

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ číslo 2662/2017

**NEMOVITÁ VĚC:** Bytová jednotka č. 762/22 k.ú. Bukov

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Ústí nad Labem, obec Ústí nad Labem, k.ú. Bukov  
Adresa nemovité věci: Dukelských hrdinů 762/2a, 400 01 Ústí nad Labem

**OBJEDNAVATEL:** 03659607, Michal Kalenský, insolvenční správce dlužnice Kateřiny Horské

Adresa objednavatele: Madridská 762/9, 101 00 Praha 10 - Vršovice

**ZHOTOVITEL :** Ing. Lenka Nováková

Adresa zhotovitele: Moldava 142, 417 81 Moldava

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



**OBVYKLÁ CENA**

**350 000 Kč**

Datum místního šetření: 12.4.2017

Stav ke dni :

12.4.2017

Za přítomnosti: zástupkyně vlastníka paní Svobodové

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 1

Počet vyhotovení: 2

V Moldavě, dne 13.4.2017

Ing. Lenka Nováková

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitého majetku: bytové jednotky č. 762/22 v bytovém domě č.p. 762 ve městě Ústí nad Labem, na pozemku p.č. 1850/2, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a výše uvedeném pozemku o velikosti 319/26010, zapsáno na listech vlastnictví č. 2507 a č. 1716 pro k.ú. Bukov, obec a okres Ústí nad Labem u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Ústí nad Labem.

### Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí listu vlastnictví č. 2507 pro k.ú. Bukov, obec a okres Ústí nad Labem vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí
- snímek katastrální mapy pro k.ú. Bukov, obec a okres Ústí nad Labem vyhotovený náhledem do katastru nemovitostí
- skutečnosti, stav a výměry zjištěné při místním šetření
- informace sdělené zástupkyní vlastnice paní Svobodovou

### Místopis

Oceňovaná nemovitost, bytová jednotka č. 762/22, je umístěna v bytovém domě č.p. 762, v ulici Dukelských hrdinů, po její levé straně ( směrem průjezdu od ulice Masarykova k ulici Všebořická ). Ulice Dukelských hrdinů se nachází na severozápadním okraji krajského města Ústí nad Labem, místní části Bukov. Lokalita je zastavěna převážně bytovými domy cihlové i panelové výstavby, částečně i průmyslovými objekty. V dané lokalitě se nachází základní občanská vybavenost ( ZŠ, MŠ, zdravotnické zařízení, nákupní objekty ), kompletní OV pak v centru města Ústí nad Labem ( cca 3 km ). Dopravní dostupnost dobrá - autobus, trolejbus - zastávka cca 150 m. Parkování negarantované ( na ulici ) v blízkosti nemovitosti.

### Celkový popis

Oceňovaná bytová jednotka č. 762/22 je bytem typu garsoniéra, která je umístěna v 5. nadzemním podlaží osmipodlažního panelového bytového domu.

Dispozice - předsiň, koupelna, WC a obývací pokoj s kuchyňským koutem. Byt je v dobrém, běžně udržovaném stavu. Sociální zařízení ( koupelna a WC ) je umístěno ve standardním umakartovém instalačním jádru, koupelna je vybavena mělkou vanou a novějším umyvadlem, WC samostatné. Okna jsou plastová, jiné úpravy provedeny nebyly. Kuchyňský kout je vybaven původní kuchyňskou linkou, která je doplněna další částí sektorové kuchyně, bez sporáku ( pouze volně postavený el.dvojvaříč ). Podlahy původní PVC.

Vytápění bytu je zajištěno ústředním topením s dálkovým zdrojem, TUV dálkově. Celkový stavebně technický stav je dobrý, údržba běžně prováděná, okna vyměněná plastová.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- |  |   |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí       | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy         |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její              | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její            |

kolaudací <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	kolaudací <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
<b>Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území	<input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území
<b>Věcná břemena a obdobná zatížení: nejsou</b>	
<b>Ostatní rizika: nejsou</b>	

## OBSAH

### Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 762/22 k.ú. Bukov
  - 1.1. Pozemek p.č. 1850/2 k.ú. Bukov
  - 1.2. Oceňovaný byt

### Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
  - 1.1. Bytová jednotka č. 762/22 k.ú. Bukov

## OCENĚNÍ

### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka č. 762/22 k.ú. Bukov  
 Adresa předmětu ocenění: Dukelských hrdinů 762/2a  
 400 01 Ústí nad Labem  
 Kraj: Ústecký  
 Okres: Ústí nad Labem  
 Obec: Ústí nad Labem  
 Katastrální území: Bukov  
 Počet obyvatel: 93 248

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 485,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### 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. 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., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 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 jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná	II	0,00

území		
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 lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	II	1,00

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

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

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: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
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, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
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

Index polohy  $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = 1,020$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,020$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,020$

