

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1115-387/2014

Objednatel znaleckého posudku:

PROKONZULTA a.s.
Ing. Eva Jeřábková
Křenová 26
602 0 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny pozemků se stavbou
bytového domu čp. 37 v kat. území a obci Horní
Slavkov, okres Sokolov, pro účely dražby

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a dle 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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 2.7.2014 znalecký posudek vypracoval:

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

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

Znalecký posudek obsahuje 20 stran textu včetně titulního listu a 13 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 10.7.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytového domu č.p. 37 spolu s pozemky st.64, pč.509 a pč.511/1 v obci a kat. území Horní Slavkov, okres Sokolov, pro účely dražby

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Bytový dům
Adresa předmětu ocenění: Nové Město 37
357 31 Horní Slavkov
Kraj: Karlovarský
Okres: Sokolov
Obec: Horní Slavkov
Katastrální území: Horní Slavkov
Počet obyvatel: 5 649
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **840,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

| Název koeficientu | č. | P_i |
|---|-----------|----------------------|
| O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel | I | 0,95 |
| O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní města a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ | III | 0,85 |
| O3. Poloha obce - Ostatní případy | V | 0,80 |
| O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | I | 1,00 |
| O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka | III | 0,90 |
| O6. Občanská vybavenost v obci - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) | II | 0,98 |

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{478,61 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 2.7.2014 za přítomnosti paní a pana Irmanových, správců domu.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- List vlastnictví č. 1444 ze dne 16.6.2014
- výpisy z elektronické formy KN ze dne 8.7. 2014
- snímek katastrální mapy
- šetření ve dnech 23. – 27.6. 2014
- místní šetření dne 2. 7. 2014
- informace sdělené při prohlídce dne 2. 7. 2014 paní a panem Irmanovými
- informace a dokumentace Stavebního úřadu Horní Slavkov, H. Gregorová
- informace Odboru správních věcí, Mgr. V. De Stefanisová
- inzerce nemovitostí na internetových realitních portálech

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Roman Beneš, čp.215, 56905 Bělá nad Svitavou

Nemovitosti:

- bytový dům čp. 37 na pozemku st.64
- pozemek st.64 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 178m²
- pozemek pč.509 – ostatní plocha – zeleň, výměra 55m²
- pozemek pč.511/1 – ostatní plocha – ostatní komunikace, výměra 737m²

vše zapsané na LV 1444 pro kat. území Horní Slavkov, obec Horní Slavkov, okres Sokolov

6. Dokumentace a skutečnost

Předložené doklady odpovídají skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

| Předmětem ocenění je bytový dům č.p. 37 v ulici Nové Město s příslušenstvím a pozemky, obec a kat. území Horní Slavkov, okres Sokolov | | |
|--|------------------------------------|--|
| Popis bytového domu: | | |
| | Počet nadzemních podlaží : | 3+ podkroví |
| | Počet podzemních podlaží : | 1 |
| | Dům byl postaven v roce : | Původní část 1900, přístavba do L někdy po r. 1946 |
| | Základy : | Kamenné a cihlové bez izolace |
| | Konstrukce : | zděná |
| | Stropy : | dřevěné trámové |
| | Střecha : | Sedlová, na části pultová |
| | Krytina střechy : | plech |
| | Vnější omítky: | vápenocementové |
| | Společné části bytového domu: | V BD nejsou vymezeny bytové jednotky a společné prostory dle Zákona o vlastnictví bytů, dříve nájemníky společně užívané části: vchod, chodby, schodiště, sklepní prostory, půda |
| | Rok rekonstrukce bytového domu: | 2001, 2006 |
| | Rozsah rekonstrukce bytového domu: | 2001 výměna oken, fasáda, z jedné strany zateplení bez finální úpravy 2006 rozvody vody, kanalizace, ÚT s ohřevem vody, koupelny, vnitřní omítky, částečné nefunkční svázání budovy |
| | Vady bytového domu : | Spodní vlhkost, zatékání, praskliny a pukliny ve zdivu (nové po letošním zemětřesení), opadání vnějších omítek, díry ve střeše, naklánějící se věžička, zašlé vnitřní omítky, popř. plíseň, bez topení – zničená kotelná - zbývá samostatný kotel na TP, přízemí a 1. patro bez radiátorů, |

| | | |
|---------------------------------|-----------------------------|--|
| | | vytrhané rozvody elektřiny v 1. patře, podlahy pouze původní prkenné nebo betonová mazanina |
| Popis bytových jednotek: | | |
| | Počet bytů v bytovém domě | Dříve údajně 6 bytů a nebytový prostor s vlastním vstupem zvenčí, v patrech nyní vždy všech 6 místností propojeno |
| | Popis bytů v bytovém domě | <p>Přízemí: samostatný nebytový prostor se vstupem pouze zvenčí (2 místnosti a WC), 2x garsoniera (místnost a koupelna) plastová okna a dlažba vhodně spíše jako nebyt. prostory k podnikání</p> <p>1.patro: v řadě propojených 6 místností se 2 koupelnami (WC a sprch.kout) se 2 vstupy na chodbu , totálně vybydlené</p> <p>2.patro: v řadě propojených 6 místností se 2 koupelnami (WC a sprch.kout) se 2 vstupy na chodbu (4 místnosti obývané, ostatní částečně nevyklizené, ale zachovalé)</p> |
| | Vybavení bytových jednotek: | Dřevěná okna do ulice, plastová okna do dvora a v přízemí, ocelové zárubně, staré poničené dveře, koupelny bez baterií a některých sanitárních předmětů, poničené sprchové kouty, bez kuch. linek (kromě obývaných prostor), bez vytápění (zničené a chybějící rozvody, chybějící radiátory v přízemí a 1.patře), bez ohřevu vody (zcizený boiler, zničené rozvody v kotelně) |
| | Energie využívané v bytech: | Dům má přípojky na elektřinu, obecní vodovod a kanalizaci, částečně nefunkční rozvody elektřiny, nefunkční vodovod odpojený od zdroje, svod splašek do kanalizace |
| | Vytápění v bytech: | Neexistuje, pouze 2. patro 1x kamna na dřevo |
| | Ohřev vody v bytech: | neexistuje |
| | Omítky v bytech: | Vápenocementové |
| | Podlahy v bytech: | <p>Přízemí dlažba,</p> <p>1.NP betonová mazanina, původní prkenná, OSB desky, vrchní nášlapná vrstva zcizena</p> <p>2.NP původní prkenná</p> |
| | Vady bytových jednotek: | vadné a chybějící instalace rozvodů elektřiny, vody, topení, chybějící sanitární zařízení, vztlínající i zatékající voda, vlhkost – plíseň, praskající vnější omítky, špatné odvětrání (plastová okna do dvora), pukliny v nadpražících, nedostatečně provedené svázání domu |

