

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**o ceně nemovitých věcí**

**č. 9354-1818/2019**

**Objednatel znaleckého posudku:** Indra - Šebesta v.o.s., insolvenční správce  
dlužníka Lucie Plaché  
Rybova 1504/23  
500 09 Hradec Králové

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro  
potřeby insolvenčního řízení.

**Adresa předmětu ocenění:** Nová výstavba č.p. 206, Obrnice, okres Most

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 13.08.2019

**Zpracováno ke dni:** 13.08.2019

**Zhotovitel:** XP invest, s.r.o., Martin Svoboda  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 10.09.2019

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 206/6 a podílu ve výši 474/16519 na společných částech budovy č.p. 206 a pozemku parc. č. st. 259 v obci Obrnice, okres Most, katastrální území Obrnice pro potřeby insolvenčního řízení.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 206/6
Adresa předmětu ocenění:	Nová výstavba č.p. 206, Obrnice, okres Most
Kraj:	Ústecký kraj
Okres:	Most
Obec:	Obrnice
Ulice:	Nová výstavba
Katastrální území:	Obrnice

### **3. Prohlídka a zaměření**

Místní šetření bylo provedeno dne 13.08.2019. Prohlídka proběhla za přítomnosti: p. Plachá, vlastník.

### **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, technické řešení systému INEM.

### **5. Vlastnické a evidenční údaje**

#### **Vlastnické právo:**

Plachá Lucie, Rybova 1904/23, Nový Hradec Králové, 50009 Hradec Králové.

#### **Nemovitosti:**

Bytová jednotka č. 206/6 a podíl ve výši 474/16519 na společných částech budovy č.p. 206 a pozemku parc. č. st. 259 v obci Obrnice, okres Most, katastrální území Obrnice.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

### **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaná bytová jednotka je vybudována v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má celkem 7 nadzemních podlaží a nemá podzemní podlaží. V objektu není

půda a nemá vybudované obytné podkroví. Základy jsou železobetonové izolované, objekt je panelové konstrukce a stropy jsou železobetonové montované. Má rovnou střechu, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště je z polystyrenu. Společnými prostory domu jsou: vstupní prostor, schodiště, výtah, kočárkárna.

Odhadem byl objekt postaven v 70. letech 20. stol.

Na domě v minulosti proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, zateplení pláště - částečná.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vad, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou zastaralé, vybavení je zastaralé a rozvody jsou zastaralé. Bytový dům je v dobrém, částečně zanedbaném funkčním stavu.

Bytová jednotka je v osobním vlastnictví. Je umístěna v 2. podlaží a její dispozice je 2+1. Podlahová plocha činí 47.4 m<sup>2</sup>.

Bytové jádro je umakartové. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem. Orientace obytných prostor je na severovýchod, severozápad, jihovýchod, jihozápad. Vybavení koupelny tvoří klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je lino, kuchyně má lino, v koupelně je na podlaze lino a v chodbě je položeno lino.

Součástí vybavení bytu jsou anténní rozvody.

Do bytové jednotky je zavedena elektřina o napětí 230V v současné době odpojeno od distribuční sítě. Objekt je připojen na vodovodní řad, má připojení na veřejnou kanalizaci. Byt je vybaven ústředním topením (dálkové) a topná tělesa jsou závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen dálkově.

Stav bytu je zcela původní, velmi zanedbaný. V části bytu je zařízení zdemolované či ve špatném stavu. Jádro v bytě zcela dožité, stejně tak rozvody, krytiny, vybavení a dlašší prvky zcela dožité. Oceňovaná bytová jednotka je vhodná ke kompletní rekonstrukci.

Pozemek je bez porostů a není oplocen. Samotný pozemek je svažitý. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci se nachází pobočka České pošty.

Životní prostředí v okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od domu je zeleň v podobě luk a lesů. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávka dálkových spojů ve vzdálenosti dojezdové, je zde omezená možnost parkování v blízkosti objektu.

V okolí domu je zvýšena kriminalita - krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé. Jedná se o sociálně vyloučenou lokalitu obce Obrnice.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce, rozhodnutí o úpadku), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis			
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům	
	Počet nadzemních podlaží	7	
	Počet podzemních podlaží	0	
	Dům byl postaven v roce	70. léta 20. stol.	
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		okna	celková
		zateplení pláště	částečná
	Základy	železobetonové izolované	
	Konstrukce	panelová	
	Stropy	železobetonové montované	
	Střecha	rovná	
	Krytina střechy	živičná lepenka	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	vápenocementové	
Vnitřní omítky	vápenocementové		
Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah, kočárkárna		
Popis stavu bytového domu	dobrý		
Vady bytového domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad		
Popis bytové	Dispozice bytové jednotky	2+1	

