

## **ODBORNÝ (ZNALECKÝ) POSUDEK č. 276/2019**

o ceně nemovitostí:

- **byt. jednotky č. 577/5 (jako vzorového bytu pro daný účel ocenění) v byt. domě, budově č.p. 577, 588 v části obce Okříšky, stojící na pozemku parc. číslo st.750, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 404 m<sup>2</sup> v k. ú.Okříšky, včetně příslušného spoluhl. podílu id. 8131/104855 na společných částech domu a na pozemku výše uvedeného parcelního čísla v katastr. území Okříšky, obec Okříšky, okres Třebíč**



**Objednavatel znaleckého posudku:** Městys Okříšky, IČO: 00290050  
Jihlavská 1, 675 21 Okříšky

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení ceny obvyklé nemovité věci (vzorové bytové jednotky) a stanovení ceny úřední (zjištěné dle platného cen. předpisu), a to variantně I.) ve stávajícím stavu a nynější cenové úrovni k datu vypracování ocenění **v r.2019** a II.) zpětně k datu dokončení bytového domu s bytovými jednotkami **v r.1999**, jako podklad pro jednání o převodu byt. jednotek ve vlastnictví Městysu Okříšky do vlastnictví uživatelů ve specifickém případě (v návaznosti na již dříve uzavřenou smlouvu o budoucím převodu do jejich vlastnictví a provedenou úhradu mj. formou předplaceného nájemného).

**Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění a přísl. prováděcích vyhlášek MF v části úředního ocenění dle cenových předpisů**

**a dle obecných zásad tržního hodnocení** v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC) s respektováním metodik pro stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) odborných společností a profesních komor odhadců majetku s **určením obvyklé ceny nemovitostí ve smyslu § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, podle stavu k dni místního šetření 23.10.2019 a zpětně k 16.11.1999 odborný posudek vypracovala:**

**FINEKO, spol. s r.o.**  
oceňovací a technická kancelář  
sídlem Matky Boží 1181/11  
586 01 Jihlava

jmenovitě

**Ing. Jaroslav Krátký**, soudní znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy KS v Brně pro zákl. obory ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, a stavebnictví, odvětví stavební různá, spec. pozemní stavby, a zároveň certifikovaný odhadce nemovitostí s koncesí k oceňování majetku pro věci nemovité.

Odborný znalecký posudek obsahuje 19 stran textu včetně titulního listu a 6 listů příloh,  
objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Jihlavě 27.11.2019

# **A.) SITUACE A NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol - zadání**

Úkolem znalce je

zpětně k datu dokončení výstavby budovy s předmětnými bytovými jednotkami a povolení jejího užívání na základě dále uvedeného Kolaud. rozhodnutí vydaného s právními účinky **k datu 16.11.1999**

- **zjistit administrativní cenu nemovitosti (bytu) v souladu s cenovými předpisy platnými zpětně k tomuto datu ocenění** (tj. zákonem číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku a tehdy platnou prováděcí vyhláškou číslo 279/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb., platné od 1.7.1999) a rovněž tak

- **u předmětné bytové jednotky zpětně k tomuto datu stanovit cenu obvyklou**, resp. vyjádřit se pro daný účel ocenění k její tržní hodnotě (ceně obvyklé zpětně v daném čase a místě)

a zároveň informativně

- **zjistit administrativní cenu i v souladu s aktuálními cenovými předpisy platnými k datu místního šetření 23.10.2019** (tj. zákonem číslo 151/1997 Sb. o oceňování majetku a prováděcí vyhláškou číslo 441/2013 Sb. ve znění vyhlášek č. 199/2014 Sb., č.345/2015, č.53/2016, č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a vyhl. č. 199/2019 Sb., platné od 1.8.2019), tj. platnými např. pro nynější převod nemovitostí mezi

občany, případně právníky osobami, zejména pro daňové účely, a rovněž

- **k tomuto datu u předmětné bytové jednotky stanovit i nynější cenu obvyklou.**

Tato analýza ceny obvyklé vychází mj. z definice "ceny obvyklé" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Dle této definice:

*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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby 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.*

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Byt.jednotka (vzorový byt) vč. přísl.podílu na spol částech domu a pozemku
Adresa předmětu ocenění:	U stadionu 577, 578 675 21 Okříšky
LV:	2614
Kraj:	Kraj Vysočina
Okres:	Třebíč
Obec:	Okříšky
Katastrální území:	Okříšky
Počet obyvatel:	2 060

## **3. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastníkem oceňované bytové jednotky a většiny dalších bytových jednotek v bytovém dome je:

Městys Okříšky, IČO: 00290050, Jihlavská 1, 675 21 Okříšky, podíl 1 / 1

Předmětem ocenění je nemovitost, resp. vzorová bytová jednotka v domě, vymezená dle zákona č. 72/1994 Sb. v bytovém domě č.pop. 577, 578 v části obce Okříšky (ul. U stadionu) stojícím na pozemku parc.č. st.750 v katastrálním území Okříšky, **vedená na LV č.2210 pro kat.území Okříšky jako:**

- **jednotka č. 577/5 - byt**

**v budově zapsané na LV č.2208 jako: bytový dům Okříšky č.p.577, 578 na pozemku parc.č. st.750 s tímto pozemkem - parc.č.st.750, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 404 m<sup>2</sup>**

*Toto vlastnictví zahrnuje a oceňován je tak i **spoluvlastnický podíl id. 8131/104855**, který připadá k uvedené bytové jednotce, resp. náleží dle evidence KN jejímu vlastníkov, **na společných částech domu a na výše uvedeného pozemku.***

#### **4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 23.10.2019 za přítomnosti zástupce objednatele posudku, resp. uživatele bytové jednotky paní Vrtalové,.

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

- Informace o jednotce, pozemku a o budově, ověření aktuálního evidenčního stavu a ověření situování v katastrální mapě provedené zpracovatelem pomocí internetového systému ČÚZK "nahlížení do katastru"
- Kopie katastrální mapy zajištěné zpracovatelem rovněž pomocí internetového systému ČÚZK "nahlížení do katastru" včetně podrobných snímků a soutisků s ortofoto pořízených v průběhu zpracování posudku
- Smlouva o výstavbě a smlouva kupní uzavřená Obcí Okříšky jako vlastníkem budovy č.p.p. 577 a 578 ulice U stadionu, obec Okříšky, na pozemku parc.č.st.750 k.ú. Okříšky, s manželi Bartheldy, manželi Kostelníkovými, Martinem Pavelkou a Alešem Milostným, tj. stavebníky dalších čtyř bytů v bytovém domě (jejíž součástí je i vymezení jednotek v dosavadní budově podle §4 odst.2 zákona č. 72/1994 Sb.), uzavřená dne 26.6.2006 a vložená do KN rozhodnutím KÚ pro Vysočinu, KP Třebíč, v řízení č. V- 2344/2006-710 s právními účinky k datu 28.6.2006 (zmiňující úvodem i skutečnost, že „*Budova byla získána výstavbou dvanáctibytového domu. Budova je k bydlení užívána podle kolaudačního rozhodnutí vydaného Obecním úřadem Okříšky, dne 27.10.1999, čj. Výst.976/99-P, které nabylo právní moci dne 16.11.1999*“).
- Přehled úhrad bytových jednotek v budově Okříšky, U stadionu 577, 588, z roku 1999 provedených jejich uživateli a vyčíslených objednatelem pro celkem 11 nyníšších bytů v domě (v majetku Městyse Okříšky) jako výše „půjčky“ vypořádané tzv. Předplaceným nájemným a uvedeným jeho zůstatkem k datu 31.10.2019.
- Další informace a údaje poskytnuté zástupci objednatelem posudku a uživateli některých předmětných bytů v domě včetně skutečností ověřených na místě při místním šetření dne 23.10.2019 včetně pořízené fotodokumentace
- Materiály archivované v RK zpracovatele posudku (původně J-Realita, spol. s r.o., nyní FINEKO, spol. s r.o.) včetně informací spolupracujících realitních kanceláří a dalších znalců a odhadců majetku týkající se převodů či nezávislých tržních ocenění nemovitostí srovnatelných i z jiných obdobných lokalit k datu ocenění zpětně v roce 1999 a v současné době.
- S ohledem na požadované stanovení i nyníšší ceny obvyklé byly prověřeny mj. i nabídky srovnatelných nemovitostí v regionu, avšak zejména skutečné realizace převodů alespoň částečně srovnatelných bytů v místě, případně i v dalších obdobných lokalitách dalších větších obcí a měst v regionu Vysočiny (s ohledem na jen minimum případů známých přímo v Okříškách), a to včetně cenových údajů vedených v KN u konkrétních realizací prostřednictvím zpracovatelem zřízeného placeného dálkového přístupu do KN u ČÚZK, jehož pomocí jsou konkrétní realizace vyhledávány i pomocí aplikace Cenové mapy Octopus užívané spolupracujícími odhadci v rámci profesního sdružení Česká komora odhadců majetku z titulu členství zpracovatele v tomto sdružení