| | | |
|-------------------------|--|--|
| | Popis stavu bytů : | Prostory v přízemí a 1.NP zdevastované, s chybějícími rozvody, v 2.NP nefunkční ÚT a voda, neobývané prostory chátrající |
| Popis okolí: | | |
| | Přístupová cesta k bytovému domu: | přístup bezproblémový po asfaltové obecní cestě |
| | Občanská vybavenost: | obchody, ZŠ a mateřská škola, úřady, úřady, základní služby, lékař, kulturní vyžití |
| | Životní prostředí: | U frekventované průjezdní silnice do Lokte, památkově chráněná lokalita, ale s částečně neobydlenými chátrajícími domy, zeleň v okolí zčásti neudržovaná, v blízkosti protéká potok Dlouhá Stoka (ohrožení 20letou vodou), území CHKO Slavkovský les |
| | Spojení a parkovací možnosti: | Dobré parkovací možnosti, spojení bus, vlak |
| | Sousedé a lidé v okolí: | v místě je zvýšený pohyb nepříznivých osob, zvýšená kriminalita, vyšší nezaměstnanost |
| Věcná břemena | Věcná břemena vstupu za účelem údržby IS – nemají vliv na obvyklou cenu nemovitosti Zástavní práva soudní, smluvní a exekutorská – vzhledem k účelu ocenění nejsou zohledňována | |
| Další informace: | Od nebytového prostoru nemá správce klíče – pouze obhlídka zvenčí V roce 1975 odbourán vedlejší dům, od té doby problémy se statikou boční stěny domu, svázání domu v roce 2006 nedostatečné, praskliny se objevují dále Kromě pozemku st64 zastavěná plocha a nádvoří se stavbou BD patří k oceňované nemovitosti ještě pozemky pč.509 - zatravněný neudržovaný dvorek před vstupem plechovými dveřmi do kotelny BD a pč.511/1 přiléhající k domu a průjezdní komunikaci, dříve na pozemku stával vedlejší bytový dům (zbořen 1975), pak sloužil jako soukromé parkoviště, nyní je pozemek neudržovaný, částečně se zpevněným prašným povrchem, z větší části zarostlý travou a kopřivami, od ulice oplocený dřevěným plotem (brána a branka chybí) | |

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 2. 7. 2014 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), Část první, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při

prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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 jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 2. 7. 2014. Ocenění nemovitosti je provedeno: Dle 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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

9. Obsah znaleckého posudku

I) ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytový dům

1.2. Příslušenství

1.2.1. Plot dřevěný

1.2.2. Plot pletivový

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

II) ocenění srovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) ocenění 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. 340/2013 Sb. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytový dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Budova § 12: | K. domy vícebytové (netypové) |
| Svislá nosná konstrukce: | zděná |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: | 1122 |

Index trhu s nemovitostmi

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka | I | -0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) | I | 0,00 |
| 3. Změny v okolí - Negativní změny - V okolí nefunkční provozovny, ubytovny konfliktních osob, opuštěné domy | II | -0,03 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu | I | 0,00 |
| 5. Povodňové riziko - Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) - podle povodňové mapy | II | 0,80 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,728}$$

Index polohy

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

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba | I | 0,02 |
| 3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce | III | -0,10 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | II | -0,10 |

| | | |
|---|----|-------|
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti | I | 0,00 |
| 7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m | IV | -0,02 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití | II | 0,04 |
| 9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí | I | -0,30 |
| 10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji | I | -0,02 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - V městské památkové zóně | I | -0,20 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,320}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,233}$$

Výpočet jednotlivých ploch

| Podlaží | Plocha | | [m ²] |
|--------------------|-------------------|---|-------------------|
| podsklepení | 13,3*10,2+5,4*8,1 | = | 179,40 |
| 1NP | 13,3*10,2+5,4*8,1 | = | 179,40 |
| 2NP | 13,3*10,2+5,4*8,1 | = | 179,40 |
| 3NP | 13,3*10,2+5,4*8,1 | = | 179,40 |

