

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3524-945/2016

Objednatel znaleckého posudku:

Dražbyprost s.r.o.
Mírové náměstí 2/5
400 01 Ústí nad Labem

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky, a dvou nebytových jednotek vč. spoluvlastnických podílů na bytovém domě a pozemku za účelem konání dražby nemovitých věcí.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a 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. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 19. 10. 2016 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává v jednom vyhotovení.

V Praze, 24. 10. 2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 1879/41 vč. spoluvlastnického podílu o velikosti 748/19488 na bytovém domě č.p. 1879, 1880 a na pozemku parc. č. st. 3395, nebytové jednotky č. 1879/12 (sklep) vč. spoluvlastnického podílu o velikosti 50/19488 na bytovém domě č.p. 1879, 1880 a na pozemku parc. č. st. 3395, nebytové jednotky č. 1879/24 (garáž) vč. spoluvlastnického podílu o velikosti 194/19488 na bytovém domě č.p. 1879, 1880 a na pozemku parc. č. st. 3395, vše v ulici Jana Žižky, obec Otrokovice, kat. území Otrokovice, okres Zlín za účelem konání dražby nemovitých věcí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Nemovité věci v ulici Jana Žižky, obec Otrokovice
Adresa předmětu ocenění: Jana Žižky 1879
765 02 Otrokovice
Kraj: Zlínský
Okres: Zlín
Obec: Otrokovice
Katastrální území: Otrokovice
Počet obyvatel: 18 253

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 500,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
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	III	0,85
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
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 - 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* O₁* O₂* O₃* O₄* O₅* O₆ = **1 116,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 19. 10. 2016 za přítomnosti vlastníka pana Jiřího Janáka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpisy z katastru nemovitostí ze dne 15. 2. 2016
- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí ze dne 21. 10. 2016
- snímek katastrální mapy
- nabývací titul – kupní smlouva ze dne 23. 6. 2010
- místní šetření ze dne 19. 10. 2016
- pořízená fotodokumentace
- informace a údaje sdělené dne 19. 10. 2016 panem Jiřím Janákem
- vlastní databáze realizovaných prodejů
- inzerce na internetových realitních webech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Janák Jiří, Jana Žižky 1879, 76502 Otrokovice

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 1879/41 vč. spoluvlastnického podílu o velikosti 748/19488 na bytovém domě č.p. 1879, 1880 a na pozemku parc. č. st. 3395, nebytová jednotka č. 1879/12 (sklep) vč. spoluvlastnického podílu o velikosti 50/19488 na bytovém domě č.p. 1879, 1880 a na pozemku parc. č. st. 3395, nebytová jednotka č. 1879/24 (garáž) vč. spoluvlastnického podílu o velikosti 194/19488 na bytovém domě č.p. 1879, 1880 a na pozemku parc. č. st. 3395, vše v ulici Jana Žižky, obec Otrokovice, kat. území Otrokovice, okres Zlín.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňované jednotky se nachází v netypovém zděném bytovém domě o 3 nadzemních podlažích s mezonetovým podkrovím. Konstrukce domu je zděná, základy jsou železobetonové izolované. Stropy objektu jsou železobetonové. Vnější omítky jsou zateplené polystyrenem se štukovou krytinou, vnitřní omítky objektu jsou tvořeny štukem. Střecha je valbová, krytinu tvoří pálená taška. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Dům byl postaven v roce 2010. Společné části domu tvoří vchod do domu, schodiště, kolárna, kočárkárna, sklad. Zdivo bytového domu je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Střecha bytového domu je bez viditelných vad. Rozvody v domě jsou v dobrém stavu. Okna jsou v dobrém stavu. Vybavení domu je v dobrém stavu. Jedná se o novostavbu bytového domu s výbornou údržbou.

Bytová jednotka č. 1879/41

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží výše popsaného bytového domu. Dispozice bytové jednotky je 3+kk. Nachází se zde chodba 13,2 m², obývací pokoj s kuchyňským koutem 25,3 m², ložnice 16,6 m², pokoj 14,1 m², koupelna 5,3 m², WC 1,3 m². Celková podlahová plocha bytu činí 74,8 m². K bytu dále náleží balkon 3,6 m².