<b>jednotky</b>	Podlaží bytové jednotky	2
	Bytové jádro	umakartové
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, severozápad, jihovýchod, jihozápad
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	klasická toaleta
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Podlahová plocha činí 47.4 m <sup>2</sup> .
	Elektrina	230V - odpojeno
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ano
	Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové
	Topná tělesa	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově
	Podlahy v bytě	místnosti: lino kuchyně: lino koupelna, WC: lino chodba: lino
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí
	Rekonstrukce	---
	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralý prvek okna: bez vad zdivo: zastaralý prvek vybavení: poškozený prvek podlahy: poškozený prvek
<b>Popis pozemku bytového domu</b>	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	svažitý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody,  v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět,

		<p>v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení,</p> <p>v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního využití,</p> <p>nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti,</p> <p>v obci je pobočka České pošty</p>
	Životní prostředí	<p>klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů,</p> <p>zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti,</p> <p>lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav</p>
	Spojení a parkovací možnosti	<p>zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti,</p> <p>omezené parkovací možnosti v blízkosti objektu</p>
	Sousedé a kriminalita	<p>v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé</p>
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce, rozhodnutí o úpadku), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 13.08.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

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 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.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

## B. ZNALECKÝ POSUDEK

### I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými 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.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

#### Bytová jednotka č. 206/6

Bytová jednotka č. 206/6, v ulici Nová výstavba, obec Obrnice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Nová výstavba, Obrnice, okres Most	2+1, 47,4 m <sup>2</sup>	Před rekonstrukcí	Panelová	Dům po revitalizaci
1	Nová výstavba, Obrnice, okres Most	3+1, 64 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	Dům po revitalizaci
2	Nová výstavba, Obrnice, okres Most	2+1, 54 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	Dům po revitalizaci
3	Nová výstavba, Obrnice, okres Most	2+1, 42 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	Dům po revitalizaci
4	Nová výstavba, Obrnice, okres Most	2+1, 48 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	Dům po revitalizaci
5	Nová výstavba, Obrnice, okres Most	4+1, 80 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	Dům po revitalizaci



č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	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	3.515,63 Kč	0.85	2.988,28 Kč	1.00	0.93	1.15	1.00	1.00	1.00	1.0695	2.794,09 Kč
2	3.518,52 Kč	0.85	2.990,74 Kč	1.00	0.97	1.15	1.00	1.00	1.00	1.1155	2.681,08 Kč
3	5.833,33 Kč	0.8	4.666,67 Kč	1.00	1.02	1.12	1.00	1.00	1.05	1.1995	3.890,51 Kč
4	2.708,33 Kč	0.9	2.437,50 Kč	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.00	1.0800	2.256,94 Kč
5	3.250,00 Kč	Nepoužit	3.250,00 Kč	1.00	0.87	1.30	1.00	1.00	1.00	1.1310	2.873,57 Kč
<b>Celkem průměr</b>											2.899,24 Kč
<b>Minimum</b>											2.256,94 Kč
<b>Maximum</b>											3.890,51 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											603,01 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											2.296,23 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											3.502,25 Kč
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

2.899,24 Kč/m<sup>2</sup>

\*

47,40 m<sup>2</sup>

= **137.424 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**137.000 Kč**

## II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 206/6, v ulici Nová výstavba, obec Obrnice					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Nová výstavba, Obrnice, okres Most	2+1, 47.4 m <sup>2</sup>	Před rekonstrukcí	Panelová	Dům po revitalizaci
<b>1</b>	Nová výstavba, Obrnice, okres Most	3+1, 64 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	Dům po revitalizaci
<b>2</b>	Nová výstavba, Obrnice, okres Most	2+1, 54 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	Dům po revitalizaci
<b>3</b>	Nová výstavba, Obrnice, okres Most	2+1, 42 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	Dům po revitalizaci
<b>4</b>	Nová výstavba, Obrnice, okres Most	2+1, 48 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	Dům po revitalizaci
<b>5</b>	Nová výstavba, Obrnice, okres Most	4+1, 80 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	Dům po revitalizaci

### Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

#### Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	3.515,63	0,85	2.988,28
2	3.518,52	0,85	2.990,74
3	5.833,33	0,80	4.666,67
4	2.708,33	0,90	2.437,50
5	3.250,00	-	3.250,00
Maximální hodnota		4.666,67	(případ č.3)
Minimální hodnota		2.437,50	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,9145	OK
<b>Aritmetický průměr</b>		<b>3.266,64</b>	

## II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 206/6, v ulici Nová výstavba, obec Obrnice						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
<b>Oceňovaný objekt</b>	Nová výstavba, Obrnice, okres Most	2+1, 47.4 m <sup>2</sup>	Před rekonstrukcí	Panelová	Dům po revitalizaci	X
<b>1</b>	Nová výstavba, Obrnice, okres Most	3+1, 64 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	Dům po revitalizaci	3
<b>2</b>	Nová výstavba, Obrnice, okres Most	2+1, 54 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	Dům po revitalizaci	2
<b>3</b>	Nová výstavba, Obrnice, okres Most	2+1, 42 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	Dům po revitalizaci	2
<b>4</b>	Nová výstavba, Obrnice, okres Most	2+1, 48 m <sup>2</sup>	Dobrý	Panelová	Dům po revitalizaci	3
<b>5</b>	Nová výstavba, Obrnice, okres Most	4+1, 80 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	Dům po revitalizaci	2

## Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup>	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	3.515,63	0,85	2.988,28	3	8.964,84
2	3.518,52	0,85	2.990,74	2	5.981,48
3	5.833,33	0,80	4.666,67	2	9.333,34
4	2.708,33	0,90	2.437,50	3	7.312,50
5	3.250,00	-	3.250,00	2	6.500,00
Mezisoučet				12	38.092,16
<u>Celkem</u>					<u>3.174,35</u>

**Základní cena: 3.174,35 Kč/m<sup>2</sup>**

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$3.174,35 * 0,8000 = \mathbf{2.539,48 \text{ Kč/m}^2}$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$\mathbf{2.539,48 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\mathbf{* 47,40 \text{ m}^2}$$

$$\mathbf{= 120.371,35 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{120.000,-- \text{ Kč}}$$

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**137.000,-- Kč**

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

**120.000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**135.000 Kč**

Slovy: jednotřicetpět tisíc korun

### **Vypracoval:**

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.09.2019

## **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 9354-1818/2019 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

### Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

#### Informace o jednotce

Číslo jednotky	206/6
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 206</a>
Katastrální území:	<a href="#">Obrnice [708755]</a>
Číslo LV:	<a href="#">849</a>
Podíl na společných částech:	474/16519

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Plachá Lucie, Rybova 1904/23, Nový Hradec Králové, 50009 Hradec Králové	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
---

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

#### Jiné zápisy

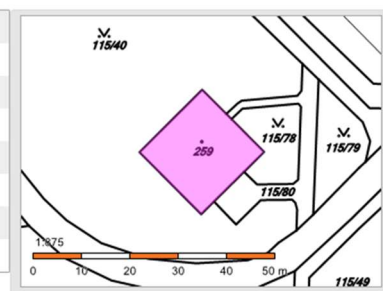
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Plachá Lucie
Zahájení exekuce - Plachá Lucie

#### Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Most](#).

#### Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 206
Obec:	<a href="#">Obrnice [567337]</a>
Část obce:	<a href="#">Obrnice [108758]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Obrnice [708755]</a>
Číslo LV:	<a href="#">817</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">st. 259</a>
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

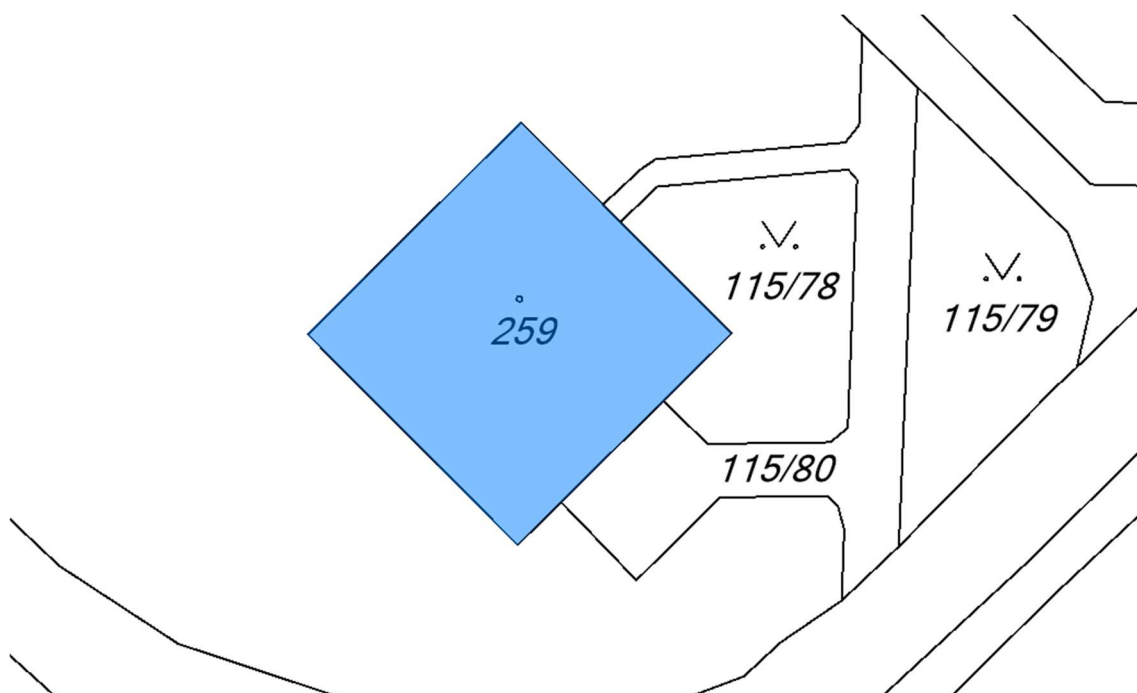
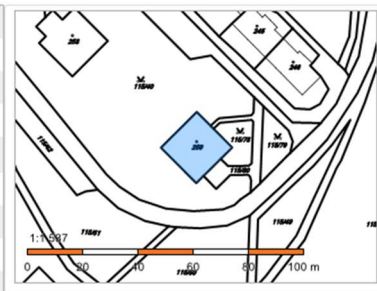