Zastavěné plochy a výšky podlaží

| Podlaží | Zastavěná plocha | Konstr. výška | Součin |
|--------------------|-----------------------------|---------------|-----------------|
| podsklepení | 179,40 m ² | 2,80 m | 502,32 |
| 1NP | 179,40 m ² | 3,60 m | 645,84 |
| 2NP | 179,40 m ² | 3,40 m | 609,96 |
| 3NP | 179,40 m ² | 3,20 m | 574,08 |
| Součet | 717,60 m² | | 2 332,20 |

| | | | |
|------------------------------------|-------|-------------------|-------------------------|
| Průměrná výška podlaží: | PVP = | 2 332,20 / 717,60 | = 3,25 m |
| Průměrná zastavěná plocha podlaží: | PZP = | 717,60 / 4 | = 179,40 m ² |

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

| Podlaží | Obestavěný prostor | | |
|--------------------|----------------------------|---|-----------------------|
| podsklepení | (13,3*10,2+5,4*8,1)*(2,80) | = | 502,32 m ³ |
| 1NP | (13,3*10,2+5,4*8,1)*(3,60) | = | 645,84 m ³ |
| 2NP | (13,3*10,2+5,4*8,1)*(3,40) | = | 609,96 m ³ |
| 3NP | (13,3*10,2+5,4*8,1)*(3,20) | = | 574,08 m ³ |
| zastřešení | (13,3*10,2)*(3,60)/3 | = | 162,79 m ³ |
| | (5,4*8,1)*(3,60)/2 | = | 78,73 m ³ |

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

| Podlaží | Typ | Obestavěný prostor |
|-------------------------------------|-----|-------------------------------|
| podsklepení | PP | 502,32 m ³ |
| 1NP | NP | 645,84 m ³ |
| 2NP | NP | 609,96 m ³ |
| 3NP | NP | 574,08 m ³ |
| zastřešení | Z | 162,79 m ³ |
| | Z | 78,73 m ³ |
| Obestavěný prostor - celkem: | | 2 573,72 m³ |

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 | kamenné neizolované | P | 100 |
| 2. Svislé konstrukce | zděné tl. 45 cm a více | S | 100 |
| 3. Stropy | trámové polospalné | S | 100 |
| 4. Krov, střecha | dřevěný vázaný | S | 100 |
| 5. Krytiny střech | plechová pozinkovaná | S | 100 |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech | S | 100 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | dvouvrstvé vápenné omítky | S | 100 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | omítky vápenocementové | S | 100 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | běžné obklady | S | 100 |
| 10. Schody | žulové | S | 100 |
| 11. Dveře | hladké plné dveře | P | 100 |
| 12. Vrata | | X | 100 |
| 13. Okna | dřevěná špaletová | S | 50 |
| 13. Okna | plastová | S | 50 |
| 14. Povrchy podlah | prkna palubky | P | 50 |
| 14. Povrchy podlah | dlažba | S | 25 |
| 14. Povrchy podlah | cementový potěr | P | 25 |
| 15. Vytápění | chybí | C | 100 |
| 16. Elektroinstalace | světelná | P | 50 |
| 16. Elektroinstalace | chybí | C | 50 |
| 17. Bleskosvod | bleskosvod | S | 100 |
| 18. Vnitřní vodovod | plastové trubky | S | 100 |
| 19. Vnitřní kanalizace | plastové potrubí | S | 100 |
| 20. Vnitřní plynovod | chybí | C | 100 |
| 21. Ohřev teplé vody | chybí | C | 100 |
| 22. Vybavení kuchyní | chybí | C | 100 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | WC, umyvadla, sprchové kouty | S | 100 |
| 24. Výtahy | chybí | C | 100 |
| 25. Ostatní | chybí | C | 100 |
| 26. Instalační pref. jádra | | X | 100 |

Výpočet koeficientu K₄

| Konstrukce, vybavení | | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 6,00 | 100 | 0,46 | 2,76 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 18,80 | 100 | 1,00 | 18,80 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100 | 1,00 | 8,20 |
| 4. Krov, střecha | S | 5,30 | 100 | 1,00 | 5,30 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,40 | 100 | 1,00 | 2,40 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100 | 1,00 | 0,70 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,90 | 100 | 1,00 | 6,90 |
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,10 | 100 | 1,00 | 2,10 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 11. Dveře | P | 3,20 | 100 | 0,46 | 1,47 |
| 12. Vrata | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna | S | 5,40 | 50 | 1,00 | 2,70 |
| 13. Okna | S | 5,40 | 50 | 1,00 | 2,70 |
| 14. Povrchy podlah | P | 3,10 | 50 | 0,46 | 0,71 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 25 | 1,00 | 0,78 |
| 14. Povrchy podlah | P | 3,10 | 25 | 0,46 | 0,36 |
| 15. Vytápění | C | 4,70 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 16. Elektroinstalace | P | 5,20 | 50 | 0,46 | 1,20 |
| 16. Elektroinstalace | C | 5,20 | 50 | 0,00 | 0,00 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 20. Vnitřní plynovod | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev teplé vody | C | 2,10 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 22. Vybavení kuchyní | C | 1,80 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 |
| 24. Výtahy | C | 1,30 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 25. Ostatní | C | 5,60 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 26. Instalační pref. jádra | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů | | | | | 73,88 |
| Koeficient vybavení K ₄ : | | | | | 0,7388 |