Okna v objektu jsou plastová s dvojsklem. Všechna jsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností objektu jsou orientována na jihovýchodní/severozápadní stranu. Koupelna je vybavena rohovou vanou, WC je vybaveno závěsnou splachovací toaletou. Interiérové dveře v bytě jsou dřevěné plné, zárubně dveří jsou dřevěné. Vstupní dveře jednotky jsou dřevěné bezpečnostní. V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, v kuchyňském koutu a

ostatních místnostech tvoří podlahu keramická dlažba. Další vybavení bytu tvoří běžné osvětlovací lustry, bodová svítidla a směrové lampy, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Byt je připojen k elektrické síti - 380 a 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do kanalizace, plynovod není zaveden. Vytápění v jednotce je řešeno dodávkově z domovní kotelny, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen dodávkově z domovní kotelny.

Zdivo bytové jednotky je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Rozvody v jednotce jsou v dobrém stavu. Okna jsou v dobrém stavu. Vybavení jednotky je v dobrém stavu. Jedná se o novostavbu bytové jednotky s výbornou údržbou.

Nebytová jednotka č. 1879/12 - sklep

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží výše popsaného bytového domu. Jednotka slouží jako sklep. Jde o jednu místnost o výměře 5,0 m².

Okno je plastové s dvojsklem. Vstupní dveře jednotky jsou dřevěné. Podlahu tvoří cementový potěr. Další vybavení tvoří běžné osvětlovací prvky.

Jednotka je připojena k elektrické síti 220. Zdivo bytové jednotky je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Rozvody v jednotce jsou v dobrém stavu. Okna jsou v dobrém stavu. Jedná se o novostavbu nebytové jednotky s výbornou údržbou.

Nebytová jednotka č. 1879/24 - garáž

Oceňovaná nebytová jednotka se nachází v prvním nadzemním podlaží výše popsaného bytového domu. Jednotka slouží jako garáž. Jde o jednu místnost o výměře 19,40 m².

Vstupní vrata jsou plastová sekční automatická. Podlahu tvoří cementový potěr. Další vybavení tvoří běžné osvětlovací prvky.

Jednotka je připojena k elektrické síti 220. Zdivo bytové jednotky je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Rozvody v jednotce jsou v dobrém stavu. Jedná se o novostavbu nebytové jednotky s výbornou údržbou.

Okolí bytového domu

Pozemek ve spoluvlastnictví pouze pod bytovým domem. Samotný pozemek je rovinný. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se objekt nachází ve střední části obce. Okolí objektu lze charakterizovat jako rezidenční čtvrť s rodinnými a bytovými domy. Lokalita má úplnou vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. Z hlediska dostupnosti kultury je v místě kompletní vybavenost. Pro sportovní vyžití je v lokalitě kompletní vybavenost. Všechny úřední záležitosti je možné řešit v místě díky kompletní soustavě důležitých úřadů.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti od objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V docházkové vzdálenosti se nachází zastávky MHD a dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo u bytového domu.

Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu:	Typ bytového domu:	netypový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží :	3 + mezonetové podkroví
	Počet podzemních podlaží :	/
	Dům byl postaven v roce:	2010 (stáří 6 let)
	Rok rekonstrukce domu:	/
	Rozsah rekonstrukce domu:	/
	Základy :	železobetonové izolované
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Stropy :	železobetonové
	Střecha :	valbová
	Krytina střechy :	pálená taška
	Klempířské prvky :	plechové-pozinkované
	Vnější omítky:	zateplení polystyrenem, krytina štuk
	Vnitřní omítky:	štuk
	Společné prostory bytového domu :	vchod do domu, schodiště, kolárna, kočárkárna, sklad
	Popis stavu bytového domu :	novostavba bytového domu s výbornou údržbou
	Vady bytového domu :	vady zdiva - bez viditelných vad, vady střechy - bez viditelných vad, vady rozvodů - bez viditelných vad, vady oken - bez viditelných vad, vady vybavení - bez viditelných vad
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky :	3+kk
	Podlaží bytové jednotky :	3
	Rok rekonstrukce jednotky:	/
	Rozsah rekonstrukce jednotky:	/
	Bytové jádro:	zděné
	Typ oken v jednotce :	plastová s dvojsklem, v oknech jsou instalovány žaluzie
	Orientace oken obytných místností :	orientace obytných místností na jihovýchodní/severozápadní stranu
	Vybavení koupelny :	rohová vana
	Toaleta :	závěsná splachovací toaleta
	Vstupní dveře :	bezpečnostní dřevěné
	Typ zárubní:	dřevěné
	Vnitřní dveře :	dřevěné plné
	Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry, bodová svítidla, směrové lampy
	Kuchyňská linka :	ano, s vestavěnými spotřebiči
	Popis místností a rozměry v m2	chodba 13,2 m2 obývací pokoj s kuchyňským koutem 25,3 m2 ložnice 16,6 m2 pokoj 14,1 m2 koupelna 5,3 m2 WC 1,3 m2 celková podlahová plocha bytu činí 74,8 m2 balkon 3,6 m2
	Elektrina :	připojení k rozvodné síti, 380 a 220 V

