

Znalecký posudek

č. 1953-487/2015

Objednatel: PROKONZULTA, a. s.
Křenová 26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky v dobrém stavu o dispozici 2+1 v typovém panelovém bytovém domě, č. 117/18 v obci Nová Role, v okrese Karlovy Vary, a podílu na pozemku 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,

podle stavu ke dni 23.06.2015 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 29.6.2015

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 117/18 v ulici Krátká, obec Nová Role, kat. území Nová Role, okres Karlovy Vary, a podílu ve výši 558/19124 na parc. č. st. 234, st. 235 a st. 236 pro účely dražby.

2. Informace o nemovitosti

Název

nemovitosti: Bytová jednotka č. 117/18 v ulici Krátká, v obci Nová Role

Adresa: č. p. 117 ulice Krátká

Kraj: Karlovarský

Okres: Karlovy Vary

Katastrální

území: Nová Role

Obec: Nová Role

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 450,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s městem (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční a autobusová zastávka	II	0,95
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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 198,18 Kč/m²**

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 23.06.2015 za přítomnosti pana Kurpanika.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 29.06.2015
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 23.06.2015 panem Kurpanikem
- Částečná stavební dokumentace

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku: SJM Kurpanik Heinz a Kurpaniková Věra, Krátká 117/2, 36225 Nová Role

Vlastnické údaje k datu ocenění: SJM Kurpanik Heinz a Kurpaniková Věra, Krátká 117/2, 36225 Nová Role

Nemovitosti: Bytová jednotka č. 117/18 v ulici Krátká, obec Nová Role, kat. území Nová Role, okres Karlovy Vary, a podíl na parc. č. st. 234, st. 235 a st. 236 ve výši 558/19124

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 117/18 v ulici Krátká, obec Nová Role, kat. území Nová Role, okres Karlovy Vary

Slovní popis

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v typovém panelovém bytovém domě o čtyřech nadzemních podlažích, s jedním podzemním podlažím. Konstrukci domu tvoří železobetonové panely, základy jsou železobetonové izolované. Stropy objektu jsou železobetonové. Vnější omítky jsou zateplené polystyrenem s krytinou z umělé hmoty, vnitřní omítky objektu jsou vápenocementové. Střecha je sedlová, krytinu tvoří eternit. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Dům byl postaven v roce 1957 a rekonstruován v roce 2012. Společné části domu: vchod do domu, schodiště. Zdivo bytového domu je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Střecha bytového domu je bez viditelných vad. Rozvody v domě jsou v dobrém stavu. Okna jsou v dobrém stavu. Vybavení domu je v dobrém stavu. Jedná se o standardně řešený bytový dům s dobrou údržbou.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží výše popsaného bytového domu. Dispozice bytové jednotky je 2+1.

Popis místností bytové jednotky dle podlaží:

Kuchyň 7 m²

Pokoj 17 m²

Pokoj 17 m²

Předsín 8 m²

Koupelna 2 m²

WC 0,8 m²

Celková plocha bytu 51,8 m²

K bytu dále náleží sklep 4 m²

Bytové jádro je původní. Okna v objektu jsou dřevěná s dvojsklem. Nejsou vybavena žaluziemi.

Koupelna je vybavena klasickou vanou, WC je vybaveno klasickou splachovací toaletou.

Interiérové dveře v bytě jsou dřevěné, z části prosklené a z části plné, zárubně dveří jsou ocelové. Vstupní dveře jednotky jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků.

Vybavení bytu: běžné osvětlovací lustry, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů.

Byt je připojen k elektrické síti - 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do kanalizace, plynovod je zaveden.

Vytápění v jednotce je řešeno dálkově - dodávkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen dálkově - dodávkově.

V obytných místnostech je laminátová plovoucí podlaha, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni tvoří podlahu PVC a v ostatních místnostech tvoří podlahu PVC.

Zdivo bytové jednotky je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Rozvody v jednotce jsou v dobrém stavu. Okna se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou. Vybavení jednotky se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou.

Jedná se o standardně řešenou bytovou jednotku s dobrou údržbou.

Na pozemku se nenachází žádné trvalé porosty.

Samotný pozemek je rovinatý, neoplocený.

Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se objekt nachází ve střední části obce. Okolí objektu lze charakterizovat jako rezidenční čtvrť s rodinnými a bytovými domy. Lokalita má pouze částečnou dostupnost menších obchodů s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Z hlediska dostupnosti kultury se v místě nenachází žádná vybavenost - nutnost dojíždět. Vybavenost pro sportovní vyžití je v lokalitě pouze částečná. Nejdůležitější úřady se nachází v místě, ostatní jsou v dojezdové vzdálenosti.

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

V místě se nenachází zastávka MHD, pouze zastávka železniční a autobusových dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou v blízkosti bytového domu.

Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu. V místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu jsou zde běžné.

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

Tabulkový popis

Popis bytového domu:	Typ bytového domu:	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží :	4
	Počet podzemních podlaží :	1
	Dům byl postaven v roce:	1957 (stáří 58 let)
	Rok rekonstrukce domu:	2012 (stáří 3 roky)
	Rozsah rekonstrukce domu:	zateplení fasády, nové rozvody, střešní krytina
	Základy :	železobetonové izolované
	Konstrukce :	panelová konstrukce
	Stropy :	železobetonové
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	eternit
	Klempířské prvky :	plechové-pozinkované
	Vnější omítky:	zateplení polystyrenem, krytina nástřik umělou hmotou
	Vnitřní omítky:	vápenocementové

	Společné prostory bytového domu :	vchod do domu, schodiště
	Popis stavu bytového domu :	standardní bytový dům s dobrou údržbou
	Vady bytového domu :	vady zdiva - bez viditelných vad, vady střechy - bez viditelných vad, vady rozvodů - bez viditelných vad, vady oken - bez viditelných vad, vady vybavení - bez viditelných vad
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky :	2+1
	Podlaží bytové jednotky :	3
	Rok rekonstrukce jednotky:	/
	Rozsah rekonstrukce jednotky:	/
	Bytové jádro:	původní
	Typ oken v jednotce :	dřevěná s dvojsklem, okna nejsou vybavena žaluziemi
	Orientace oken obytných místností :	/
	Vybavení koupelny :	klasická vana
	Toaleta :	klasická splachovací toaleta
	Vstupní dveře :	dřevěné bez bezpečnostních prvků
	Typ zárubní:	ocelové
	Vnitřní dveře :	v části prosklené, v části plné
	Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry
	Klimatizace :	ne
	Pohybový alarm a kamerový systém :	ne
	Vestavěné skříně :	ne
	Kuchyňská linka :	ano, bez vestavěných spotřebičů
	Popis místností a rozměry v m ²	Kuchyň 7 m ² Pokoj 17 m ² Pokoj 17 m ² Předsíň 8 m ² Koupelna 2 m ² WC 0,8 m ² Celková plocha bytu 51,8 m ² K bytu dále náleží sklep 4 m ²
	Elektřina :	připojení k rozvodné síti, 220 V
	Vodovod :	připojení k obecnímu vodovodu
	Svod splašek :	připojení k obecní kanalizaci
	Plynovod :	ano
	Řešení vytápění v bytě :	dálkově
	Topná tělesa :	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě :	dálkově
	Podlahy v bytě :	v obytných místnostech - laminátová plovoucí, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - PVC, v ostatních místnostech - PVC
	Popis stavu bytové jednotky :	standardní bytová jednotka s dobrou údržbou
	Vady bytové jednotky :	vady zdiva - bez viditelných vad, vady rozvodů - bez viditelných vad, vady oken - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady vybavení - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou

Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty na zahradě :	bez porostů
	Venkovní stavby :	/
	Sklon pozemku :	rovinatý
	Oplocení :	neoplocený
	Přístupová cesta k objektu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí :	Popis okolí :	rezidenční čtvrť s rodinnými a bytovými domy
	Poloha v obci :	bytový dům se nachází ve střední části obce
	Vybavenost :	dostupnost obchodů - dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, dostupnost škol - v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, kulturní vyžití - v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, sportovní vyžití - v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, dostupnost úřadů - nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti
	Životní prostředí :	kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, blízkost zeleně - zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti, možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti :	spojení - MHD v místě není, pouze železniční zastávka a zastávka autobusových dálkových spojů, parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti v blízkosti bytového domu
	Sousedé a kriminalita :	vztahy se sousedy - vztahy bezproblémové, vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, kriminalita - v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu jsou zde běžné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace:	/	

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 23.06.2015 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 23.06.2015. 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., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 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.