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení | | OP [%] | Část [%] | K | UP [%] | PP [%] | St. | Živ. | Opot. části | Opot. z celku |
|------------------------------|---|--------|----------|------|--------|--------|-----|------|-------------|---------------|
| 1. Základy vč. zemních prací | P | 6,00 | 100,00 | 0,46 | 2,76 | 3,74 | 114 | 150 | 76,00 | 2,8424 |
| 2. Svislé konstrukce | S | 18,80 | 100,00 | 1,00 | 18,80 | 25,45 | 114 | 150 | 76,00 | 19,3420 |
| 3. Stropy | S | 8,20 | 100,00 | 1,00 | 8,20 | 11,10 | 114 | 150 | 76,00 | 8,4360 |
| 4. Krov, střecha | S | 5,30 | 100,00 | 1,00 | 5,30 | 7,17 | 114 | 150 | 76,00 | 5,4492 |
| 5. Krytiny střech | S | 2,40 | 100,00 | 1,00 | 2,40 | 3,25 | 34 | 50 | 68,00 | 2,2100 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 0,70 | 100,00 | 1,00 | 0,70 | 0,95 | 34 | 50 | 68,00 | 0,6460 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů | S | 6,90 | 100,00 | 1,00 | 6,90 | 9,34 | 9 | 30 | 30,00 | 2,8020 |

| | | | | | | | | | | |
|------------------------------|---|------|--------|------|------|------|-----|-----|--------|---------------|
| 8. Úprava vnějších povrchů | S | 3,10 | 100,00 | 1,00 | 3,10 | 4,20 | 13 | 30 | 43,33 | 1,8199 |
| 9. Vnitřní obklady keramické | S | 2,10 | 100,00 | 1,00 | 2,10 | 2,84 | 8 | 20 | 40,00 | 1,1360 |
| 10. Schody | S | 3,00 | 100,00 | 1,00 | 3,00 | 4,06 | 114 | 150 | 76,00 | 3,0856 |
| 11. Dveře | P | 3,20 | 100,00 | 0,46 | 1,47 | 1,99 | 44 | 50 | 88,00 | 1,7512 |
| 13. Okna | S | 5,40 | 50,00 | 1,00 | 2,70 | 3,65 | 13 | 50 | 26,00 | 0,9490 |
| 13. Okna | S | 5,40 | 50,00 | 1,00 | 2,70 | 3,65 | 13 | 30 | 43,33 | 1,5815 |
| 14. Povrchy podlah | P | 3,10 | 50,00 | 0,46 | 0,71 | 0,96 | 114 | 114 | 100,00 | 0,9600 |
| 14. Povrchy podlah | S | 3,10 | 25,00 | 1,00 | 0,78 | 1,06 | 9 | 30 | 30,00 | 0,3180 |
| 14. Povrchy podlah | P | 3,10 | 25,00 | 0,46 | 0,36 | 0,49 | 114 | 114 | 100,00 | 0,4900 |
| 16. Elektroinstalace | P | 5,20 | 50,00 | 0,46 | 1,20 | 1,62 | 9 | 25 | 36,00 | 0,5832 |
| 17. Bleskosvod | S | 0,40 | 100,00 | 1,00 | 0,40 | 0,54 | 34 | 50 | 68,00 | 0,3672 |
| 18. Vnitřní vodovod | S | 3,30 | 100,00 | 1,00 | 3,30 | 4,47 | 9 | 20 | 45,00 | 2,0115 |
| 19. Vnitřní kanalizace | S | 3,20 | 100,00 | 1,00 | 3,20 | 4,33 | 9 | 30 | 30,00 | 1,2990 |
| 23. Vnitřní hygienické vyb. | S | 3,80 | 100,00 | 1,00 | 3,80 | 5,14 | 9 | 20 | 45,00 | 2,3130 |
| Opotřebení: | | | | | | | | | | 60,4 % |

Ocenění

| | | |
|--|---|------------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]: | = | 2 150,- |
| Koeficient konstrukce K ₁ (dle příl. č. 10): | * | 0,9390 |
| Koeficient K ₂ = 0,92+(6,60/PZP): | * | 0,9568 |
| Koeficient K ₃ = 0,30+(2,10/PVP): | * | 0,9462 |
| Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu): | * | 0,7388 |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,1120 |
| Základní cena upravená [Kč/m ³] | = | 2 851,86 |
| Plná cena: 2 573,72 m ³ * 2 851,86 Kč/m ³ | = | 7 339 889,12 Kč |
| Koeficient opotřebení: (1- 60,4 % /100) | * | 0,396 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = | 2 906 596,09 Kč |
| Koeficient pp | * | 0,233 |
| Cena stavby CS | = | 677 236,89 Kč |
| Bytový dům - zjištěná cena | = | 677 236,89 Kč |

1.2. Příslušenství

1.2.1. Plot dřevěný

Zatřídění pro potřeby ocenění

| | |
|--------------------------------------|--|
| Venkovní úprava § 18: | 13.6.1. Plot z prken omítaných na sraz na dřev. nebo ocelové sloupky |
| Výměra: | 34*1,25 = 42,50 m ² pohledové plochy |
| Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC | 2222 |

Index trhu s nemovitostmi

| Název znaku | č. | P _i |
|--|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka | I | -0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) | I | 0,00 |
| 3. Změny v okolí - Negativní změny - V okolí nefunkční provozovny, ubytovny konfliktních osob, opuštěné domy | II | -0,03 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu | I | 0,00 |
| 5. Povodňové riziko - Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) - podle povodňové mapy | II | 0,80 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,728}$$

Index polohy

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

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba | I | 0,02 |
| 3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce | III | -0,10 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | II | -0,10 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti | I | 0,00 |
| 7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m | IV | -0,02 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití | II | 0,04 |
| 9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí | I | -0,30 |
| 10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji | I | -0,02 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - V městské památkové zóně | I | -0,20 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,320}$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,233}$$

Ocenění

| | | | |
|--|---|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): | Kč / m ² | = | 337,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | | * | 2,3020 |
| Základní cena upravená | cena Kč/m ² | = | 775,77 |
| Plná cena: | 42,50 m ² * 775,77 Kč/m ² | = | 32 970,23 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 9 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 20 = 45,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 45,0 % / 100)