	Vodovod :	připojení k obecnímu vodovodu
	Svod splašek :	připojení k obecní kanalizaci
	Plynovod :	ne
	Řešení vytápění v bytě :	domovní kotelna
	Topná tělesa :	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě :	domovní kotelna
	Podlahy v bytě :	v obytných místnostech - laminátová plovoucí, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - keramická dlažba, v ostatních místnostech - keramická dlažba
	Popis stavu bytové jednotky :	novostavba bytové jednotky s výbornou údržbou
	Vady bytové jednotky :	vady zdiva - bez viditelných vad, vady rozvodů - bez viditelných vad, vady oken - bez viditelných vad, vady vybavení - bez viditelných vad
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty na zahradě :	/
	Venkovní stavby :	/
	Sklon pozemku :	rovinatý
	Oplocení :	/
	Přístupová cesta k objektu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí :	Popis okolí :	rezidenční čtvrť s rodinnými a bytovými domy
	Poloha v obci :	bytový dům se nachází ve střední části obce
	Vybavenost :	dostupnost obchodů - úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, dostupnost škol - v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, kulturní vyžití - v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, sportovní vyžití - v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, dostupnost úřadů - kompletní soustava úřadů v blízkém okolí
	Životní prostředí :	kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, blízkost zeleně - zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti :	spojení - zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti, parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u bytového domu
	Sousedé a kriminalita :	vztahy se sousedy - vztahy bezproblémové, vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 19. 10. 2016 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

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. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která 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 oblíby. 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

9. Obsah znaleckého posudku

I) ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

- 1.1.1. Bytová jednotka
- 1.1.2. Nebytová jednotka - sklep
- 1.1.3. Nebytová jednotka - garáž

II) ocenění srovnávací metodou

Nemovité věci v ulici Jana Žižky, obec Otrokovice

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění dle 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., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 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 jednotka 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

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

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	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,090}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,090}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,090$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost 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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,090 = \mathbf{1,090}$$

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	1 116,-	1,090		1 216,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 3395	577,00	1 216,44	701 885,88
Stavební pozemek - celkem			577,00		701 885,88

Pozemek - zjištěná cena = **701 885,88 Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek	=	701 885,88Kč
		701 885,88 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **701 885,88 Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Zlínský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	6 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	16 598,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
bytová jednotka:	74,80 *	1,00 =	74,80 m ²
balkon:	3,60 *	0,17 =	0,61 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			75,41 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
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 - nadstandardní provedení nebo standardního provedení s dalším WC nebo sprechovým koutem	IV	0,05
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
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 ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 6 let:

$$s = 1 - 0,005 * 6 = \mathbf{0,970}$$

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,970 = \mathbf{1,161}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,090$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 16\,598,- \text{ Kč/m}^2 * 1,161 = 19\,270,28 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 75,41 \text{ m}^2 * 19\,270,28 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,090 = 1\,583\,957,28 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,583\,957,28 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 701 885,88 Kč

Spoluvlastnický podíl: 748 / 19 488

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$701\,885,88 \text{ Kč} * 748 / 19\,488 = 26\,940,20 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{26\,940,20 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka - zjištěná cena} = \mathbf{1\,610\,897,48 \text{ Kč}}$$

1.1.2. Nebytová jednotka - sklep

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,090$

Výpočet indexu cenového porovnání

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,090 = 1,090$

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	1 116,-	1,090		1 216,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 3395	577,00	1 216,44	701 885,88
Stavební pozemek - celkem			577,00		701 885,88