Pro část administrativního ocenění dle cenového předpisu byly použity **platné cenové předpisy:**

Cenový předpis platný k datu zpětného ocenění k 16.11.1999:

**Zákon 151/1997 Sb. o oceňování majetku a prováděcí vyhláška číslo 279/1997 Sb. ve znění vyhlášky č. 127/1999 Sb., platné od 1.7.1999.**

Cenový předpis platný aktuálně v době zpracování tohoto ocenění k datu místního šetření, tj. k 23.10.2019:

**Zákon 151/1997 Sb. o oceňování majetku v nyníšší platném znění a prováděcí vyhláška č.441/2013 Sb. ve znění vyhl.č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb., č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb. a vyhl.č. 188/2019 Sb.**

## **6. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovány jsou nemovitosti situované ve východní části převážně obytné zástavby městyse Okříšky situovaného na trase frekventovanější komunikace - silnice č. II/405 vedené mezi Jihlavou a Třebíčí - ve vzdálenosti jen necelých 10 km od města Třebíče, a to v celkem klidové okrajové lokalitě při ulici U stadionu.

Oceňovaná vzorová bytová jednotka se nachází v bytovém domě se čtyřmi nadzemními podlažími bez výtahu. Jedná se o netypový zděný bytový dům, který byl vybudován v roce 1999 s původně dvanácti bytovými jednotkami, jejichž vlastníkem je Městys Okříšky. V každém podlaží tři byty, přičemž v prvním NP - částečně s charakterem technického podlaží a společnými prostory včetně sklepních kójí k jednotlivým bytům - jde o byty jen nižší velikostní kategorie. Ve vyšších NP jsou pak již jen větší byty vel.kategorie 3+1 přibližně shodné velikosti). V roce 2006 byla provedena přístavba, při které byly v domě vybudovány další čtyři bytové jednotky (přístavba provedena k východní boční stěně původní budovy na celou výšku čtyřpodlažní budovy, s jedním přistavěným bytem v každém podlaží, a to na základě Smlouvy o výstavbě a smlouvy kupní uvedené výše), přičemž vlastníkem těchto novějších bytů, které již nejsou v majetku Městyse Okříšky, jsou jejich stavebníci. Zároveň s touto přístavbou nových bytů bylo došlo k vymezení jednotek i v případech již existujících starších bytů obce, které tak byly zaevidovány do KN rovněž jako jednotlivé bytové jednotky v souladu se zákonem č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. Bytový dům tak zahrnuje nyní celkem šestnáct bytových jednotek, má dva vstupy z ul. U stadionu č. pop (č. or.) 577 a 588 s tím, že oceňovaný vzorový byt se nachází v západní části domu se vstupem č.or.U stadionu 577.

Předmětem ocenění je shora uvedená bytová jednotka velikosti 3+1 o evidované podlahové ploše 81,31 m<sup>2</sup> situovaná ve 3.NP domu (zahrnující i sklep v 1.NP) s příslušným spoluvlastnickým podílem id. 8131/104855 na společných částech domu a na pozemku parcelní číslo st.750 v katastrálním území Okříšky.

Oceňovaný pozemek je v celé své výměře zastavěn předmětným bytovým domem s tím, že veškeré ostatní úpravy kolem domu včetně přístupových chodníků k jednotlivým vstupům do domu apod. jsou již řešeny na sousedním pozemku parc.č.392/13 k.ú. Okříšky v majetku Městyse Okříšky, přes který je k domu takto řešen bezkolizní přístup z ulice (směrem od přilehlého parkoviště situovaném také na dalším pozemku v majetku městyse parc.č.392/14 k.ú. Okříšky).

Situování vlastní budovy je dobře patrné ze snímku KM v příloze posudku.

Provedeno je napojení na všechny místně dosažitelné přípojky inženýrských sítí, tj. na elektropřípojku, přípojku vody, přípojku kanalizace a přípojku zemního plynu. Přípojky inženýrských sítí jsou vedeny ze sousedních pozemků a v délce připojení od hlavních veřejných vedení, resp. v délkách náležících k předmětnému bytovému domu jako jeho příslušenství, jsou rovněž předmětem tohoto hodnocení - ocenění bytové jednotky, stejně jako další venkovní úpravy tvořící příslušenství budovy, i když zasahují již i na sousední pozemek.

Provedení budovy: Jedná se o klasicky provedený zděný bytový dům s tradičními zděnými obvodovými stěnami v tl. 45 cm zastřešený plochou střechou s krytinou z asfalt.pásů, přičemž formou obložení fasády šablonami z asfaltového šindele u nejvyššího podlaží je provedena ještě jen jakási imitace střechy i na části svislých stěn, které jsou pak v nižších podlažích opatřeny jen běžnou vápenocementovou omítkou s nátěrem (nízký soklík nad terénem obložen úzkými keramickými pásky - kabřincem). U domu vybudovaného na konci 90. let minulého století a užívaného od r.1999 zatím kromě základní údržby, drobnějších udržovacích oprav ve společných prostorách a oprav některých prvků v souvislosti s provedenou přístavbou v roce 2006 nedošlo zatím k žádným výraznějším rekonstrukcím a modernizacím, čemuž odpovídá i jeho skutečný stav začínající vykazovat místy již výraznější opotřebení, zejména v případě fasády a dle sdělení uživatelů i v případě rozvodů IS, které již v domě rovněž začínají dělat problémy.

V předmětném bytě nebyla rovněž v poslední době provedena žádná rekonstrukce či modernizace (kromě drobných oprav provedených uživateli, např. výměny části podl.krytiny apod., přičemž tyto nové prvky a vybavení či další úpravy nájemníků v bytě není možno pro daný účel posudku možno hodnotit, takže např. není započítáváno vybavení kuchyně představované novější kuchyňskou linkou s plynovým sporákem a digestoří, která rovněž náleží jejich nájemníkům, apod.). Hodnocený vzorový byt i ostatní obecní byty v domě mají zřízeno ústřední vytápění s vlastním plynovým kotlem ÚT v bytě sloužícím i pro ohřev vody. Byty mají již plastová okna, avšak rovněž již starší a vykazující horší tepelněizolační parametry.

