, která reflektuje aktuální nabídky a poptávky na realitním trhu. Vzhledem k tomu, že hodnocený majetek je na realitním trhu obchodován má ve vztahu k tržní hodnotě podstatný význam.

Odhad obvyklé- tržní hodnoty nemovitosti bytové jednotky č. 601/2 v bytovém domě č.p. 602 v obci Bílina, katastrální území Bílina, kraj Ústecký je v souladu s výší ceny zjištěné porovnávacím způsobem cca 349 159,- Kč

V Praze 1.2.2015

Milan Hasil

Ke Kateřinkám 1407

149 00 Praha 4

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 2.12.1999 pod č.j. Spr.3918/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1102/11/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 11/2015.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	1
Katastrální mapa	1
Fotodokumentace	1