Pozemek - zjištěná cena = 701 885,88 Kč

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek	=	701 885,88Kč
		701 885,88 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **701 885,88 Kč**

Vlastní ocenění jednotky**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové) - sklepy

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy
nebytová jednotka:	5,00 * 1,00 = 5,00 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:	5,00 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	valbová	S	100
5. Krytiny střech	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení polystyrenem, štuk	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	hladké plné dveře	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	S	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100

25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					70,03
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7003

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	3 800,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7003
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	5 292,48
Plná cena: 5,00 m ² * 5 292,48 Kč/m ²	=	26 462,40 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 94 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 6 / 100 = 6,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 6,0 \% / 100)$

Nákladová cena CB_N

Koeficient pp

Cena CB

*	0,940
=	24 874,66 Kč
*	1,090
=	27 113,38 Kč

Nebytová jednotka - sklep - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= 27 113,38 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 701 885,88 Kč

Spoluvlastnický podíl: 50 / 19 488

Hodnota spoluvlastnického podílu: $701\,885,88\text{ Kč} * 50 / 19\,488$

+ 1 800,82

Nebytová jednotka - sklep - zjištěná cena

= 28 914,20Kč

1.1.3. Nebytová jednotka - garáž

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,090$

Výpočet indexu cenového porovnání

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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,090 = 1,090$

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	1 116,-	1,090		1 216,44

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 3395	577,00	1 216,44	701 885,88
Stavební pozemek - celkem			577,00		701 885,88

Pozemek - zjištěná cena = **701 885,88 Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemek = 701 885,88Kč
 701 885,88 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **701 885,88 Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Bytový či nebytový prostor v budově § 21

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 1122

Podlahové plochy nebytového prostoru	koeficient dle typu podlahové plochy	
nebytová jednotka:	19,40 *	1,00 = 19,40 m ²
Započítaná podlahová plocha nebytového prostoru:		19,40 m ²

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,

A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy izolované	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné	S	100
3. Stropy	železobetonové	S	100
4. Krov, střecha	valbová	S	100
5. Krytiny střech	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	zateplení polystyrenem, štuk	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	chybí	C	100

10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem	S	100
11. Dveře	automatická sekční vrata	N	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	chybí	N	100
14. Povrchy podlah	cementový potěr	P	100
15. Vytápění	chybí	C	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	chybí	C	100
19. Vnitřní kanalizace	chybí	C	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	chybí	C	100
22. Vybavení kuchyní	chybí	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí	C	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	chybí	C	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,00	100	1,00	6,00
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	C	2,10	100	0,00	0,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	N	3,20	100	1,54	4,93
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,40	100	1,54	8,32
14. Povrchy podlah	P	3,10	100	0,46	1,43
15. Vytápění	C	4,70	100	0,00	0,00
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	C	3,30	100	0,00	0,00
19. Vnitřní kanalizace	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	C	2,10	100	0,00	0,00
22. Vybavení kuchyní	C	1,80	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	C	3,80	100	0,00	0,00
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	C	5,60	100	0,00	0,00
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					74,68
Koeficient vybavení K ₄ :					0,7468

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ²]:	=	7 095,-
Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,7468
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1180
Základní cena upravená [Kč/m ²]	=	10 537,76
Plná cena: 19,40 m ² * 10 537,76 Kč/m ²	=	204 432,54 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 6 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 94 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 6 / 100 = 6,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 6,0 % / 100)

Nákladová cena CB_N

Koeficient pp

Cena CB

*	0,940
=	192 166,59 Kč
*	1,090
=	209 461,58 Kč

Nebytová jednotka - garáž - zjištěná cena bez podílu na příslušenství

= 209 461,58 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku: 701 885,88 Kč

Spoluvlastnický podíl: 194 / 19 488

Hodnota spoluvlastnického podílu: 701 885,88 Kč * 194 / 19 488

+ 6 987,16

Nebytová jednotka - garáž - zjištěná cena

= 216 448,74 Kč

Rekapitulace výsledných cen dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