Popis dalších konstrukcí a vybavení bytu: Úprava vnitřních povrchů provedena vápennými štukovými omítkami. Vnitřní obklady stěn běžné keramické v koupelně, WC a kuchyni. Výplně otvorů tvoří kromě uvedených plastových oken tvoří původní dřevěné hladké plné a prosklené dveře do ocelových zárubní. Podlahy v bytě převážně původní betonové s PVC, v části již novější lino a plovoucí podlaha (provedeno uživateli a nezapočítáváno - viz komentář výše). Vnitřní hygienické vybavení tvoří vana a umyvadlo, WC běžný splachovací situovaný samostatně. Byt má, stejně jako ostatní v domě, orientaci jen v průměrné kvalitě, s okny převážně na jih i sever budovy, přičemž na jižní straně k bytu náleží menší lódzie vel. jen cca 1,5 m<sup>2</sup> přístupná z ložnice a nezapočítávaná do celkové podlahové plochy bytu. K bytu náleží i dle prohlášení vlastníka budovy vymezený sklep o výměře 2,0 m<sup>2</sup>, který má však jen charakter sklepní kóje.

#### Technický stav:

Technický stav domu i bytu je již z části popsán výše, odpovídá stáří domu a bytu v současné době již přes 20 let zatím (kromě části s provedenou přístavbou) bez výraznější rekonstrukce a modernizace s tím, že vykazuje i s ohledem na způsob provedení a použité stavební materiály v době výstavby z tohoto důvodu, i pro jen průměrnou údržbu prováděnou v mezidobí, místy známky již určitého opotřebení patrné zejména u vlastních bytů (problémy začínají dělat již starší původní rozvody IS, u hodnoceného vzorového bytu je patrné silnější prochládání venkovního zdiva v severozápadním rohu budovy, kde se rosí stěny a je na nich již patrna i z části plíseň, ta je místy patrná i na fasádě zejména v místech „falešné střechy“ provedené z šindelových šablon, patrné jsou v bytě místy pukliny u železobet. stropu). Z těchto důvodů je třeba hodnotit u vlastní bytové jednotky potřebu alespoň drobnějších oprav a úprav některých prvků a vybavení k zachování standardní úrovně bydlení, což bude po vlastníkovu bytu vyžadovat určité investice (a tedy i poněkud snižuje poptávku po takovýchto objektech bydlení, u nichž lze konstatovat horší prodejnost než u novějších a modernějších bytů v poslední době obecně žádanějších na trhu nemovitostí).

Toto hodnocení se týká ocenění nynějšího stavu bytů (k datu místního šetření) s tím, že v případě variantního ocenění bytu **k datu výstavby v roce 1999 je byt hodnocen jako novostavba s nulovým opotřebením.**

*Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkových přehledech (zpracovaných podle příslušných příloh cenové vyhlášky) v další části posudku, kde je i komentováno příslušné zařazení dle konkrétních podmínek trhu, provedení a umístění oceňovaného bytu, z kterých vyplývají jednak příslušné indexy trhu, polohy a konstrukce a vybavení pro úřední ocenění bytu, avšak ovlivňují i jeho cenu obvyklou.*

## **7. Obsah znaleckého posudku**

1. Bytová jednotka č. 577/5 s podílem na společných částech domu a na pozemku

1.1. Oceňovaný byt

1.2. Pozemek parc.č.st.750 k.ú. Okříšky (podíl náležící k bytu)

Provedeno variantní ocenění:

### **B.I.) Ocenění k datu místního šetření dne 23.10.2019 (stávající stav)**

**B.I.1) CENA ZJIŠTĚNÁ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU**

**B.I.2) CENA OBVYKLÁ** - bytová jednotka

- pozemek pod domem

### **B.II.) Ocenění zpětně k datu 16.11.1999 (k datu výstavby a povolení užívání)**

**B.II.1) CENA ZJIŠTĚNÁ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU**

**B.II.2) CENA OBVYKLÁ** - bytová jednotka

## **B.I.) Ocenění k datu místního šetření dne 23.10.2019 (stávající stav)**

### **B.I.1) CENA ZJIŠTĚNÁ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU**

#### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle **zákona č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a **vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv (pro účely ocenění dle cen. předpisu) = **990,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanaliz. a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 456,00 \text{ Kč/m}^2$

#### **Index trhu s nemovitostmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,022$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,060$$

## Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,03
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 - Veškeré kladné a záporné faktory zohledněny i z hlediska konkrétní polohy již v rámci předchozích položek a u dalších výpočtových indexů souběžně hodnocených (viz další komentáře)	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,950}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky: Koeficient  $pp = I_T * I_P = \mathbf{0,971}$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0: Koeficient  $pp = I_T * I_P = \mathbf{1,007}$

### 1. Byt.jednotka s podílem na spol.částech domu a pozemku

#### 1.1. byt

Metodika výpočtu (způsob ocenění nemovitosti):

V **případě bytové jednotky** se jedná o byt již převedený do osobního vlastnictví, resp. vymezený v budově dle zákona č.72/1994 Sb., situovaný v bytovém domě uvedeném v příloze č. 8 cenové vyhlášky jako typ „K“. Ocenění bytu (jednotky) je provedeno v souladu se zákonem č.151/1997 Sb. podle § 38 **nyňjší cenové vyhlášky**, resp. **platné k datu ocenění bytu ve stávajícím stavu, porovnávacím způsobem.**

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Kraj Vysočina, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	20 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	18 172,- Kč/m <sup>2</sup>

#### **Podlahové plochy bytu**

#### **koeficient dle typu podlahové plochy**

kuchyň:	11,29 *	1,00 =	11,29 m <sup>2</sup>
chodba:	6,67 *	1,00 =	6,67 m <sup>2</sup>
koupelna:	3,12 *	1,00 =	3,12 m <sup>2</sup>
WC:	0,95 *	1,00 =	0,95 m <sup>2</sup>
pokoj I:	16,44 *	1,00 =	16,44 m <sup>2</sup>
pokoj II:	22,11 *	1,00 =	22,11 m <sup>2</sup>
pokoj III:	14,65 *	1,00 =	14,65 m <sup>2</sup>
šatna:	4,08 *	1,00 =	4,08 m <sup>2</sup>
sklep:	2,00 *	0,10 =	0,20 m <sup>2</sup>
lodžie:	1,50 *	0,20 =	0,30 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>79,81 m<sup>2</sup></u>

## 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 - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - K bytu náleží kromě sklepní kóje i menší lódie (a to v případě všech bytů ve vyšších NP, tzn. kromě menších bytů v přízemí).	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 20 let:

$$s = 1 - 0,005 * 20 = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,900 = \mathbf{0,842}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,022}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,950}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 18\,172,- \text{ Kč/m}^2 * 0,842 = 15\,300,82 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 79,81 \text{ m}^2 * 15\,300,82 \text{ Kč/m}^2 * 1,022 * 0,950 = 1\,185\,622,73 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 185 622,73 Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemek parc.č.st.750 k.ú. Okříšky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,022}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,950}$

## 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 - Vlivy na cenu pozemků zohledněny již v rámci předchozích položek a výpočtových indexů.	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,022 * 1,000 * 0,950 = \mathbf{0,971}$**



**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, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	456,-	0,971		442,78

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.750	404	442,78	178 883,12
Stavební pozemek - celkem					<b>178 883,12</b>