= 0,550

Nákladová cena stavby CS_N

= **18 133,63 Kč**

Koeficient pp

= 0,233

Cena stavby CS

= **4 225,14 Kč**

Plot - zjištěná cena

= **4 225,14 Kč**

1.2.2. Plot pletivový

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úprava § 18:

13.1. Plot ze str. pl. na ocelové sloupky do bet.
patek, nátěr

Výměra:

56,00 m² pohledové plochy

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

2222

Index trhu s nemovitostmi

| Název znaku | č. | P _i |
|--|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka | I | -0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) | I | 0,00 |
| 3. Změny v okolí - Negativní změny - V okolí nefunkční provozovny, ubytovny konfliktních osob, opuštěné domy | II | -0,03 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu | I | 0,00 |
| 5. Povodňové riziko - Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) - podle povodňové mapy | II | 0,80 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,728}$$

Index polohy

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

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba | I | 0,02 |
| 3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce | III | -0,10 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | II | -0,10 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti | I | 0,00 |
| 7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m | IV | -0,02 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití | II | 0,04 |
| 9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí | I | -0,30 |
| 10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji | I | -0,02 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - V městské památkové zóně | I | -0,20 |

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,320}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,233}$$

Ocenění

| | | |
|--|---|---------------------|
| Základní cena (dle příl. č. 17): Kč / m ² | = | 240,- |
| Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce): | * | 1,0000 |
| Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP): | * | 2,3020 |
| Základní cena upravená cena Kč/m ² | = | 552,48 |
| Plná cena: 56,00 m ² * 552,48 Kč/m ² | = | 30 938,88 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

| | |
|---|-----------------------|
| Stáří (S): 9 roků | |
| Předpokládaná další životnost (PDŽ): 11 roků | |
| Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 20 roků | |
| Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 9 / 20 = 45,0 % | |
| Koeficient opotřebení: (1 - 45,0 % / 100) | = 0,550 |
| Nákladová cena stavby CS_N | = 17 016,38 Kč |
| Koeficient pp | = 0,233 |
| Cena stavby CS | = 3 964,82 Kč |
| Plot - zjištěná cena | = 3 964,82 Kč |

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

| Název znaku | č. | P_i |
|---|-----------|----------------------|
| 1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | I | 0,00 |
| 2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky | I | 0,00 |
| 3. Ochranná pásma - Chráněná krajinná oblast | III | -0,03 |
| 4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání | I | 0,00 |
| 5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití | I | 0,00 |
| 6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - x | II | 0,00 |

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

Index trhu s nemovitostmi

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka | I | -0,06 |
| 2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) | I | 0,00 |
| 3. Změny v okolí - Negativní změny - V okolí nefunkční provozovny, ubytovny konfliktních osob, opuštěné domy | II | -0,03 |
| 4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu | I | 0,00 |
| 5. Povodňové riziko - Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) - podle povodňové mapy | II | 0,80 |

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,728}$$

Index polohy pozemku

| Název znaku | č. | P_i |
|--|-----------|----------------------|
| 1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku | I | 1,00 |
| 2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba | I | 0,02 |
| 3. Poloha pozemku v obci - Okrajové části obce | III | -0,10 |
| 4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci | II | -0,10 |
| 5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce | I | 0,00 |
| 6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, | I | 0,00 |

| | | |
|--|----|-------|
| dobré parkovací možnosti | | |
| 7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m | IV | -0,02 |
| 8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití | II | 0,04 |
| 9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí | I | -0,30 |
| 10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji | I | -0,02 |
| 11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - V městské památkové zóně | I | -0,20 |

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,320}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,728 * 0,970 * 0,320 = \mathbf{0,226}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Index | Koef. | Upr. cena [Kč/m ²] |
|--|------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------|
| § 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří | | | | |
| § 4 odst. 1 | 478,61 | 0,226 | | 108,17 |

| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|--|----------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|------------------|
| § 4 odst. 1 | zastavěná plocha a nádvoří | 64 | 178,00 | 108,17 | 19 254,26 |
| § 4 odst. 1 | ostatní plocha | 509 | 55,00 | 108,17 | 5 949,35 |
| Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem | | | | | 25 203,61 |

Stavební pozemek pro ostatní plochy, komunikace

Úprava základních cen pro pozemky komunikací

| Znak | P _i |
|--|----------------|
| P1. Kategorie a charakter pozemní komunikace | |
| IV Ostatní – pěší zóny, cyklostezky | 0,45 |
| P2. Charakter a zastavěnost území | |
| I V kat. úz. sídelní části obce | 1,00 |
| P3. Komerční využití | |
| II Možnost komerčního využití | 1,05 |
| P4. Povrch komunikace | |
| II S nezpevněným povrchem | 0,85 |

Úprava základní ceny pozemků komunikací $P1 * P2 * P3 * P4 = 0,402$

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m ²] | Koeficienty | | Upr. cena [Kč/m ²] | |
|--|--|-------------------|-----------------------------|------------------------------------|--------------|
| § 4 odst. 3 - stavební pozemek - ostatní plocha, ostatní komunikace, neveřejná, komerční | | | | | |
| § 4 odst. 3, priv. | 478,61 | 0,402 | 1,000 | 192,40 | |
| Typ | Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
| § 4 odst. 3, priv. | ostatní plocha - ostatní komunikace | 511/1 | 737,00 | 192,40 | 141 798,80 |
| Ostatní stavební pozemek - celkem | | | | | 141 798,80 |