1 610 897,50 Kč

1.1.2. Nebytová jednotka - sklep

28 914,20 Kč

1.1.3. Nebytová jednotka - garáž

216 448,70 Kč

Celkem

1 856 260,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

1 856 260,- Kč

II) ocenění srovnávací metodou

Nemovité věci v ulici Jana Žižky, obec Otrokovice

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, 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 stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Ocenění srovnávací metodou je provedeno na základě srovnání s nabídkami podobných nemovitostí v realitní inzerci a nemovitostmi ve vlastní databázi realizovaných prodejů. Ke kompletnímu srovnání s uskutečněnými prodeji jsme nemohli přistoupit z těchto důvodů:

- Katastr nemovitostí obsahuje údaje o prodeji podobných nemovitostí. Bohužel údaje jsou často zastaralé. Rovněž u nich není zajištěno, že byly prodány na základě tržních postupů bez subjektivních vlivů, které se mohly promítnout do ceny.
- Oslovené realitní kanceláře disponují údaji o prodeji zdánlivě podobných nemovitostí. Bohužel se však jedná o data z hluboké minulosti, které ztratily svoji vypovídací schopnost, nebo jde o nesrovnatelné nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Nemovité věci v ulici Jana Žižky, obec Otrokovice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3- stav bytu	K4 – konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Jana Žižky, Otrokovice	3+kk, 74,8 m ²	novostavba, bezvadný stav	zděná, zateplená	3. podlaží, balkon, sklep, garáž v domě
1	Luční, Otrokovice - Kvítkovice	3+1, 72 m ²	velmi dobrý stav, po celkové rekonstrukci	panelová, zateplená	2. podlaží, lodžie, sklep
2	Kpt. Nálepky, Otrokovice	3+1, 71 m ²	velmi dobrý stav, po celkové rekonstrukci	panelová, zateplená	4. podlaží, lodžie, sklep
3	Hlavní, Otrokovice	3+1, 72 m ²	novostavba, bezvadný stav	zděná, zateplená	2. podlaží, terasa, parkovací místo u domu

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1 995 000	0,90	1 795 500	0,98	0,96	0,90	0,90	0,90	1,02	0,70	2 566 613
2	1 990 000	0,90	1 791 000	0,98	0,95	0,90	0,90	0,90	1,02	0,69	2 587 130
3	2 330 000	0,90	2 097 000	0,98	0,96	1,00	1,00	0,95	1,00	0,89	2 346 267
Celkem průměr											2 500 003
Minimum											2 346 267
Maximum											2 587 130
Směrodatná výběrová odchylka - s											133 534
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											2 366 470
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											2 633 537
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce průměrně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

Nemovitě věci v ulici Jana Žižky, obec Otrokovice

2.500 000 Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace ceny dle cenového předpisu

Nemovitě věci v ulici Jana Žižky, obec Otrokovice

1 856 260 Kč

II) Rekapitulace ceny dle srovnávací metody

Nemovitě věci v ulici Jana Žižky, obec Otrokovice

2.500 000 Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí se přikláníme ke srovnávací metodě a stanovujeme obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí v daném místě a čase na

2.500.000,-Kč

Slovy: Dvamilionypětsettisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Mgr. Tomáš Doležal

V Praze, dne 24. 10. 2016

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný 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 3524-945/2016 znaleckého deníku.

E. Přílohy

- I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě
- II. Fotodokumentace
- III. Srovnávané nemovitosti

I. Výpisy z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Číslo jednotky	1879/12
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	jiný nebytový prostor
Budova:	č. p. 1879, 1880
Katastrální území:	Otrokovice [716731]
Číslo LV:	8352
Podíl na společných částech:	50/19488

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Janák Jiří, Jana Žižky 1879, 76502 Otrokovice	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Janák Jiří
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Číslo jednotky	1879/24
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	garáž
Budova:	č. p. 1879, 1880
Katastrální území:	Otrokovice [716731]
Číslo LV:	8352
Podíl na společných částech:	194/19488

Číslo jednotky	1879/41
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 1879, 1880
Katastrální území:	Otrokovice [716731]
Číslo LV:	8352
Podíl na společných částech:	748/19488