**Pozemek parc.č.st.750 k.ú. Okříšky - zjištěná cena celkem** = **178 883,12 Kč**

**Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek parc.č.st.750 k.ú. Okříšky = 178 883,12 Kč

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:** = **178 883,12 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **1 185 622,73 Kč**

**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 178 883,12 Kč

Spoluvlastnický podíl: 8 131 / 104 855

Hodnota spoluvlastnického podílu:

178 883,12 Kč \* 8 131 / 104 855 = 13 871,52 Kč

**Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku** + **13 871,52 Kč**

**Byt.jednotka s podílem na spol.částech domu a pozemku - zjištěná cena =** **1 199 494,25 Kč**

## **REKAPITULACE – cena zjištěná dle cenového předpisu k datu 23.10.2019**

1. Byt.jednotka s podílem na spol.částech domu a pozemku 1 199 494,30 Kč

1.1. Oceňovaný byt 1 185 622,73 Kč

1.2. Pozemek parc.č.st.750 k.ú. Okříšky (podíl 13 871,52 Kč

nálež.k bytu)

= 1 199 494,30 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **1 199 494,30 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 199 490,- Kč**

slovy: Jedenmilionjednostodevadesátdevěttisícčtyřistadevadesát Kč //////////////////////////////////////

### ***Poznámka:***

*V případě shora vyčíslené výsledné ceny se jedná o cenu zjištěnou dle příslušných cenových předpisů, jak je rozepsáno výše. S ohledem na daný účel posudku a zadaný znalecký úkol je však třeba zejména ještě stanovit cenu obvyklou - viz dále.*

## **B.I.2) CENA OBVYKLÁ – k datu 23.10.2019**

Ocenění nemovitostí je nutno pro daný účel posudku ocenit „cenou obvyklou“ ve smyslu § 2 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), v platném znění, jak je komentováno úvodem u popisu znaleckého úkolu.

Z hlediska objektivního odhadu obvyklé ceny nemovitostí byla v souladu s požadavky použité oceňovací metodiky provedena širší **analýza trhu** v daném regionu. Prověřen byl takto mj.

- archiv vlastní oceňovací kanceláře zpracovatele (FINEKO, spol. s r.o.) i zkušenosti ostatních spolupracujících RK a znalců a odhadců majetku působících v daném regionu
- a ověřena byla situace z hlediska zjištění případných porovnávacích reprezentantů i u zástupců odborných komor odhadců a znalců z titulu členství zpracovatele, např. profesního sdružení Asociace certifikovaných odhadců, České komory odhadců majetku, AZP POSN Brno ad.
- v širší míře bylo z hlediska možného zjištění informací, zda lze dohledat porovnatelé reprezentanty v rámci konkrétních realizovaných převodů v regionu (kromě k.ú. Okříšky i v dalších obdobných lokalitách a k.ú. v rámci Vysočiny), provedeno šetření pomocí internetového systému ČÚZK „nahlížení do katastru“, kde by mohly být k dispozici evidované cenové údaje, ke kterým bylo možno zajistit či prověřit i konkrétní nabývací listiny evidované v KN pod příslušnými č.j. vkladových řízení.
- Pro tyto účely byl zpracovatelem zařízen i vlastní placený dálkový přístup do KN prostřednictvím ČÚZK a jeho pomocí byly vyhledány i konkrétní realizace v daném k.ú. a v sousedních katastrálních územích a srovnatelných lokalitách s již vedenými cenovými údaji pro možnost širšího použití porovnávací metody hodnocení.
- V neposlední řadě pak byla prověřena i stávající nabídka obdobných nemovitostí na trhu, jak je presentována jednotlivými RK na vlastních webových stránkách či vyhledávaných internetových realitních serverech, v tisku ad.

Z uvedené analýzy vyplynulo, že v dané lokalitě a okolí či obdobných územních celcích v regionu s obdobnou úrovní obvyklých cen byly realizovány v poslední době a **jsou známy převody srovnatelných nemovitostí, resp. obdobných bytových jednotek mimo vlastní regionální centrum (v rozsahu, který už představuje relevantní vzorek pro objektivní použití porovnávací metody při ocenění).**

### **Stanovení hodnoty nemovitostí (obvyklé ceny) metodou porovnávací**

Jedná se o **byt podrobně popsany již v předch. části posudku s evidovanou podlah. plochou 81,31 m<sup>2</sup>.**

Jeho **započítávaná podlahová plocha** dle příslušných oceňovacích metodik profesních komor odhadců majetku či bankovních ústavů (např. dle Standardů oceňování nemovitých věcí ČBA, listopadu 2015 – v případě sklepů, avšak i balkónů či lódií, započítáváno jen 50 % skutečné výměry podlahové plochy) stanovená pro účely porovnání realizací srovnatelných nemovitostí činí ..... **81,1 m<sup>2</sup>.**

U obdobných zděných bytů dané spíše větší velikosti u této velikostní kategorie, sice relativně mladších, avšak jen v průměrném stavu s ponechaným původním vybavením zatím téměř bez jakékoliv modernizace, se sjednávají ceny v současné době v obdobných lokalitách větších střediskových obcí či příměstských lokalit větších měst pohybují v širším rozpětí, alespoň **od cca 1,100.000,- Kč do cca 1,500 000,- Kč**, přičemž jsou evidovány převody obdobných bytů 3+1 i ve vyšší úrovni, které se však týkají již bytů v podstatně lepším stavu po již provedené rekonstrukci a modernizaci, a v případě vyšších částek jen v případech, že došlo k modernizaci a příslušným úpravám bytu až v nynější době, resp. v posledních letech, kdy jde většinou o již moderní provedení a vybavení, a jde většinou o byty situované atraktivněji již např. přímo v okrajových částech sousedního okres. města Třebíče apod., přičemž u bytů v horším stavu v původních bytových domech bez revitalizace a v méně atraktivních lokalitách se pak sjednávají ceny pohybují jen při spodní hranici tohoto rozpětí

- Např. byl v současné době prodán, resp. pod vyšší sankcí smluvní pokuty dle rezervační smlouvy ze dne 3.9.2019 byl dojednán, v nedalekém městečku Brtnice, resp. v jeho územní části Dolní Smrčné, prodej obdobného zděného bytu 3+1 ve 2.NP menšího bytového domu o jen o málo větší započítatelné podl.ploše (85 m2) za 890.000,- Kč, šlo však o byt podstatně starší v domě z 30.let min. století, sice kompletně rekonstruovaný, ale už v roce 1990 v rámci vestavby podkrovní ve 3.NP, kam byl byt z části rozšířen, takže šlo o byt i s poněkud nepohodlnější dispozicí mezonetového charakteru. U oceňovaného bytu je tak třeba po srovnání veškerých skutečností uvažovat s dosažitelnou (obvyklou) cenou alespoň o cca 20% vyšší, což představuje částku **alespoň kolem 1.100.000,- Kč.**
- V obdobné střediskové obci, resp. nedalekém městysi Kamenice, situovaném jen trochu vzdáleněji od okresního města a regionálního centra Jihlavy než městys Okříšky od okresního města Třebíče, byl nedávno prodán rovněž mezonetově ve dvou podlažích řešený byt vel.4+1 o výměře započ. podl.plochy 92 m<sup>2</sup> až za 1,700.000,- Kč. Jednalo se však o provedení srovnatelné s menším řadovým domkem, jak byla obdobně někdy takováto (dříve družstevní apod.) zástavba realizována, zahrnující mj. i garáž v 1.PP domu nezapočítávanou do podl. plochy bytu. Po srovnání veškerých skutečností je nutno uvažovat u hodnoceného bytu s dosažitelnou (obvyklou) cenou naopak alespoň o 15% nižší, tj. po přepočtu na danou menší výměru oceňovaného bytu maximálně **cca 1,450.000,- Kč.**