Pozemky - zjištěná cena = 167 002,41 Kč

II) ocenění srovnávací metodou

Popis vybraných srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.

| Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku | | | | | |
|--|---------------------------|---------------|---|--|---|
| č. | Lokalita - K1 | rozměry - K2 | pozemek - K3 | stav - K4 | jiné - K5 |
| Oceňovaný objekt | BD č. p.37, Horní Slavkov | 3NP, PP 500m2 | vedlejší 737m2, zast.plocha a nádvoří 233m2 | po rekonstrukci vybydlený, nutná další rekonstrukce rozvodů, topení, podlah, střechy, zpevnění | nebytový prostor se samostatným vchodem |
| 1 | BD Kraslice | 3NP, PP 200m2 | 303m2 zatravněný dvůr | po část. rekonstrukci: rozvody, koupelna, střecha se střešními okny, do ulice okna plast | |
| 2 | BD Kraslice, centrum | 3NP, PP 550m2 | 1200m2 zahrada | renovovaný, nové rozvody, fasáda, dřevěná okna a dveře, čistý | secesní dům, 5 bytů + kancelář |
| 3 | BD Horní Blatná, centrum | 3NP, PP 348m2 | zahrada 800m2 | před rekonstrukcí, ÚT, kanalizace, voda, plyn | dříve hospoda + 2 byty |

| č | Cena požadovaná resp. Zaplacená | Koef. Redukce na pramen | Cena po redukcí na pramen | K1 - poloha | K2 - velikost | K3 - pozemek | K4 - stav a vybavení | K-5 jiné | K-6 úvaha odhadce | K1 x ... x K6 | Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího |
|--|---------------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------|---------------|--------------|----------------------|----------|-------------------|---------------|---|
| 1 | 899 000 | 0,85 | 764150 | 1 | 0,9 | 0,9 | 1,15 | 0,98 | 1,03 | 0,9402561 | 812 704 |
| 2 | 1 499 000 | 1 | 1499000 | 1 | 1 | 1,2 | 1,25 | 0,99 | 1,05 | 1,55925 | 961 360 |
| 3 | 300 000 | 0,85 | 255000 | 1 | 0,95 | 1 | 1 | 0,99 | 1,03 | 0,968715 | 263 235 |
| | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | |
| Celkem průměr | | | | | | | | | | | 679 100 |
| Minimum | | | | | | | | | | | 263 235 |
| Maximum | | | | | | | | | | | 961 360 |
| Směrodatná výběrová odchylka - s | | | | | | | | | | | 367 739 |
| Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s | | | | | | | | | | | 311 361 |
| Pravděpodobná horní hranice - průměr + s | | | | | | | | | | | 1 046 839 |
| K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu v obci a lokalitě - srovnatelná menší města s větší nezaměstnaností K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna podlahová plocha K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu - zohledněna velikost a využitelnost K4 - Koeficient úpravy na celkový stav domu - zohledněny rekonstrukce a aktuální stav K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší) - zohledněn oddělený nebyť prostor s vlastním vchodem K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce - oceň.BD leží v památkově chráněné zóně, v oblasti 20leté vody Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší | | | | | | | | | | | |

Komentář: Jedná se o starší, menší bytové domy v malých městech s větší nezaměstnaností v Karlovarském kraji, přesnější popis v příloze.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na
680.000,-Kč

C. REKAPITULACE

I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytový dům 677 236,90 Kč

1.2. Příslušenství

1.2.1. Plot dřevěný 4 225,10 Kč

1.2.2. Plot pletivový 3 964,80 Kč

1. Ocenění staveb celkem 685 426,80 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemky 167 002,40 Kč

2. Ocenění pozemků celkem 167 002,40 Kč

Zjištěná cena celkem po zaokrouhlení dle §50 852 430,- Kč

II) Rekapitulace cen dle srovnávací metody

Srovnávací hodnota nemovitosti 680 000,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu předmětné nemovitosti - bytového domu čp. 37 s pozemky v Horním Slavkově, okr. Sokolov ke dni 2.7.2014 na

680.000,-Kč

Slovy: Šestsetosmdesáttisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 284 62 572
Ing. Jana Petrželová

V Praze, dne 10. 7. 2014

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 1115-387/2014 znaleckého deníku.

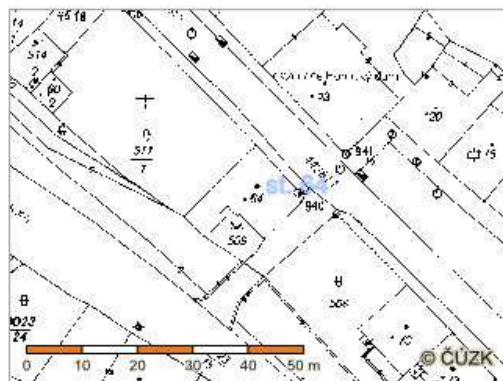
E. Seznam příloh

- výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí
- ortomapa
- mapa záplavových území
- fotodokumentace
- srovnávané nemovitosti

Výpis z elektronické formy katastru nemovitostí:

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|--|
| Parcelní číslo: | st. 64 |
| Obec: | Horní Slavkov [560367] |
| Katastrální území: | Horní Slavkov [644056] |
| Číslo LV: | 1444 |
| Výměra [m ²]: | 178 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | MARIANSKE.LAZNE,2-0/21 |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Druh pozemku: | zastavěná plocha a nádvoří |