### 1. Bytová jednotka č. 762/22 k.ú. Bukov

#### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

##### 1.1. Pozemek p.č. 1850/2 k.ú. Bukov

##### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku  $I_P = 1,020$

##### 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

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,020 = 1,020$**

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>					
§ 4 odst. 1	1 485,-	1,020		1 514,70	
Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena

	číslo	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[Kč]	
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1850/2	482,00	1 514,70	730 085,40
Stavební pozemek - celkem			482,00	<b>730 085,40</b>	

**Pozemek p.č. 1850/2 k.ú. Bukov - zjištěná cena** = **730 085,40 Kč**

### Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. Pozemek p.č. 1850/2 k.ú. Bukov = 730 085,40Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **730 085,40 Kč**

### 1.2. byt

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda  
 Poloha objektu: Ústí nad Labem  
 Stáří stavby: 38 let  
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 10 402,- Kč/m<sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
obývací pokoj+kk:	23,92 *	1,00 =	23,92 m <sup>2</sup>
předsín:	4,76 *	1,00 =	4,76 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,14 *	1,00 =	2,14 m <sup>2</sup>
WC:	1,08 *	1,00 =	1,08 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<b>31,90 m<sup>2</sup></b>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
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: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 38 let:

$$s = 1 - 0,005 * 38 = \mathbf{0,810}$$

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1} V_i) * V_{10} * 0,810 = \mathbf{0,705}$$

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,020}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_v = 10\,402,- \text{ Kč/m}^2 * 0,705 = 7\,333,41 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 31,90 \text{ m}^2 * 7\,333,41 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,020 = 238\,614,49 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **238 614,49 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 730 085,40 Kč

Spoluvlastnický podíl: 319 / 26 010

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$730\,085,40 \text{ Kč} * 319 / 26\,010 = 8\,954,14 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 8 954,14 Kč

**Bytová jednotka č. 762/22 k.ú. Bukov - zjištěná cena** = **247 568,63 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Bytová jednotka č. 762/22 k.ú. Bukov

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	31,90 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	31,90 m <sup>3</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Byt 1+kk, Vinařská, Ústí nad Labem</b>			
<b>Lokalita:</b>	blízké okolí			
<b>Popis:</b>	K prodeji zrekonstruovanou bytovou jednotku o velikosti 1+kk, jehož celková podlahová plocha činí 31,52 m <sup>2</sup> . Bytová jednotka se nachází v 5. patře zatepleného panelového domu v Ústí nad Labem, Bukov, ulice Vinařská. Po celé ploše bytu jsou položeny plovoucí podlahy, v koupelně je položena dlažba. Okna v bytě jsou plastová. Ve zděné koupelně je umístěna vana, celý prostor je obložen velice pěknými keramickými obklady. V kuchyni je umístěna nová rohová kuchyňská linka s elektrickým sporákem. Byt se nachází ve velmi klidné lokalitě, je zde spousta zeleně, z okna je pěkný výhled na Střížovický vrch.			
<b>Užitná plocha:</b>	32,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita - blízké okolí, vhodnější poloha			0,98	
K2 Typ stavby - panelový bytový dům			1,00	
K3 Stáří - srovnatelné			1,00	
K4 Garáž - není			1,00	
K5 Velikost - srovnatelná			1,00	
K6 Vybavení - velmi dobrý stav, po kompletní rekonstrukci			0,80	
K7 Zdroj nabídky - realitní nabídka			0,80	
	<b>Cena</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>
	[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc
	650 000	32,00	20 313	0,63
				<b>Upravená j. cena</b>
				[Kč/m <sup>2</sup> ]
				<b>12 740</b>



Zdroj: Neuvedeno

<b>Název:</b>	<b>Byt 1+1, SNP, Ústí nad Labem</b>			
<b>Lokalita:</b>	blízké okolí			
<b>Popis:</b>	K prodeji bytovou jednotku o velikosti 1+1, která se nachází v suterénu panelového domu v Ústí nad Labem - Skřivánek. Celková podlahová plocha bytu činí 30m <sup>2</sup> . V chodbíce je položena dlažba v kuchyni lino a pokoji zátěžový koberec. Koupelna je obložena keramickými obklady, sprchový kout a na podlaze je položena dlažba. Mezi předsíní a kuchyní je zděná příčka. Plastová okna a bezbariérový přístup. Byt je velmi teplý, nové rozvody a barák prošel revitalizací.			
<b>Užitná plocha:</b>	30,00 m <sup>2</sup>			



<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita - blízké okolí, vhodnější poloha			0,95	
K2 Typ stavby - panelový bytový dům			1,00	
K3 Stáří - srovnatelné			1,00	
K4 Garáž - není			1,00	
K5 Velikost - srovnatelná			1,00	
K6 Vybavení - standardní, původní stav			1,05	
K7 Zdroj nabídky - realitní nabídka			0,80	
<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> Kc	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
490 000	30,00	16 333	0,80	<b>13 034</b>