- V únoru letošního roku byl také prodán obdobný byt 3+1 o vel. 76,0 m<sup>2</sup> v nedaleké střediskové obci (městysi) Kněžice za cenu 1,040.000,- Kč. Šlo o byt v 1.NP staršího třípodlažního bytového domu, ovšem zde panelové konstrukce zatím bez celkové revitalizace. Byt byl rovněž v průměrném techn. stavu bez výraznějších rekonstrukcí a modernizací. S ohledem na zděné provedení jinak srovnatelného oceňovaného bytu je třeba 0v tomto případě u hodnoceného bytu uvažovat s navýšením ceny přibližně o 15%, čemuž odpovídá cena alespoň **1,250.000,- Kč až 1,300.000,- Kč**.
- Další realizace proběhla v nedaleké obci Přibyslavice také jen cca 10 km od Třebíče, kde byl prodán obdobný ovšem velikostně menší 2+1 o výměře podl.plochy cca 60 m<sup>2</sup> za 1,120.000,- Kč v 1.NP staršího zděného BD s jedním podzemním a dvěma NP, přičemž dům i byt již byly po částečné rekonstrukci či modernizaci, dokladuje při zohlednění i méně atraktivního situování v již menší obci, že by v případě oceňovaného bytu v Okříškách bylo možno počítat s cenou **až cca 1,500.000,- Kč**.
- Nejlepší vypovídací schopnost však mají realizace, které proběhly přímo v Okříškách, kde se nepodařilo sice dohledat prodeje takovýchto bytů v posledních dvou letech, avšak pro srovnání lze použít s ohledem na skutečnost, že v obcích mimo větší regionální centra již docházelo v poslední době od r.2017 k jen mírnějším změnám (nárůstu) sjednáváných kupních (resp. obvyklých) cen takovýchto bytů, pokud vykazovaly některé negativní faktory, takže i převody z roku 2017, které se uskutečnily dokonce v dané lokalitě na ulici U **stadionu**, kde byly např. v **sousedních domech č.pop. 523 a 494** realizovány prodeje bytů velikostní kategorie 3+1, a to byt č. 523/5 o výměře 80,4 m<sup>2</sup> za **1,500.000,- Kč** (viz KS vložená do KN v řízení č. V-5778/2017-710 s právn.účinky k 6.10.2017) a byt č. 494/6 o výměře 69,5 m<sup>2</sup> za **1,250.000,- Kč** (viz KS vložená do KN v řízení č. V-4774/2017-710 s právn.účinky k 16.8.2017). Šlo však v obou případech o byty poněkud atraktivněji situované v domech již blíže centru městyse a menších s počtem do 8 byt. jednotek a zejména v poněkud lepším stavu i proto, že se nejednalo o byty nájemní, ale užívané vlastníky, kteří pak v uvedených případech své byty prodávali dalším osobám (šlo o převody mezi FO). Pokud tedy v tomto případě z uvedených důvodů i proto, že jde již u určitý časový odstup s obecně známým alespoň mírným navýšením obvyklých cen takovýchto nemovitostí v mezidobí, uvažujeme jen s mírným snížením ceny přibližně cca 10%, odpovídá tomu po přepočtu na příslušnou výměru srovnávaných bytů a bytu oceňovaného po srovnání **upřesněná cena v rozpětí od cca 1,300.000,- Kč až do cca 1,400.000,- Kč**.

Po provedeném srovnání s realizovanými prodeji i dalších srovnatelných nemovitostí, případně i nezávislých odhadů obvyklé ceny srovnatelných bytů prováděných např. pro bankovní účely, které zde již nejsou komentovány, vyplývá, že u konkrétního hodnoceného bytu, po zohlednění stavu a veškerých dalších skutečností, kladných a záporných stránek uvedených výše, lze i přes stávající situaci na trhu nemovitostí a obecný nárůst cen bytových jednotek v posledním období (které se však týká spíše kvalitnějších a modernějších bytů, např. z nové výstavby), v současné době uvažovat právě pro zmíněnou potřebu již určité modernizace bytů apod. s dosažitelnou tržní cenou (obvyklou cenou) jen přibližně v polovině výše uvedeného rozpětí od 1,050.000,- Kč do 1,500.000,- Kč, resp. ke spodní hranici rozpětí upřesněného předchozím srovnáním na cca 1,300.000,- Kč až 1,350.000,- Kč, tj ve výši ..... **cca 1 300 000,- Kč**.

Odpovídá to pak jednotkové ceně za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu 81,31 m<sup>2</sup> ..... **cca 16.000,- Kč/m<sup>2</sup>**, přičemž i z tohoto hlediska po přepočtu na jednotkovou cenu bytu se jeví odhad jako odpovídající na danou situaci, stávající stav a další faktory.

**Této částce odpovídá i tržní hodnota hodnocené nemovitosti (cena obvyklá oceň. bytu včetně spoluhl.podílu na bytovém domě a na pozemku) v daném čase a místě, tj. k datu 23.10.2019:**

**CELKEM OBVYKLÁ CENA BYTU ..... cca 1,300.000,- Kč**

(Slovy: jedenmilióntřístatisíc Kč //////////////////////////////////////)



## **B.II.) Ocenění zpětně k datu 16.11.1999 (výstavby a povolení užívání)**

### **B.II.1) CENA ZJIŠTĚNÁ DLE CENOVÉHO PŘEDPISU**

#### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle **zákona č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku a **vyhlášky MF č. 279/1997 Sb.**, ve znění **vyhlášky č. 127/1999 Sb.**, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **1. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Bytová jednotka.3+1 (vzorový byt) vč. přísl.podílu na spol částech domu a pozemku  
Adresa předmětu ocenění: U Stadiónu 577, 578  
675 21 Okříšky  
LV: 2614  
Kraj: Vysočina  
Okres: Třebíč  
Obec: Okříšky  
Katastrální území: Okříšky  
Počet obyvatel: 2 001

Základní cena pozemku pro ocenění dle cenového předpisu: 75,- Kč/m<sup>2</sup>

#### **1. Byt.jednotka s podílem na spol.částech domu a pozemku**

##### **1.1. jednotka**

Technický stav: v roce 1999 hodnoceno jako novostavba .

Metodika výpočtu: Ocenění bytu je provedeno dle zákona č. 151/97 Sb. a v souladu s § 13 cenového předpisu **vyhl. 279/97 Sb. ve znění vyhl.č. 127/99 Sb.**

Další popisy viz již předchozí část.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Bytový či nebytový prostor v budově § 13

Budova: K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Kód standardní klasifikace produkce SKP: 46.21.12.2..1

#### **Podlahové plochy bytu**

#### **koeficient dle typu podlahové plochy**

kuchyň:	11,29 *	1,00 =	11,29 m <sup>2</sup>
chodba:	6,67 *	1,00 =	6,67 m <sup>2</sup>
koupelna:	3,12 *	1,00 =	3,12 m <sup>2</sup>
WC:	0,95 *	1,00 =	0,95 m <sup>2</sup>
pokoj I:	16,44 *	1,00 =	16,44 m <sup>2</sup>
pokoj II:	22,11 *	1,00 =	22,11 m <sup>2</sup>
pokoj III:	14,65 *	1,00 =	14,65 m <sup>2</sup>
šatna:	4,08 *	1,00 =	4,08 m <sup>2</sup>
sklep:	2,00 *	1,00 =	2,00 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<b>81,31 m<sup>2</sup></b>