#### Vymezené jednotky

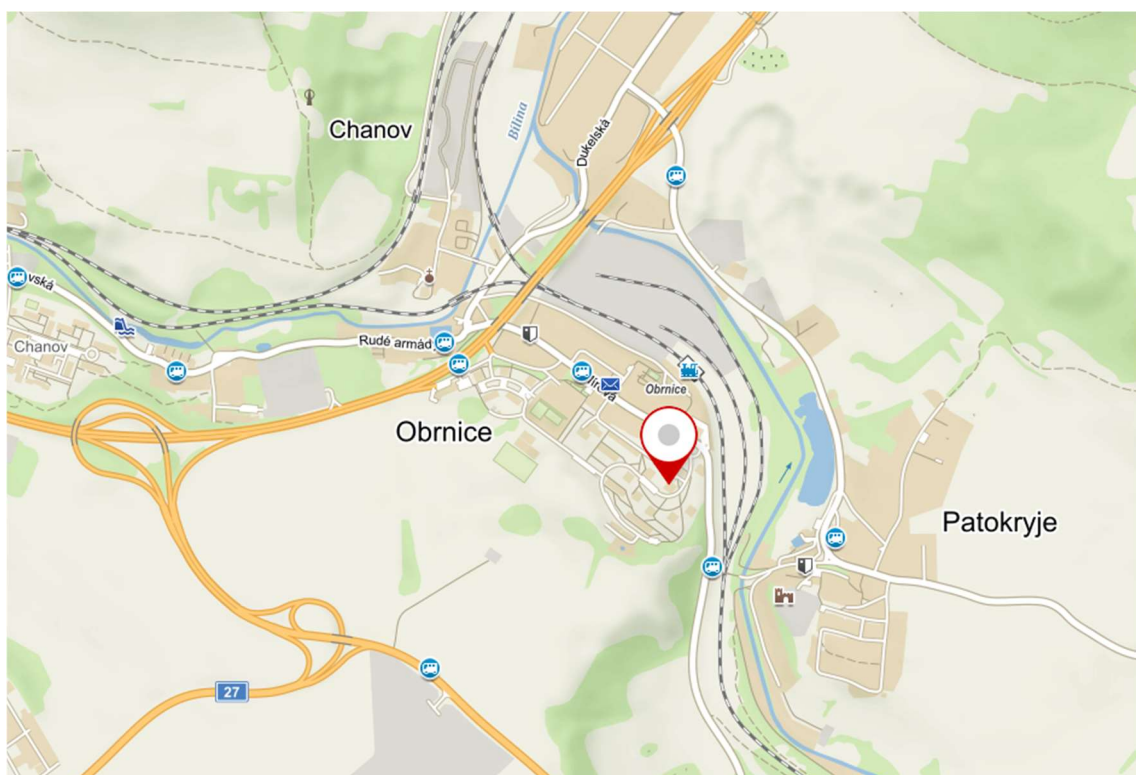
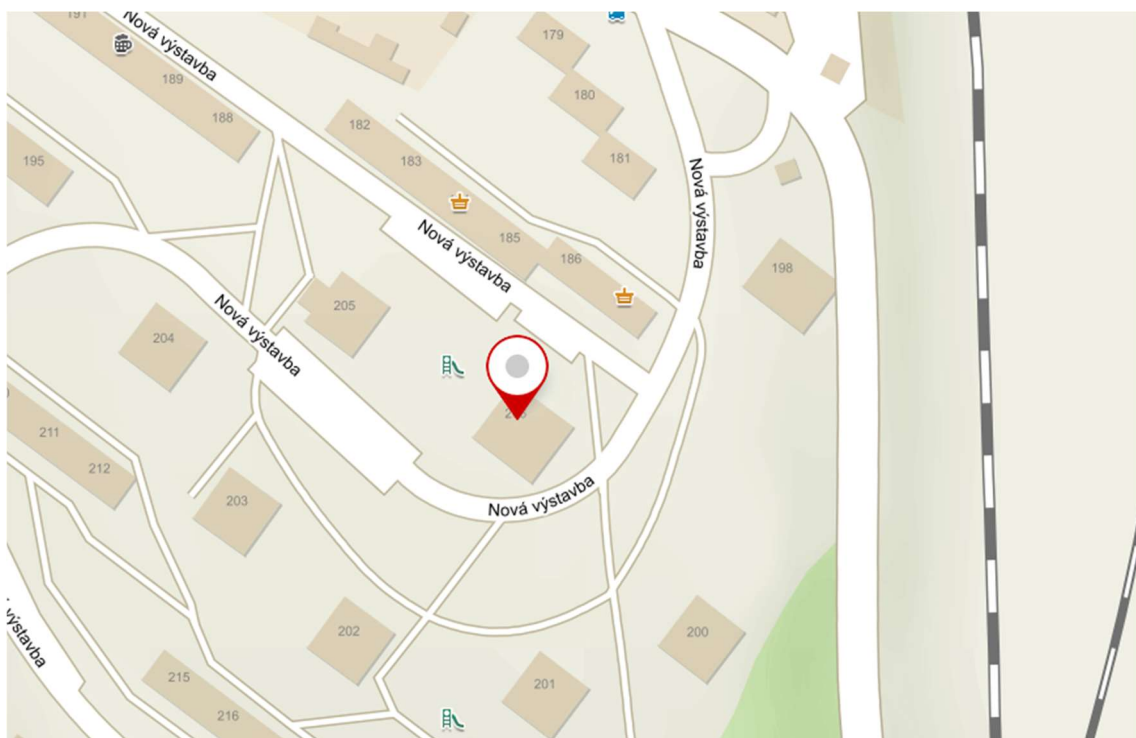
[206/1](#), [206/2](#), [206/3](#), [206/4](#), [206/5](#), [206/6](#), [206/7](#), [206/8](#), [206/9](#), [206/10](#), [206/11](#), [206/12](#), [206/13](#), [206/14](#), [206/15](#), [206/16](#), [206/17](#), [206/18](#), [206/19](#), [206/20](#), [206/21](#), [206/22](#), [206/23](#), [206/24](#), [206/25](#), [206/26](#)