Součástí je stavba

| | |
|---------------------------|--|
| Budova s číslem popisným: | Horní Slavkov [406643] č.p. 37; objekt k bydlení |
| Stavba stojí na pozemku: | p.č. st. 64 |
| Stavební objekt: | č.p. 37 |
| Ulice: | Nové Město |
| Adresní místa: | Nové Město č.p. 37 |

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

| Vlastnické právo | Podíl |
|--|-------|
| Beneš Roman, č.p. 215, 56905 Belá nad Svitavou | |

Způsob ochrany nemovitosti

| Název |
|-------------------------|
| rozsáhlé chráněné území |

Informace o pozemku

| | |
|---------------------------|--|
| Parcelní číslo: | 509 |
| Obec: | Horní Slavkov [560367] |
| Katastrální území: | Horní Slavkov [644056] |
| Číslo LV: | 1444 |
| Výměra [m ²]: | 55 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | MARIANSKE.LAZNE,2-0/21 |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití: | zeleň |
| Druh pozemku: | ostatní plocha |



Informace o pozemku


| | |
|---------------------------|--|
| Parcelní číslo: | 511/1 |
| Obec: | Horní Slavkov [560367] |
| Katastrální území: | Horní Slavkov [644056] |
| Číslo LV: | 1444 |
| Výměra [m ²]: | 737 |
| Typ parcely: | Parcela katastru nemovitostí |
| Mapový list: | MARIANSKE LAZNE, 2-0/21 |
| Určení výměry: | Graficky nebo v digitalizované mapě |
| Způsob využití: | ostatní komunikace |
| Druh pozemku: | ostatní plocha |



Ortomapa:



Mapa záplavových území:



Oddělení geografických informačních systémů a kartografie

pondělí 30. června 2014

[o nás](#) [aktuality](#) [projekty](#) [IC](#)

[DIBAVOD](#) [ZVM 1:50 000](#) [MZÚ 1:10 000](#) [Mapy rizik](#) [Charakteristiky toků a povodí ČR](#) [Voda v krajině](#) [Využití dat LLS](#) [Aktualizace vodních útvarů](#)

- o projektu
- harmonogram prací
- kartografické výstupy
- povodňové zprávy
- prohlížečka záplavových území**

přihlášení uživatele

uživatelské jméno

heslo

přihlásit

výběr z aktualit

- Aktualizace objektů DIBAVOD - záplavová území (2011-02-22)
- Aktualizace informací o projektu "Využití dat LLS" (2011-02-22)
- Aktualizace vymezení vodních útvarů (2010-07-20)
- vše...

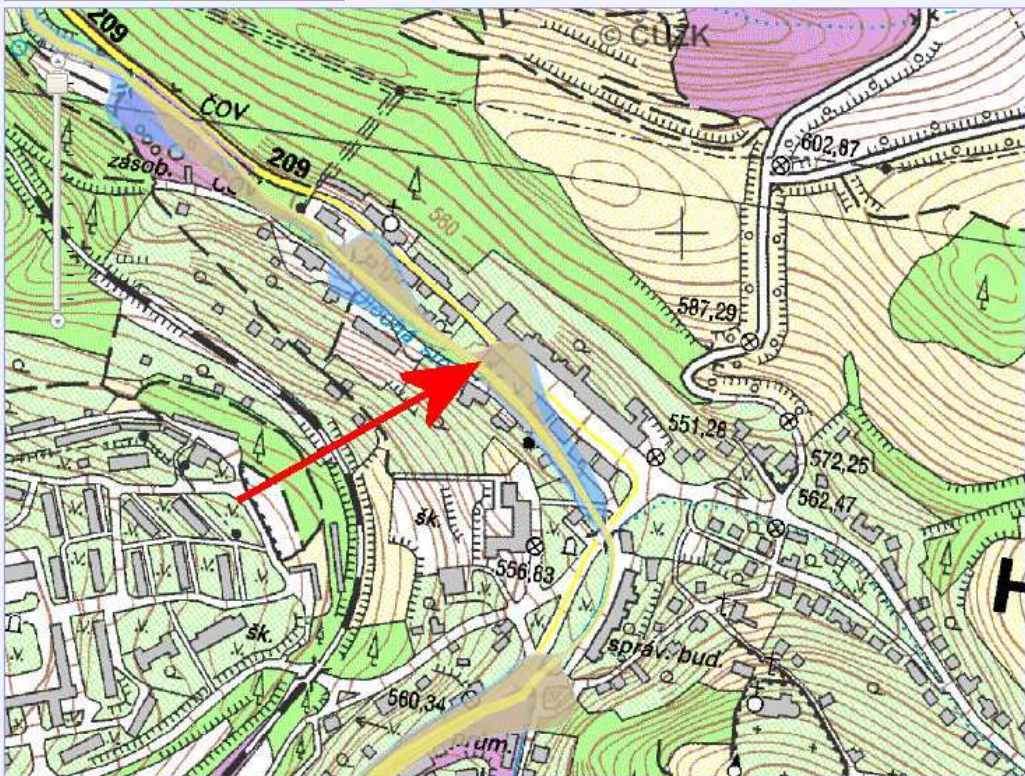
download

- Objekty DIBAVOD
- Povodňové zprávy
- Mapa záplavových území 1:10 000
- Atlasy záplavových území 1:10 000
- Charakteristiky toků a povodí ČR

zajímavé odkazy

- VUV T.G.M.
- HEIS VUV T.G.M.
- ARCDATA Praha s.r.o.
- ESRI support

Prohlížečka záplavových území



záplavová území

- ☐ aktivní zóna záplavového území pro Q100
- ☒ záplavové území 5-leté vody
- ☒ záplavové území 20-leté vody
- ☒ záplavové území 100-leté vody
- ☐ záplavové území největší zaznamenané přirozené povodně

pohyb v mapovém výřezu

posun mapy:

- myší se stisknutým levým tlačítkem
- šipkami na klávesnici

přiblížení, oddálení:

- kolečkem myši
- klávesami + - na klávesnici
- shiftem + tažením myši se stisknutým levým tlačítkem (výběr obdélníkové oblasti pro přiblížení)

V aplikaci jsou použita data **DIBAVOD** a podkladová data © ČÚZK.