#### **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 (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	zděné z plných cihel min. tl. 45 cm	S	100
3. Stropy	převážně žel.betonové a betonové s rovným podhledem	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100

5. Krytiny střech	PVC fólie ("falešné" boky imitující střechu z asfalt.šindele)	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky (štuková omítka)	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	koupelna, WC, okolo kuchyňské linky	S	100
10. Schody	železobetonové monolitické s povrchem z ker.dlažby	S	100
11. Dveře	dřevěné hladké plně a prosklené	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	plastová	N	100
14. Povrchy podlah	beton. s cementovým potěrem, PVC, běžná keram.dlažba	S	100
15. Vytápění	ústřední s plynovým kotlem ÚT s příslušenstvím v jednotce	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třířádková	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100
18. Vnitřní vodovod	S+T, ocelové, z části plastové trubky	S	100
19. Vnitřní kanalizace	běžná, převážně plastové potrubí	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	komb.kotlem ÚT plynovým	S	100
22. Vybavení kuchyní	nehodnotí se	C	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	vany a umývadla, samost. WC	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	další vybavení jen minimální (zvonek, rozvod TV)	P	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

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	19,00	100	1,00	19,00
3. Stropy	S	8,00	100	1,00	8,00
4. Krov, střecha	S	5,00	100	1,00	5,00
5. Krytiny střech	S	2,00	100	1,00	2,00
6. Klempířské konstrukce	S	1,00	100	1,00	1,00
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,00	100	1,00	7,00
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,00	100	1,00	3,00
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,00	100	1,00	2,00
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	N	5,00	100	1,54	7,70
14. Povrchy podlah	S	3,00	100	1,00	3,00
15. Vytápění	S	5,00	100	1,00	5,00
16. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
17. Bleskosvod	S	1,00	100	1,00	1,00
18. Vnitřní vodovod	S	3,00	100	1,00	3,00
19. Vnitřní kanalizace	S	3,00	100	1,00	3,00
20. Vnitřní plynovod	S	1,00	100	1,00	1,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	C	2,00	100	0,00	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,00	100	1,00	4,00
24. Výtahy	C	1,00	100	0,00	0,00
25. Ostatní	P	6,00	100	0,46	2,76
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					96,46
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9646</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m <sup>2</sup> ]:	=	9 630,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):	*	0,9390
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9646
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 13 - dle významu obce):	*	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 32 - dle SKP):	*	1,5090
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 33 - dle obce a účelu užití):	*	0,4280
Základní cena upravená [Kč/m <sup>2</sup> ]	=	<b>4 788,41</b>
<b>Plná cena:</b> 81,31 m <sup>2</sup> * 4 788,41 Kč/m <sup>2</sup>	=	<b>389 345,62 Kč</b>

## Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 0 roků	
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 100 roků	
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků	
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 0 / 100 = 0,0 %	- 0,- Kč

<b>Byt.jednotka s podílem na spol.částech domu a pozemku - zjištěná cena bez podílu na příslušenství</b>	=	<b>389 345,62 Kč</b>
--	---	----------------------

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemek parc.č. st.750 k.ú. Okříšky

Stavební pozemek oceněný dle § 23 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 15 - položka č. 1:

Možnost napojení na plynovod:	+10,000000 %
Úprava cen:	+10 %
Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 33 - dle obce a účelu užití)	<b>0,4280</b>
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 32 - dle hlavní stavby):	<b>1,5090</b>

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	K <sub>i</sub>	K <sub>p</sub>	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 23 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>						
§ 23 odstavec 1	75,-	1,00	1,5090	0,4280	10,00	53,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 23 odstavec 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.750	404	53,28	21 525,12
Stavební pozemek - celkem					21 525,12

<b>Pozemek parc.č. st.750 k.ú. Okříšky - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>21 525,12 Kč</b>
---	---	---------------------

## Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek parc.č. st.750 k.ú. Okříšky	=	21 525,12 Kč
--	---	--------------

<b>Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:</b>	=	<b>21 525,12 Kč</b>
--	---	---------------------

<b>Byt.jednotka s podílem na spol.částech domu a pozemku - zjištěná cena bez podílu na příslušenství</b>	=	<b>389 345,62 Kč</b>
--	---	----------------------

## Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství stavby a pozemku

Zjištěná cena příslušenství stavby a pozemku:	21 525,12 Kč
Spoluvlastnický podíl:	8 131 / 104 855
Hodnota spoluvlastnického podílu:	21 525,12 Kč * 8 131 / 104 855
	+ 1 669,17

<b>Byt.jednotka s podílem na spol.částech domu a pozemku - zjištěná cena</b>	=	<b>391 014,79 Kč</b>
--	---	----------------------

## **REKAPITULACE – cena zjištěná dle cenového předpisu k datu 16.11.1999**

1. Byt.jednotka s podílem na spol.částech domu a pozemku	391 014,80 Kč
1.1. Oceňovaná jednotka	389 345,62 Kč
1.2. Pozemek parc.č. st.750 k.ú. Okříšky	1 669,17 Kč
	<hr/>
	= 391 014,80 Kč

**Výsledná cena - celkem:**

**391 014,80 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 42:**

**391 010,- Kč**

slovy: Třistadevadesátjednatisícdeset Kč //////////////////////////////////////

**Poznámka: I v tomto případě zpětného ocenění předmětné bytové jednotky je třeba ještě stanovit cenu obvyklou - viz dále.**

### **B.II.2) CENA OBVYKLÁ BYTU – k datu 16.11.1999**

Z hlediska objektivního odhadu obvyklé ceny nemovitostí byla v souladu s požadavky použité oceňovací metodiky provedena i v tomto případě **analýza trhu** v daném regionu v tehdejší době, i když v tomto případě bylo možno prověřit zejména jen

- vlastní archiv oceňovací kanceláře zpracovatele (FINEKO, spol. s r.o.) i zkušenosti ostatních spolupracujících RK a zalců a odhadců majetku působících v daném regionu
- s ohledem na činnost zpracovatele jako jedné z nejstarších RK v regionu, která v daném období zprostředkovávala a realizovala převody obdobných nemovitostí, je k dispozici určitý, i když jen menší, vzorek konkrétních realizací takovýchto bytů z období kolem r. 1999, který má určitou vypovídací schopnost tak, že je možno i v tomto případě použít preferovanou porovnávací metodu pro objektivní odhad.

### **Stanovení hodnoty nemovitostí (obvyklé ceny) metodou porovnávací**

Dle zkušeností zpracovatele se jedná o období, ve kterém zatím nedocházelo k výrazné změně tržních cen a nárůstu obvyklých cen takovýchto bytových jednotek na trhu nemovitostí, který je patrný až v dalším období, takže vypovídací schopnost mají v tomto případě i realizace proběhlé v delším časovém úseku. Navíc šlo stále ještě o období, kdy se často sjednávané tržní ceny pohybovaly v úrovni cen zjištěných dle cenového předpisu (který byl v tomto případě shodou okolností jen kratší dobu před datem ocenění aktualizován), takže i shora provedený **propočet ceny zjištěné dle zmíněného cenového předpisu**, která vychází na ..... **cca 390.000,- Kč**, má určitou vypovídací schopnost, avšak s tím, že (i dle dalších zkušeností zpracovatele) tato částka už v daném období před 20 lety představuje jakousi limitní (minimální) hranici cen obvyklých takovýchto bytů v daném regionu..