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 259</a>
Obec:	<a href="#">Obrnice [567337]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Obrnice [708755]</a>
Číslo LV:	<a href="#">817</a>
Výměra [m²]:	328
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 206</a>

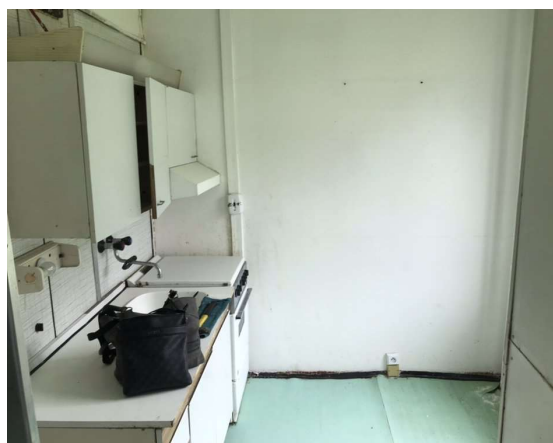
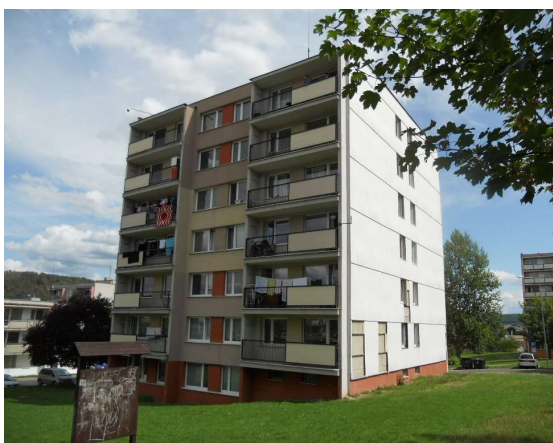