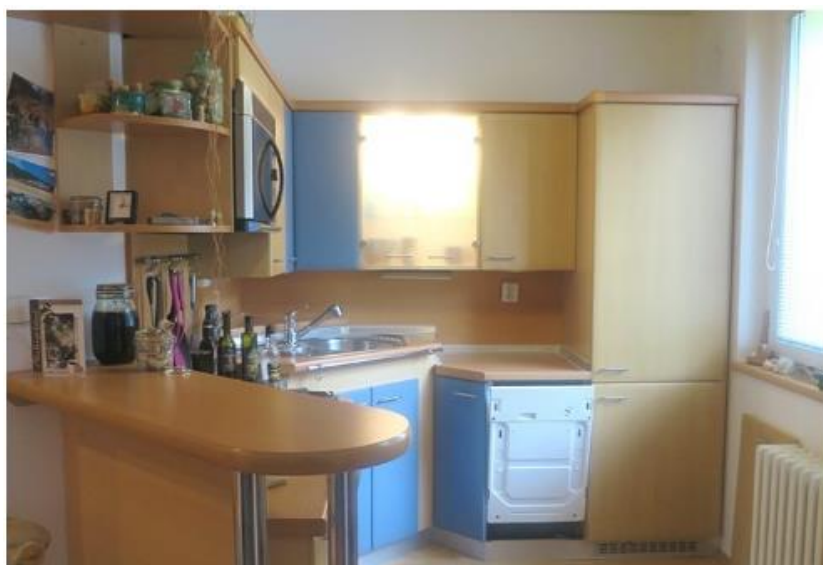
Parcelní číslo:	st. 3395
Obec:	Otrokovice [585599]
Katastrální území:	Otrokovice [716731]
Číslo LV:	7988
Výměra [m ²]:	577
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 1879, 1880



II. Fotodokumentace



III. Srovnávané nemovitosti



Prodej bytu 3+1 78 m²

Luční, Otrokovice - Kvítkovice

1 995 000 Kč

Nabídka zrekonstruovaného bytu 3+1 s lodžii, který se nachází v lokalitě Trávníky v obci Otrokovice.

Jedná se o část Otrokovic, kde k dispozici je dopravní a občanská infrastruktura (MHD, vlakové spojení, pošta, obchod, restaurace ad.). Výstavba zde probíhala v počátku 70. let minulého století. Dům prošel kompletní rekonstrukcí – zateplení, fasáda, výměna oken za plastová, vstupní prostor (dveře, poštovní schránky). Má k dispozici výtah s bezbariérovým přístupem

Bytová jednotka o CP 78 m² se nachází v 2. podlaží, její orientace je východ (ložnice, dětský pokoj) a západ (kuchyň a obývací pokoj). Vstupní částí je chodba, kde k ní náleží komora s posuvnými dveřmi. Za vstupními dveřmi je umístěna samostatné wc. Na konci chodby jsou 3 vstupy do dalších částí bytu – do ložnice, do dětského pokoje a do chodby navazující na kuchyň. V chodbě před kuchyní se vstupuje posuvnými dveřmi do koupelny. Její součástí je vana, umyvadlo, přípojka na pračku. V západní části bytu je umístěna kuchyň a obývací pokoj, které jsou průchozí. V kuchyni se nachází kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (lednice, myčka, trouba a plynová deska) a barovou přepážkou.

V celém bytě kromě koupelny a wc leží na podlaze plovoucí podlaha. Zrekonstruovaly se rozvody elektrorozvody, rozvody vody, odpady. Do všech místností se vstupuje novými interiérovými dveřmi, které jsou orámovány zárubněmi. Do koupelny jsou dveře posuvné. Na chodbách dominují bodové světla.

Celková cena: 1 995 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu

Poznámka k ceně: včetně daně z nabytí

ID zakázky: PB3_otr.luc.jar.

Aktualizace: Dnes

Stavba: Panelová

Stav objektu: Velmi dobrý

Vlastnictví: Osobní

Umístění objektu: Sídliště

Podlaží: 2. podlaží z celkem 8

Užitná plocha: 78 m²

Plocha podlahová: 72 m²

Lodžie: 4 m²

Sklep: 2 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední dálkové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Internet