Fotodokumentace:















Srovnávané nemovitosti:

Dům č.1:



Prodej, dům Činžovní, 200 m²

| | |
|--------------------|--|
| Celková cena: | 899 000 Kč za nemovitost |
| Poznámka k ceně: | včetně finančních a právních služeb RK |
| Adresa: | Čs. armády, Kraslice |
| Datum aktualizace: | 01.07.2014 |
| ID zakázky: | 55297 |
| Budova: | Cihlová |
| Stav objektu: | Dobrý |
| Poloha domu: | Řadový |
| Umístění objektu: | Centrum obce |
| Typ domu: | Patrový |
| Podlaží počet: | 3 |
| Plocha zastavěná: | 104 m ² |
| Plocha užitná: | 200 m ² |
| Plocha podlahová: | 200 m ² |
| Plocha pozemku: | 407 m ² |
| Voda: | Dálkový vodovod |
| Topení: | Lokální plynové, Lokální tuhá paliva |
| Plyn: | Plynovod |
| Odpad: | Veřejná kanalizace |
| Telekomunikace: | Satelit |
| Elektřina: | 230V, 400V |
| Doprava: | Vlak, Autobus |

Popis:

Exklusivní nabídka prodeje činžovního domu po částečné rekonstrukci, který se nachází na ulici Čs. armády v Kraslicích, okr. Sokolov. Objekt prošel v poslední době kompletní rekonstrukcí elektroinstalace, odpadů, vody a plynu. Na straně do ulice byla vyměněna původní okna za okna plastová, v přízemí byla zrekonstruována podlaha včetně izolace. V domě je možné vybudovat tři bytové jednotky, a to 3+1 v přízemí a byt o dispozici 3+1 v prvním patře je v současné době obýván nájemníky a 2+kk v podkroví s možností rozšíření na 3+kk. Popř. je možné využít přízemí k vybudování provozovny včetně sociálního zázemí a skladovacího prostoru. Za domem se nachází pozemek o rozloze 303 m², který je vedený jako zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití - společný dvůr, v současné době zatraven

Dům č.2:



Prodej, dům Činžovní, 550 m²

Celková cena: **1 499 000 Kč** za nemovitost
+ provize RK

Poznámka k ceně: cena bez provize RK

Adresa: 5. května, Kraslice

Datum aktualizace: 02.07.2014

ID zakázky: 011N029476

Budova: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Vlastnictví: Osobní

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 4 včetně 1 podzemního

Počet bytů: 5

Počet kanceláří: 1

Plocha zastavěná: 330 m²

Plocha užitná: 550 m²

Plocha pozemku: 1 528 m²

Balkón: Ano

Lodžie: Ano

Sklep: Ano

Datum nastěhování: **29.04.2014**

Výtah: Ne

Popis:

Exkluzivně nabízím k prodeji krásný třípodlažní bytový dům v nádherné lokalitě Krušných hor. Dům leží v centru města Kraslic. V domě se nachází 5 bytů - 2 x 2+1, 3 x 3+1. U dvou bytů je balkon. Byty jsou prostorné s vysokými stropy. V posledním patře se kromě jednoho bytu nachází také prostorná půda vhodná k vybudování dalšího bytu. Dům je kompletně podsklepen. Proběhla částečná rekonstrukce (nová fasáda, el. rozvody, kanalizace a stoupačkové vedení vody v plastu). Dům leží na pozemku o celkové rozloze 1528 m², přičemž zastavěná plocha je 330m². Nedaleko domu je veškerá občanská vybavenost. Vhodný k bytovým i komerčním účelům. Kraslice leží nedaleko státní hranice s Německem, město Sokolov je vzdáleno cca 22 km a Karlovy Vary 35 km. V blízkosti Kraslic leží lyžařské středisko Bublava. Doporu...

Dům č.3:



V okolí nemovitosti najdete

Bus MHD: Horní Blatná, nám. 70 m

Prodej, dům Činžovní, 348 m²

Celková cena: **300 000 Kč** za nemovitost
včetně provize

Adresa: náměstí Sv. Vavřince, Horní Blatná

Datum aktualizace: 10.06.2014

ID zakázky: 2013041

Budova: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Vlastnictví: Osobní

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Patrový

Podlaží počet: 4 včetně 1 podzemního

Počet bytů: 2

Počet kanceláří: 1

Plocha zastavěná: 242 m²

Plocha užitná: 348 m²

Plocha podlahová: 174 m²

Plocha pozemku: 824 m²

Sklep: 24 m²

Datum nastěhování: **10.06.2014**

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední tuhá paliva

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Telefon

Elektřina: 400V

Doprava: Silnice, MHD

Zařizeno: Ne

Výtah: Ne

Popis:

Dvoupodlažní objekt s částečným podsklepením a s prostornou půdou ve strategické poloze. V přízemí jsou nebytové prostory, v 1. patře je byt 2+1 a 4+1. Půda ideální ke zobytnění. Původně obytný dům s dobudovaným restauračním provozem. Nyní je objekt prázdný, bez využití. Kompletní inženýrské sítě. Zahrada za domem. Dokonalé horské prostředí pro realizaci Vašich představ.