Zdroj: Neuvedeno

<b>Název:</b>	<b>Byt 1+1, Oblá, Ústí nad Labem</b>			
<b>Lokalita:</b>	Blízké okolí			
<b>Popis:</b>	Prodej prostorného bytu 1+1 v klidné lokalitě. Byt se nachází ve 12. patře zatepleného panelového domu a je vybaven plastovými okny. Byt je možno ihned užívat nebo jej dle vlastních představ zrekonstruovat.			
<b>Užitná plocha:</b>	41,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Lokalita - blízké okolí			1,00	
K2 Typ stavby - panelový bytový dům			1,00	
K3 Stáří - srovnatelné			1,00	
K4 Garáž - není			1,00	
K5 Velikost - mírně větší výměra			0,95	
K6 Vybavení - standardní			1,00	
K7 Zdroj nabídky - realitní nabídka			0,85	
<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> Kc	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
590 000	41,00	14 390	0,81	<b>11 620</b>



Zdroj: Neuvedeno

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Minimální jednotková porovnávací cena	11 620 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 465 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	13 034 Kč/m <sup>2</sup>
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>12 465 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	31,90 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>397 634 Kč</b>
<b>REKAPITULACE OCENĚNÍ</b>	

<b>Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:</b>	
1. Bytová jednotka č. 762/22 k.ú. Bukov	247 568,60 Kč
1.1. Pozemek p.č. 1850/2 k.ú. Bukov	8 954,14 Kč
1.2. Oceňovaný byt	238 614,49 Kč
	= 247 568,60 Kč

**Výsledná cena - celkem: 247 568,60 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**247 570,- Kč**

slovy: Dvěstěčtyřicetsedmtisícpětsetsedmdesát Kč

**Rekapitulace tržního ocenění majetku**

**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Bytová jednotka č. 762/22 k.ú. Bukov

397 634,- Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**247 570 Kč**

slovy: Dvěstěčtyřicetsedmtisícpětsetsedmdesát Kč

Porovnávací hodnota

397 634 Kč

**Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Ke stanovení obvyklé ceny nemovitosti porovnávací metodou byly vybrány obdobné nemovitosti přímo v dané lokalitě, jedná se o nabídky realitních kanceláří, kdy nabídkové ceny byly upraveny.

Trh s nemovitostmi typu malých bytů typu garsoniéry, resp. 1+1, které se nacházejí v oceňované lokalitě je poměrně omezený ( jedná se o poptávanější lokalitu v rámci krajského města Ústí nad Labem ), v současné době je všeobecně mírně vyšší poptávka po menších bytech. Poptávka je ovlivněna poměrně slušnou občanskou vybaveností, nabídkou pracovních příležitostí v rámci krajského města, dobrou dopravní dostupností a obslužností ( MHD – autobus, trolejbus ).

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a na základě provedené analýzy v příslušné lokalitě, po zvážení aspektů ovlivňujících cenu nemovitosti ( dobrý, zdržovaný stav, dobrá dopravní obslužnost lokality, dostupnost občanské vybavenosti v místě ), je návrh obvyklé ceny nemovitostí stanoven v souladu s porovnávací hodnotou ve výši 350 000 Kč.

## Obvyklá cena

**350 000 Kč**

slovy: Třistapadesáttisíc Kč

### Závěr

**Obvyklá cena nemovitosti** byla stanovena porovnávací hodnotou s tím, že administrativní cena má orientační význam.

**Při stanovení obvyklé ceny** bylo přihlédnuto ke všem vlivům působícím na cenu obvyklou, zejména stavu a umístění nemovitosti, stavu a prognózám ekonomického vývoje oblasti i trhu s nemovitostmi. Po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá stanovena pod spodní hranicí porovnávací hodnoty.

V Moldavě 13.4.2017

Ing. Lenka Nováková  
Moldava 142  
417 81 Moldava

<b>Znalecká doložka:</b>	Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 21.2.2007, zn. Spr 993/2007, obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2662/2017 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

Fotodokumentace

1



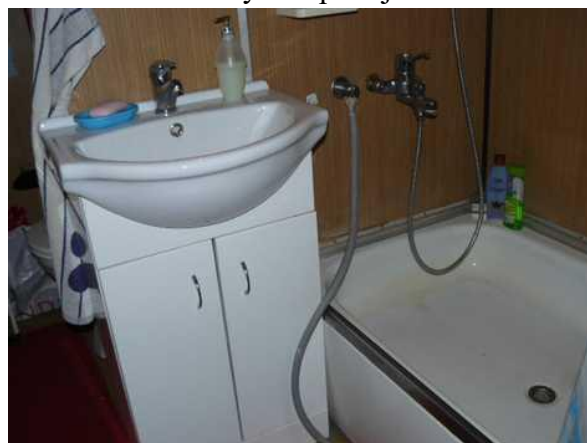
kuchyňský kout



obývací pokoj



předsíň



koupelna



WC



číslo popisné