## Situace nemovitosti v mapě





## Pořízená fotodokumentace







## Srovnávané nemovitosti

### Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

#### 1. Identifikace



**Prodej, Byt, 64 m<sup>2</sup>, Nová výstavba, Obrnice, okres Most**

**Celková cena:** 225.000 Kč

**Adresa:** Nová výstavba, Obrnice, okres Most

#### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



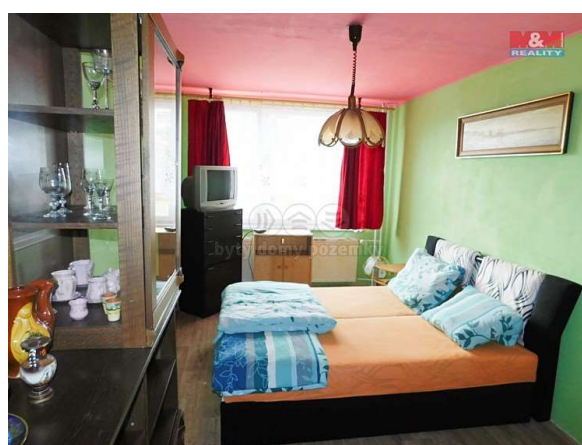
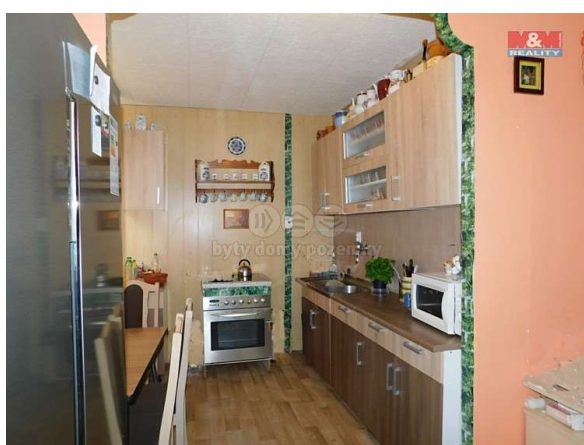
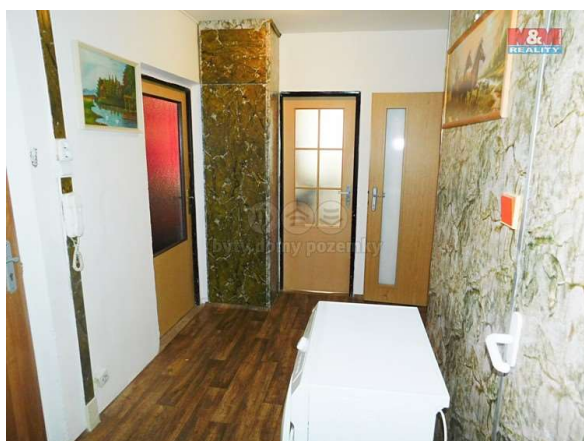
#### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Nová výstavba, Obrnice, okres Most	<b>Stav objektu</b>	Dobrý
<b>Cena</b>	225 000 Kč	<b>Podlahová plocha</b>	64
<b>Poznámka k ceně</b>	225 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Plocha užitná</b>	64
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová	<b>Umístění objektu</b>	Klidná část obce
<b>Dispozice</b>	3+1	<b>Vlastnictví</b>	Osobní

#### Slovní popis

Nabízíme prodej bytu v původním ale zachovalém stavu o dispozici 3+1 a velikosti 64 m<sup>2</sup> v osobním vlastnictví. Byt se nachází ve druhém podlaží panelového domu s výtahem, v klidné části města. Skládá se z kuchyně, obývacího pokoje, ložnice, dětského pokoje, koupelny, WC a prostorné předsíně. Za domem se nachází dětské hřiště. Plastová okna jsou samozřejmostí. Jedná se o klidnou lokalitu, kde je veškerá občanská vybavenost v pěší dostupnosti. Zavolejte si o prohlídku. Více info u makléře

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

### 1. Identifikace



**Prodej, Byt, 54 m<sup>2</sup>, Nová výstavba, Obrnice, okres Most**

**Celková cena:** 190.000 Kč

**Adresa:** Nová výstavba, Obrnice, okres Most

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Adresa</b>	Nová výstavba, Obrnice, okres Most	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Cena</b>	190 000 Kč	<b>Podlahová plocha</b>	54
<b>Poznámka k ceně</b>	190 000 Kč za nemovitost, včetně provize	<b>Plocha užitná</b>	54
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Dispozice</b>	2+1		

### Slovní popis

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! Nabízíme byt 2+1 s Lodžii v obci Obrnice. Byt v osobním vlastnictví se nachází ve třetím patře panelového domu s výtahem. Dům je klidný a udržovaný. V bytě byla vyměněna okna za plastová, jsou nové odpady, voda v plastu, původní jádro, zachovalá kuchyňská linka a lodžie je po renovaci. Lze financovat Hypotékou Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 38 000,- Kč a měsíční splátkou 616,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



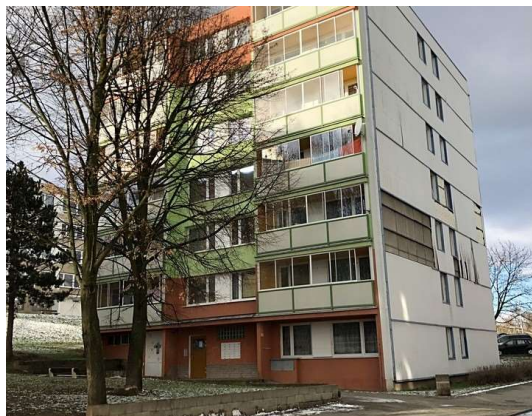
Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

### 1. Identifikace



**Prodej, Byt, 42 m<sup>2</sup>, Nová výstavba, Obrnice, okres Most**

**Celková cena: 245.000 Kč**

**Adresa: Nová výstavba, Obrnice, okres Most**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

<b>Cena</b>	245 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová	<b>Plocha užitná</b>	42
<b>Dispozice</b>	2+1		

### Slovní popis

Naše RK nabízí k prodeji byt v OV, 2+1, o velikosti 42 m<sup>2</sup>. Bytová jednotka se nachází ve druhém patře panelového domu s výtahem, v ul. Nová Výstavba v Obrnicích. V blízkosti domu je autobusová zastávka, obchod, škola, školka. Volný ihned. V případě dotazů volejte kdykoliv, 7 dní v týdnu.