- Např. lze uvést z evidence tehdejší RK prodej srovnatelného, jen trochu většího, bytu 4+1 o podl. ploše necelých 90 m<sup>2</sup> v Kostelci u Jihlavy za 590.000,- Kč pod číslem zakázky 18/98/B ještě v roce 1998. Roli zde hrála obecně velmi dobrá dostupnost z Jihlavy, která úroveň obvyklých cen navyšovala, přičemž šlo rovněž o novější byt, avšak v tomto případě v panelovém domě, což již tehdy zase naopak ceny poněkud snižovalo, takže je možno hodnotově byt považovat za srovnatelný. Po korekci ceny na menší výměru bytu oceňovanému (navíc novému a ve zděném domě) je tak třeba uvažovat s dosažitelnou (obvyklou) cenou **kolem 500.000,- Kč**.
- Následně v dubnu 1999 proběhl prodej bytu 3+1 obdobné velikosti v obci Dobronín (s ohledem na dostupnost Jihlavy s obdobnou poptávkou po objektech bydlení jako v Okříškách) za 420.000,- Kč. I zde šlo o byt panelový, avšak již rekonstruovaný a s vyzděným bytovým jádrem, takže po srovnání veškerých skutečností je možno uvažovat u hodnoceného bytu s dosažitelnou (obvyklou) cenou obdobnou či i o málo vyšší, tj. v rozpětí **cca 420.000,- Kč až cca 450.000,- Kč**.
- V roce 2000 pak byl prodán tentokrát ve zděném domě v nedalekém městysi Stonařov větší mezonetový byt situovaný ve dvou podlažích o výměře 110 m<sup>2</sup>, která však zahrnovala i garáž v nejnižším podlaží (šlo o byty budované obdobně jako řadové RD) za 650.000,- Kč. Srovnání tohoto prodeje dokladuje, že u menšího bytu v Okříškách bylo možno v roce před tím uvažovat s cenou opět maximálně jen **cca 450.000,- Kč až 500.000,- Kč**.
- Potvrzuje to i následný prodej srovnatelného bytu 3+1 v menším městě Třešť již na přelomu r. 2000/2001 za 550.000,- Kč, i když je třeba uvažovat u bytu v Okříškách, že šlo o novostavbu, po srovnání dalších skutečností se jeví tato částka pro takový byt jako maximální, resp. uvažovat je třeba v roce 1999 u bytu v Okříškách spíše s částkou nižší, tj. **opět do 500.000,- Kč až maximálně 550.000,- Kč**.





### **Poznámka k obsazenosti bytů:**

Výše uvedená cena je stanovena obecně pro nemovitost (bytovou jednotku) nezátíženou žádným omezením vlastnického práva, a to ani např. pro vlastníka nevýhodnou nájemní smlouvou apod.

Zpracovatelem byla v minulosti v rámci dřívějšího znaleckého úkolu **prováděna pro některé obce v regionu širší analýza tržní hodnoty, resp. obvyklé (a pro daný případ tak doporučené) ceny, bytových jednotek v domě v případě obecních bytů užívaných (obsazených) nájemníky** po jejich vymezení dle zákona č. 72/1994 Sb. Dle této analýzy se např. v rámci privatizace takovýchto bytů při jejich převezech z vlastnictví obce jejich uživatelům v mnoha prověřovaných obcích a městech sjednávaly kupní ceny **ve výši maximálně jen v úrovni cca 40 % až 50 % ceny bytů zjištěné dle cenových předpisů (i nižší).**

Toto však není případ oceňovaného vzorového bytu a dalších těchto bytů v majetku Městysu Okříšky, u nichž již v minulosti údajně došlo k úhradě ceny, takže by zřejmě ani úhrada takto snížené částky nepřípadala v úvahu.

Z těchto důvodů byla variantně dle požadavku objednatele vyčíslena ještě i nynější cena obvyklá samotného pozemku pod bytovým domem, pokud by předmětem převodu byl jen samostatný pozemek (ve výše uvedené ceně obvyklé bytové jednotky již je cena příslušného podílu náležícího k bytu na pozemku pod domem zahrnuta) - viz i podrobná analýza obvyklé ceny pozemku v předchozí části:

### **Cena obvyklá pozemku pod bytovým domem** (viz předchozí strana č.12):

Na základě výše uvedených skutečností, zejména provedeného srovnání v rámci použité porovnávací metody ocenění, odhaduji cenu samotného pozemku parc.č. st.750 pod předmětným bytovým domem, **a to jako cenu obvyklou dle § 2 zák.č.151/1997 Sb., k datu 23.10.2019:**

Oceňované nemovitosti	Obvyklá cena (Kč)
Pozemek parc.č.st.750 k.ú. Okříšky	320.000,-
<b>C E L K E M pozemek (cena obvyklá)</b>	<b>320.000,-</b>

Jedná se o cenu celého pozemku parc.č.st.750,

**z které např. na oceňovaný byt č. 577/5 připadá** dle evidovaného přináležícího spoluvlastnického podílu ve výši id. 8131/104855 **poměrná část ve výši:**

$320.000,- \text{ Kč} \cdot 8131/104855 = 24.814,- \text{ Kč}$ , tj. po zaokrouhlení ..... **25.000,- Kč.**

*A obdobně je přepočtem na evidované spoluvlastnické podíly možno stanovit cenu příslušných dalšíchspoluvlastnických podílů na pozemku náležících k ostatním bytovým jednotkám v domě.*

## **II.) Stav zpětně k datu 16.11.1999 (výstavby a povolení užívání)**

### **Cena zjištěná** (viz rekapitulace na straně č.16):

Cena oceňovaného bytu, jak je definován na tit. listě, zjištěná dle cen. předpisu platného zpětně k datu **ocenění v roce 1999** – zákona č.151/1997 Sb. v platném znění a prováděcí vyhlášky MF ČR č. 279/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 127/1999/2014 Sb., **činí k datu 16.11.1999:**

Oceňované nemovitosti	Cena zjištěná dle cen. předpisu (Kč)
Bytová jednotka č. 577/5 (vzorová)	391.010,-
<b>C E L K E M (cena zjištěná dle CP)</b>	<b>391.010,-</b>

## **Cena obvyklá** (viz předchozí strany č.16 a 17):

Na základě výše uvedených skutečností, zejména provedeného srovnání v rámci použité porovnávací metody ocenění, odhaduji cenu oceň. nemovitostí (bytové jednotky), **a to jako cenu obvyklou dle § 2 zák.č.151/1997 Sb., zpětně k datu 16.11.1999:**

Oceňované nemovitosti	Obvyklá cena (Kč)
Bytová jednotka č. 577/5 (vzorová)	550.000,-
<b>C E L K E M (cena obvyklá)</b>	<b>550.000,-</b>

Po přepočtu na výměru bytu to představuje v tomto případě jednotkovou cenu **cca 6.800,- Kč za 1 m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu**, s kterou lze uvažovat i u ostatních bytů v domě, a to (na základě zdůvodnění doloženého již u předchozího odhadu nynější ceny obvyklé) i v případě menších bytů v domě.

### **Poznámka - porovnání cen s evidovanou již provedenou úhradou bytů v r. 1999**

Z této rekapitulace vyplývá, že **cena zjištěná dle cenového předpisu i cena obvyklá zpětně k datu 16.11.1999 byla podstatně nižší, než částka dle dohody s obcí již v tehdejší době hrazená za předmětné byty jejich budoucími uživateli**, která konkrétně v případě oceňovaného bytu č. 577/5 dle předloženého přehledu (viz příloha) činila 733.458,- Kč, s tím, že dle poskytnutých informací další část úhrady představovala navíc ještě poskytnutá dotace na bytovou jednotku.