Elektřina: 230V

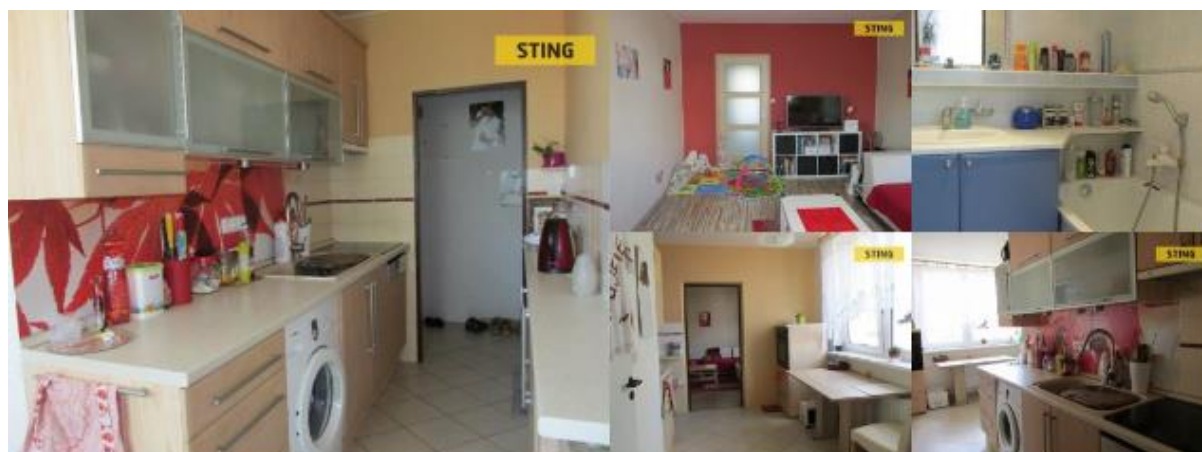
Doprava: Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná

Bezbariérový: ✓

Výtah: ✓



Prodej, Byt, 71 m², Kpt. Nálepky, Otrokovice

Nabízíme exkluzivně k prodeji byt v osobním vlastnictví na ulici Kpt. Nálepky v Otrokovicích. Byt je o velikosti 3+1 s podlahovou plochou 71 m². Nachází se ve 4.NP v panelovém domě. Dům prošel revitalizací. V bytě proběhla v roce 2015 rekonstrukce. Dispoziční řešení je následující - po vstupu je chodba, kde jsou vstupy do kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, dětského pokoje, šatny a WC, z kuchyně je vstup do koupelny a spíže, kterou je možné využít jako pracovnu. V bytě jsou plastová okna, kuchyňská linka je včetně trouby, varné desky, myčky a digestoře, podlahy jsou plovoucí a dlažba. Dále k bytu náleží prostorná lodžie. Doporučujeme prohlídku. Do konce července 2016 nabízíme prostřednictvím našeho partnera úrokové sazby od 1,49 % p.a. Více informací Vám sdělí náš specialista na prohlídky.

Adresa	Kpt. Nálepky, Otrokovice - Kvítkovice
Cena	1.990.000
Poznámka k ceně	1 990 000 Kč za nemovitost
Provize	+ provize RK
Konstrukce budovy	Panelová
Počet podlaží	4
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno

Dispozice	3+1
Stav objektu	Po rekonstrukci
Podlahová plocha	71
Plocha užitná	71
Garáž	Neuvedeno
Umístění objektu	Centrum obce
Vlastnictví	Osobní



Prodej, Byt, 79 m², Hlavní, Otrokovice

Prodej novostavby cihlového bytu s terasou. Byt byl zkolaudován v roce 2009 a bydlelo se v něm jen krátce. V bytě jsou 2 samost. pokoje, obýv. pokoj s jídelnou a kuch. koutem, terasa, koupelna se sprch. koutem, wc a sklep. Na podlaže dlažba (místy podl. vytápění) a plovoucí podlaha. V koupelně velký sprchový kout, wc odděleno. Byt má vlastní vytápění (kondenzační kotel s rozvodem do radiátorů a krb. kamna), velmi nízké měsíční náklady cca 3.000,- Kč. Prostorná terasa přiléhající k obývacímu pokoji a kuch. koutu. Byt je situován na JZ, k dispozici je 1 parkovací místo přímo u domu. Pro náročně.

Adresa	Hlavní, Otrokovice - Kvítkovice
Cena	2.330.000
Poznámka k ceně	2 330 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu
Provize	včetně provize
Konstrukce budovy	Cihlová
Počet podlaží	2
Umístění bytu na podlaží	Neuvedeno

Dispozice	3+1
Stav objektu	Novostavba
Podlahová plocha	79
Plocha užitná	87
Garáž	Neuvedeno
Umístění objektu	Neuvedeno
Vlastnictví	Osobní