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost



## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

### 1. Identifikace

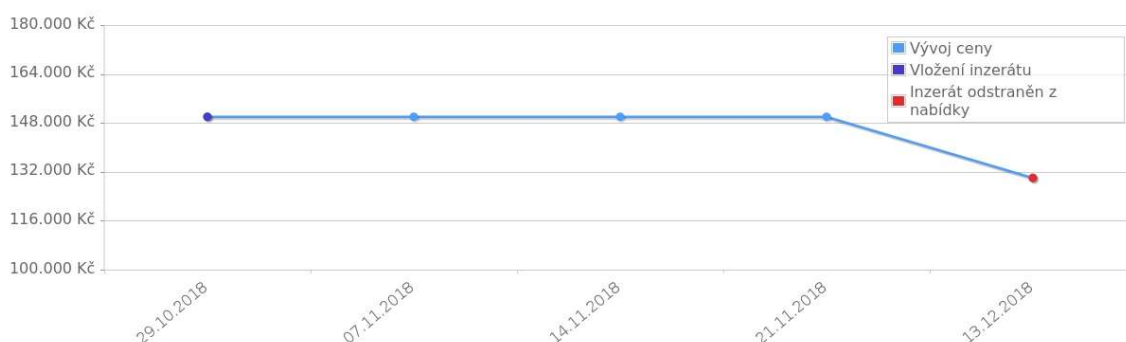


**Prodej, Byt, 48 m<sup>2</sup>, Nová výstavba, Obrnice, okres Most**

**Celková cena: 130.000 Kč**

**Adresa: Nová výstavba, Obrnice, okres Most**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	130 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Panelová	Podlahová plocha	48
Dispozice	2+1	Plocha užitná	48

### Slovní popis

Nemovitosti SEVER vám zprostředkují prodej bytu 2+1 v osobním vlastnictví, Obrnice, okr. Most, ul. Nová výstavba. Bytová jednotka v původním stavu, o výměře 48 m<sup>2</sup>, se nachází v šestém patře panelového domu s výtahem a jeho součástí je komora na chodbě a lodžie s výhledem do krajiny. V kuchyni je linka, elektrický sporák částečně obložený dlaždičkami, jídelní stůl se židlemi a špajz. V celém bytě jsou plastová okna, na zemi krytina PVC. Koupelna s WC jsou společné v umakartovém jádru. Byt je vhodný k investici a rekonstrukci dle vašich představ. Je zde možnost ponechat nábytek. V případě zájmu zajistíme optimální financování našimi poradci.