Znamená to, že v případě ceny tohoto bytu ji tak je možno zřejmě považovat za již tehdy dle dohody skutečně zaplacenou v úrovni podstatně vyšší, než činila u bytu jeho tehdejší cena obvyklá. Stejná situace je pak i v případě ostatních takovýchto bytových jednotek v bytovém domě U stadiónu 577, 578 v Okříškách v majetku Městyse Okříšky vybudovaných souběžně s oceňovaným (vzorovým) bytem, u nichž bylo povoleno užívání rovněž na základě příslušného Kolaudačního rozhodnutí z roku 1999.

**Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou**

V Jihlavě, 27.11.2019

Zpracovatel : **FINEKO, spol. s r.o.**  
Matky Boží 1181/11  
586 01 Jihlava

Vypracoval : **Ing. Jaroslav Krátký,**  
soudní znalec a certifikovaný odhadce nemovitostí

#### **Přílohy:**

- Informace o jednotce (vzorovém bytě), stavbě a pozemku v k.ú. Okříšky ..... 3 listy
- Přehled úhrad (Předplacené nájemné) za jednotlivé řešené byty v domě, stav k 31.10.2019 ..... 1 list
- Snímek KM k.ú. Okříšky s vyznačením pozemku s budovou s oceňovaným bytem ..... 1 list
- Mapa okolí s vyznačením lokality s předmětným bytovým domem ..... 1 list

Pozn.: Pořízená fotodokumentace budovy a oceňovaného vzorového bytu není připojena, k dispozici je u zpracovatele.

## Informace o jednotce

Číslo jednotky	577/5
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 577, 578
Katastrální území:	Okříšky (709778)
Číslo LV:	2210
Podíl na společných částech:	8131/104855

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Městys Okříšky, Jihlavská 1, 67521 Okříšky	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč.

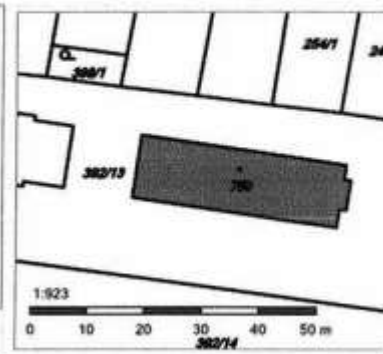
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.11.2019 22:00:00.

© 2004 - 2019 Český úřad zeměměřický a katastrální - Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8  
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zašlete přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.7 build 0

## Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 577, 578
Obec:	<a href="#">Okříšky [5913011]</a>
Část obce:	<a href="#">Okříšky [1097711]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Okříšky [709778]</a>
Číslo LV:	2208
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 750
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



## Vymezené jednotky

[577/1](#), [577/2](#), [577/3](#), [577/4](#), [577/5](#), [577/6](#), [577/7](#), [577/8](#), [578/1](#), [578/2](#), [578/3](#), [578/4](#), [578/5](#), [578/6](#), [578/7](#), [578/8](#)

## Informace z RÚIAN

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Bartheldy Stanislav Mgr. a Bartheldyová Pavla Mgr., U stadionu 578, 67521 Okříšky	7538/104855
Hašková Štěpánka, U stadionu 578, 67521 Okříšky	7542/104855
SJM Kostelník Michal a Vrzalová Ilona, Kostelník Michal, V Jamce 2385, Rakovník II, 26901 Rakovník Vrzalová Ilona, U stadionu 578, 67521 Okříšky	7538/104855
Městys Okříšky, Jihlavská 1, 67521 Okříšky	14939/20971
SJM Schuster Bedřich a Schusterová Soňa, U stadionu 578, 67521 Okříšky	33939/524275
Schusterová Soňa, U stadionu 578, 67521 Okříšky	3771/524275

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

## Jiné zápisy

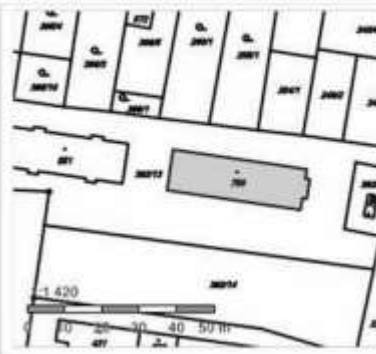
Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
Vlastnictví jednotek
Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 24.11.2019 20:00:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 750/8</a>
Obec:	<a href="#">Okříšky [5913011]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Okříšky [709778]</a>
Číslo LV:	<a href="#">2208</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	404
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 577, 578</a>



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Bartheldy Stanislav Mgr. a Bartheldyová Pavla Mgr., U stadionu 578, 67521 Okříšky	7538/104855
Hašková Štěpánka, U stadionu 578, 67521 Okříšky	7542/104855
SJM Kostelník Michal a Vrzalová Ilona, <i>Kostelník Michal, V Jamce 2385, Rakovník II, 26901 Rakovník</i> <i>Vrzalová Ilona, U stadionu 578, 67521 Okříšky</i>	7538/104855
Městys Okříšky, Jihlavská 1, 67521 Okříšky	14939/20971
SJM Schuster Bedřich a Schusterová Soňa, U stadionu 578, 67521 Okříšky	33939/524275
Schusterová Soňa, U stadionu 578, 67521 Okříšky	3771/524275

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

## Jiné zápisy

Typ
Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek
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 Vysočinu, Katastrální pracoviště Třebíč](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 27.11.2019 12:00:00.

**SU 459**

Předplacené nájemné v r. 2019 - výhled k 31.10.2019

P.č.	Jméno	org.	ulice	č.p.	Zůstatek 2018	měsíční nájemné	nájemné za 10més.	Zůstatek 2019	výše půjčky	69/č.
7	Vybiral	57711	U Stadionu	577	67 210,00	1 305,00	13 050,00	54 160,00	341 619,00	579/4 4 NP
8	Ottěnáček, Bazalová	57712	U Stadionu	577	34 844,00	1 159,00	11 590,00	23 254,00	278 767,00	579/2
9	Velcová	57813	U Stadionu	578	69 282,00	1 212,00	12 120,00	57 162,00	323 009,00	578/4
10	Fučíkovi	57721	U Stadionu	577	294 572,00	2 232,00	22 320,00	272 252,00	765 091,00	579/3 2. NP
11	Krátkovi	57722	U Stadionu	577	279 444,00	2 153,00	21 530,00	257 914,00	732 439,00	579/4
12	Bártíkovi	57823	U Stadionu	578	106 729,00	1 375,00	13 750,00	92 979,00	405 808,00	578/2
13	Vrtalová	2031	U Stadionu	577	248 779,00	2 225,00	22 250,00	226 529,00	733 458,00	579/6 3. NP
15	Hartová-Wherry Markéta	2033	U Stadionu	578	104 186,00	1 424,00	14 240,00	89 946,00	404 471,00	578/3
16	Mika	2041	U Stadionu	577	291 061,00	2 216,00	22 160,00	268 901,00	758 182,00	579/2 4. NP
17	Netolická, Vybiral	2042	U Stadionu	577	268 070,00	2 154,00	21 540,00	246 530,00	731 325,00	579/8
18	Večeřovi	2043	U Stadionu	578	101 661,00	1 420,00	14 200,00	87 461,00	403 022,00	578/4
	<b>Celkem</b>				<b>1 865 838,00</b>	<b>18 875,00</b>	<b>188 750,00</b>	<b>1 677 088,00</b>		

Okříšky 23.10.2019

Vytvořila: Nobichtová





## Okříšky, bytový dům U stadionu 577, 578 - mapa okolí