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., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	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

5

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - Menší kriminalita.	I	-0,03
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů II 0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,020$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,020$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 117/18

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Ocenění

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. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = 1,000$$

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,020 = 1,020$$

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	1 198,18	1,020		1 222,14

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 234	218,00	1 222,14	266 426,52
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 235	215,00	1 222,14	262 760,10
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 236	214,00	1 222,14	261 537,96
Stavební pozemky - celkem			647,00	m ²	790 724,58

Pozemky - zjištěná cena = **790 724,58 Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 790 724,58 Kč
790 724,58 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **790 724,58 Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Karlovarský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
 Stáří stavby: 58 let
 Celková rekonstrukce provedena v roce: 2 012
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 7 692,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Podlahová plocha:	51,8 *	1,00 =	51,80 m ²
Sklep:	4 *	0,80 =	3,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>55,00 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu - Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
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 stavby 3 roky po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (3 + 15) = \mathbf{0,910}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,910 = \mathbf{0,681}$$

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

Index polohy pozemku $I_P = 1,020$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 7\,692,- \text{ Kč/m}^2 * 0,681 = 5\,238,25 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 55,00 \text{ m}^2 * 5\,238,25 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,020 = 293\,865,83 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{293\,865,83 \text{ Kč}}$$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 790 724,58 Kč

Spoluvlastnický podíl: 558 / 19 124

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$790\,724,58 \text{ Kč} * 558 / 19\,124 = 23\,071,76 \text{ Kč}$$

$$\text{Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku} + \mathbf{23\,071,76 \text{ Kč}}$$

$$\text{Bytová jednotka č. 117/18 - zjištěná cena} = \mathbf{316\,937,59 \text{ Kč}}$$

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka č. 117/18

316 937,60 Kč

1. Ocenění staveb celkem

316 937,60 Kč

Celkem

316 937,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

316 940,- Kč

slovy: Třistašestnácttisícdevětsetčtyřicet Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

Bytová jednotka č. 117/18 v ulici Krátká, obec Nová Role, kat. území Nová Role, okres Karlovy Vary, a parc. č. st. 234, st. 235 a st. 236

(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	podlahová plocha v m ² - K2	stav - K3	konstrukce - K4	další vlastnosti - K5
Oceňovaný objekt	Bytová jednotka č. 117/18 v ulici Krátká, obec Nová Role, kat. území Nová Role, okres Karlovy Vary, a parc. č. st. 234, st. 235 a st. 236	51,8	dobrý, před rekonstrukcí	panelová	3. podlaží, bez výtahu, kuch. linka bez vest. spotřebičů, sklep
1	Svobodova, Nová Role	55	dobrý, po částečné rekonstrukci	panelová	2. podlaží, bez výtahu, kuch. linka bez vest. spotřebičů, sklep
2	Svobodova, Nová Role	58	dobrý, po částečné rekonstrukci	panelová	2. podlaží, bez výtahu, kuch. linka bez vest. spotřebičů, sklep
3	Svobodova, Nová Role	54	dobrý, po částečné rekonstrukci	panelová	2. podlaží, bez výtahu, kuch. linka bez vest. spotřebičů, sklep

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	490 000	0,85	416500	1	1,06	1,05	1	1,03	1	1,14639	363 314
2	530 000	0,9	477000	1	1,1	1,05	1	1,03	1	1,18965	400 958
3	620 000	0,9	558000	1	1,04	1,05	1	1,03	1	1,12476	496 106
Celkem průměr											420 126
Minimum											363 314
Maximum											496 106
Směrodatná výběrová odchylka - s											68 439
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											351 687
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											488 566
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o podobné objekty v podobném stavu. Lokality jsou srovnatelné.

Výsledná cena dle srovnávací metody

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

420 000,-- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena dle cenového předpisu **316 940,-- Kč**

Srovnávací hodnota **420 000,-- Kč**

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

370 000,-- Kč

Slovy: Třístasedmdesáttisíckorun

V Praze, dne 29.06.2015

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Martin Málek, CEO

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 1953-487/2015 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpisy z el. verze KN

Informace o jednotce

Číslo jednotky	117/18
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č.p. 113, 117, 147
Katastrální území:	Nová Role [705250]
Číslo LV:	2142
Podíl na společných částech:	558/19124

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SIM Kurpanik Heinz a Kurpaniková Věra, Krátká 117/2, 36225 Nová Role	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo soudcovské

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 234
Obec:	Nová Role [555398]
Katastrální území:	Nová Role [705250]
Číslo LV:	1207
Výměra [m ²]:	218
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 113, 117, 147



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 235
Obec:	Nová Role [555398]
Katastrální území:	Nová Role [705250]
Číslo LV:	1207
Výměra [m ²]:	215
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 113, 117, 147



Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 236
Obec:	Nová Role [555398]
Katastrální území:	Nová Role [705250]
Číslo LV:	1207
Výměra [m ²]:	214
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 113, 117, 147



Fotodokumentace







Prodej bytu 2+1 55 m²

Svobodova, Nová Role

490 000 Kč

Nabízíme k prodeji byt 2+1, o rozloze 55,5 m², v atraktivní lokalitě Nové Role. Byt prošel částečnou rekonstrukcí, okna byla vyměněna za plastová, jeden radiátor byl nahrazen deskovým. Koupelna a kuchyně obložena keramickými obklady. Byly nainstalovány vchodové bezpečnostní dveře. V bytě zůstává částečné zařízení, původní, ale stále vzhledná kuchyňská linka, s novou pracovní deskou a nerezovým dřezem, plynový sporák, stůl, tři židle a lednice, pračka v předšní prvotní vestavěné skříni, které prošly úpravou dvířek a jsou stále funkční a pěkné. Stěny bytu jsou vyštukovány a vymalovány, na podlahách je položen koberec. V případě dohody, byt bude pro nového zájemce zcela vystěhován a předán bez nábytku a koberců. Byt působí velmi útulným dojmem. Možnost okamžitého nastěhování. Dům prošel celkovou revitalizací, zateplením pláště budovy, rekonstrukcí střechy a nové svody. Také společné prostory jsou upravené. Za domem nově zrekonstruované dětské hřiště s pískovištěm, různé houpačky, lanová dráha, velké množství zeleně a stromů. Doporučuji prohlídku. Hypotéční úvěr zařídíme zdarma. Cena k jednání.

Celková cena:	490 000 Kč za nemovitost (k jednání)
Poznámka k ceně:	Cena k jednání.
ID zakázky:	E092
Aktualizace:	14.06.2015
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Podlaží:	2. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	55 m ²

Sklep:	3 m ²
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet, Kabelová televize
Elektrina:	230V
Doprava:	Vlak, Silnice, Autobus
Vybavení:	✓
Výtah:	✗



Prodej bytu 2+1 58 m²

Svobodova, Nová Role

530 000 Kč

Prodej bytu 2+1 v osobním vlastnictví o velikosti 58 m² v 1. patře zatepleného panelového domu v centru obce Nová Role. Byt je v původním, ale velmi pěkně udržovaném stavu, okna jsou plastová. Jádru v bytě je původní. Podlahy jsou plovoucí a z PVC. Dálkové vytápění s termoregulací a měřením. Teplý prostřední byt, nízké náklady na bydlení. Pomoc při financování prostřednictvím našich finančních partnerů je samozřejmostí. V případě zájmu neváhejte kontaktovat makléře nemovitosti a dohodnout si nezávaznou osobní prohlídku.

Celková cena:	530 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH
Poznámka k ceně:	+4% daň z nabytých nemovitých věcí
ID zakázky:	534/2182
Aktualizace:	25.06.2015
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	2. podlaží z celkem 4
Užitná plocha:	58 m ²

Plocha podlahová:	58 m ²
Sklep:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Plyn:	Plynovod
Odpad:	Veřejná kanalizace
Elektrika:	230V
Komunikace:	Asfaltová
Bezbariérový:	✗



Prodej bytu 2+1 54 m²

Svobodova, Nová Role

620 000 Kč

Nabízíme k prodeji slunný byt 2+1 o velikosti 54 m² v panelovém domě v klidné lokalitě Karlovarského kraje, Nové Role. Byt se nachází v prvním patře panelového domu bez výtahu. Bytové jádro umakart, plastová okna, ústřední vytápění a ohřev teplé vody, plyn zaveden, elektřina původní. Dům se nachází v klidné a žádané lokalitě.

Celková cena:	620 000 Kč za nemovitost, včetně provize
ID zakázky:	NB10245
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží:	2. podlaží z celkem 4
Užitná plocha:	54 m ²
Plocha podlahová:	54 m ²

Sklep:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Plyn:	Plynovod
Elektřina:	230V
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✗