#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

## Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

### 1. Identifikace

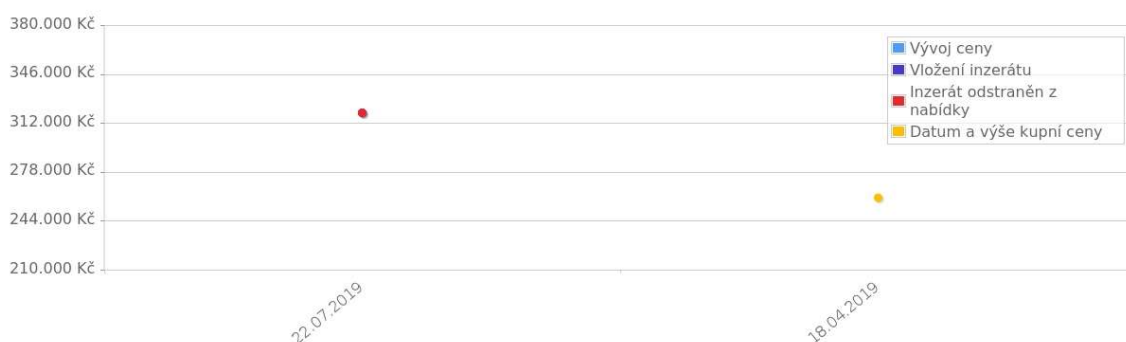


**Prodej, Byt, 80 m<sup>2</sup>, Nová výstavba č.p. 205, Obrnice, okres Most**

**Celková cena: 260.000 Kč**

**Adresa: Nová výstavba, Obrnice, okres Most**

### 2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



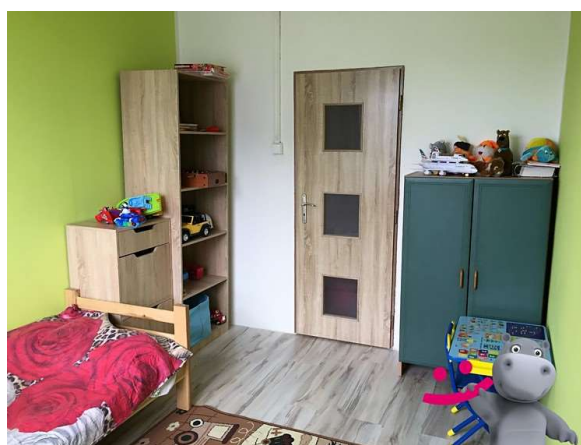
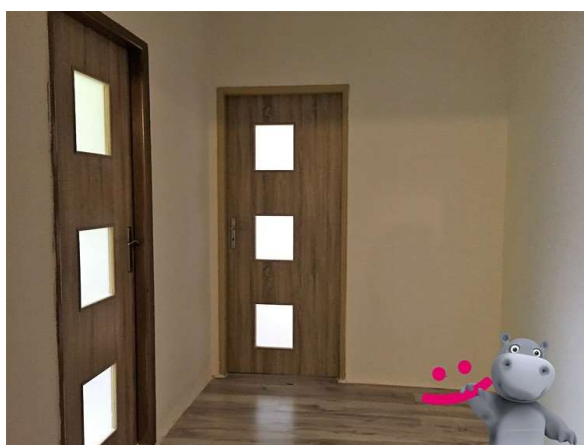
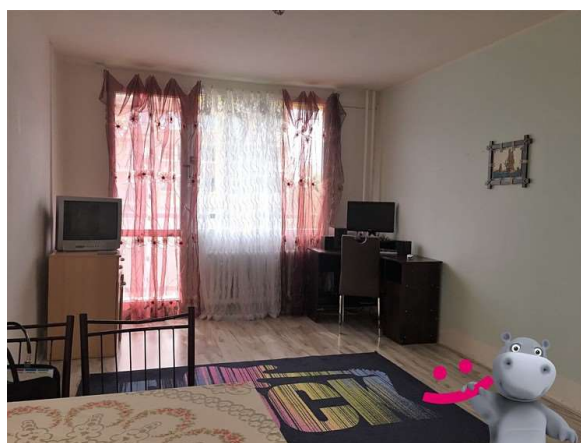
### 3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

<b>Adresa</b>	Nová výstavba, Obrnice, okres Most	<b>Dispozice</b>	4+1
<b>Cena dle kupní smlouvy</b>	260 000 Kč	<b>Stav objektu</b>	Velmi dobrý
<b>Kupní smlouva podepsaná dne</b>	18.04.2019	<b>Podlahová plocha</b>	80
<b>Číslo řízení</b>	V-2229/2019-508	<b>Plocha užitná</b>	84
<b>Poznámka k ceně</b>	319 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu	<b>Vlastnictví</b>	Osobní
<b>Konstrukce budovy</b>	Panelová		

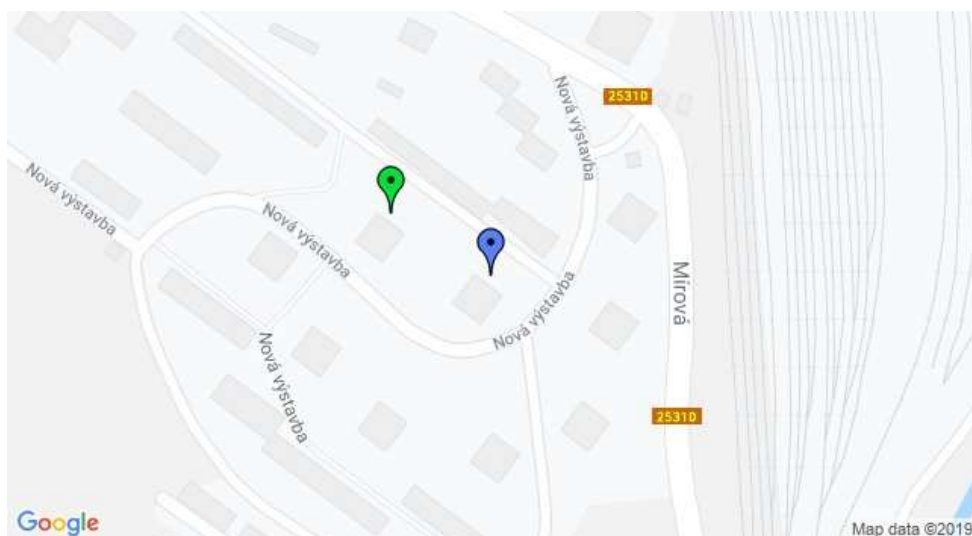
### Slovní popis

Nabízíme vám ke koupi prostorný byt 4+1 s lodžií o rozloze 84 m<sup>2</sup> v osobním vlastnictví. Byt se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží panelového domu. Bytová jednotka prošla úpravami (plovoucí podlahy, dveře, zděné koupelnové jádro). V okolí domu se nachází veškerá občanská vybavenost. Parkování přímo u domu. Doporučujeme osobní prohlídku. Zajištění nejvýhodnějšího financování je pro nás samozřejmostí. Majitel si vyhrazuje právo prodat nemovitost nejvýhodnější nabídce. ID: 56253

#### 4. Fotodokumentace



#### 5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost