

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 11018-796/2020**

**Objednatel znaleckého posudku:**

Indra-Šebesta v.o.s.  
ins. správce dlužnice Mgr. Jana Hejtmánková  
Čechyňská 16  
602 00 Brno

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 38/1 v  
Neřežíně, kat. území Chaloupky, obec Chaloupky,  
okres Beroun, pro účely insolvenčního řízení KSPH  
65 INS 11649/2018

**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 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 26.9.2018 znalecký posudek vypracoval:**

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

[www.odhadonline.cz](http://www.odhadonline.cz)  
Tel.: +420 737 858 334  
Email: [info@xpinvest.cz](mailto:info@xpinvest.cz)

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 09.04.2020

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č.38/1 v Neřežíně, kat. území Chaloupky, obec Chaloupky, okres Beroun, pro účely insolvenčního řízení KSPH 65 INS 11649/2018

## **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění: Byt  
Adresa předmětu ocenění: Neřežín 38  
267 62 Chaloupky  
LV: 521  
Kraj: Středočeský  
Okres: Beroun  
Obec: Chaloupky  
Katastrální území: Chaloupky  
Počet obyvatel: 510  
Základní cena stavebního pozemku obce okresu  $ZC_v = 2\,101,00 \text{ Kč/m}^2$

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brnu) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (pouze obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 739,00 \text{ Kč/m}^2$

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.9.2018 za přítomnosti paní Mgr. Jany Hejtmánkové

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

- výpisy z elektronické formy KN ze dne 26.9.2018
- místní šetření dne 26.9.2018
- informace sdělené paní Mgr. Janou Hejtmánkovou
- informace realitních kanceláří v regionu ([www.inem.cz](http://www.inem.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz))

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

Vlastnické údaje k datu ocenění:

SJM Jiří Hejtmánek a Mgr. Jana Hejtmánková, Neřežín 38, 267 62 Chaloupky

Nemovitosti:

- bytová jednotka č.38/1
- podíl na společných částech bytového domu čp.38 ve výši 546/2184

- podíl na pozemku parcel.č. 965 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 165m<sup>2</sup> ve výši ¼

zapsané na LV 521 (byt), LV 519 (BD, pozemek) pro kat. území Chaloupky, obec Chaloupky, okres Beroun

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Pozemek pč. 966/1 (orná půda) se zpevněnými plochami na parkování a oplocením v okolí bytového domu čp. 38, přes který se přichází a přijíždí k bytovému domu, je ve spoluvlastnictví pouze pana Jiřího Hejtmánka (podíl ¼)

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Obec Chaloupky leží jižně od Městyse Komárov, asi 5 km od města Hořovice. Obec má omezenou občanskou vybavenost, veškeré inženýrské sítě a obsluhováno je autobusovou dopravou. Bytový dům, ve kterém je umístěna oceňovaná bytová jednotka, se nachází v odloučené části obce na okraji rozsáhlého lesního komplexu CHKO Brdy.

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v netypovém zděném bytovém domě z 50. let. Stavba má celkem 2 nadzemní podlaží se 4 byty a 1 podzemní podlaží s technickými místnostmi (kolárna, dílna, sklady, sklepy). Tvar střechy je valbový, střešní krytinu tvoří novější betonová taška (před rokem 2000) a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. V roce 2001 byla vyměněna okna za plastová, v roce 2012 byl dům zateplen. Bytový dům je napojen na inženýrské sítě v obci kromě plynu.

Bytová jednotka se nachází v 1.NP s dispozicí 3+1. V roce 2000 byla zrekonstruována koupelna, jinak je byt v původním stavu. Podlahy jsou kryty korkem. Kromě ložnice a koupelny nejsou v bytě vnitřní dveře. Topení je zajišťováno akumulací kamny a krbovými kamny v obývacím pokoji, ohřev vody bojlerem.

<b>Předmětem ocenění je bytová jednotka č.38/1 umístěná ve 1. NP bytového domu čp.38 v Neřežíně, obec Chaloupky, kat. území Chaloupky, okres Beroun</b>		
<b>Popis bytového domu:</b>		
	Počet nadzemních podlaží :	2
	Počet podzemních podlaží :	1
	Dům byl postaven v roce :	50. léta
	Základy :	Betonové bez izolace
	Konstrukce :	Cihlová, nezateplená
	Stropy :	trámové
	Střecha :	valbová
	Krytina střechy :	tašky
	Vnější omítky:	keraštuk
	Společné části bytového domu:	Vchod do domu, schodiště, sušárna, prádelna, kočárkárna, půda
	Rok rekonstrukce bytového domu:	2001 / 2012
	Rozsah rekonstrukce bytového domu:	2001 plastová okna, 2012 zateplení, vstup, fasáda, střecha před rokem 2000
	Vady bytového domu :	/
<b>Popis bytové jednotky:</b>		

	Dispozice bytové jednotky:	3+1
	Podlaží bytové jednotky:	1.NP
	Plocha bytu :	
	Vybavení bytové jednotky:	Zděné jádro, vana, umyvadlo, splachovací toaleta, ocelové zárubně, plastová okna
	Energie využívané v bytě:	rozvod elektřiny, vodovod, kanalizace
	Vytápění v bytě:	Akumulační kamna, krbová kamna
	Ohřev vody v bytě:	bojler
	Omítky v bytě:	štukové omítky
	Podlahy v bytě:	korek
	Rekonstrukce bytové jednotky:	Koupelna 2000, jinak původní stav
	Vady bytové jednotky:	původní rozvody
	Popis stavu bytu :	dobrý
<b>Popis okolí:</b>		
	Přístupová cesta k bytovému domu:	přístup bezproblémový po obecní cestě
	Občanská vybavenost:	Elektřina, vodovod, kanalizace
	Životní prostředí:	okraj města, v okolí výrobní objekty
	Spojení a parkovací možnosti:	Dobré parkovací možnosti
	Sousedé a lidé v okolí:	Beez problémů
<b>Věcná břemena</b>		
<b>Další informace:</b>	Vzhledem k účelu posudku nejsou zástavní práva váznoucí na nemovitosti zohledňována	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

**Volba metody:**

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM.

**9. Obsah znaleckého posudku****a) ocenění podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 38/1

1.1. Oceňovaný byt

1.2. Pozemek pč.965

**b) ocenění porovnávací metodou**

Byt č.38/1, Neřežín, okres Beroun

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **a) ocenění podle 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., 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. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: 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: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,020}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,02
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 není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů -	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,869}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,886}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,869}$$

## **1. Bytová jednotka č. 38/1**

### **1.1. byt**

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

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	65 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	14 342,- Kč/m <sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>		
pokoj:	( 3,1*4,2 ) *	1,00 =	13,02 m <sup>2</sup>
pokoj:	( 4,2*4,2 ) *	1,00 =	17,64 m <sup>2</sup>
pokoj:	( 4,2*2,3 ) *	1,00 =	9,66 m <sup>2</sup>
kuchyň:	( 3*1,6 ) *	1,00 =	4,80 m <sup>2</sup>
koupelna s WC:	( 2,4*1,6 ) *	1,00 =	3,84 m <sup>2</sup>
chodba:	( 1,2*4,7 ) *	1,00 =	5,64 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>54,60 m<sup>2</sup></u>

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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 - komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně zvyšující cenu - Nová koupelna, krbová kamna	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 65 let:

$$s = 1 - 0,005 * 65 = \mathbf{0,675}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,675 = \mathbf{0,756}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,869}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 14\,342,- \text{ Kč/m}^2 * 0,756 = 10\,842,55 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,60 \text{ m}^2 * 10\,842,55 \text{ Kč/m}^2 * 1,020 * 0,869 = 524\,739,82 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 524 739,82 Kč**

## Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

### 1.2. Pozemek pč.965

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,020}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,869}$

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku



Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_p = 1,020 * 1,000 * 0,869 = 0,886$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>				
§ 4 odst. 1	739,-	0,886		654,75

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	965	165	654,75	108 033,75
Stavební pozemek - celkem			165		<b>108 033,75</b>

**Pozemek pč.965 - zjištěná cena** = **108 033,75 Kč**

**Ceny nemovitěho majetku pro stanovení podílu jednotky**

1.2. Pozemek pč.965 = 108 033,75Kč

**Celková cena nemovitěho majetku pro stanovení podílu:** = **108 033,75 Kč**

**Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu** = **524 739,82 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 108 033,75 Kč

Spoluvlastnický podíl: 546 / 2 184

Hodnota spoluvlastnického podílu:

108 033,75 Kč \* 546 / 2 184 = 27 008,44 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 27 008,44 Kč

**Bytová jednotka č. 38/1 - zjištěná cena** = **551 748,26 Kč**

## b) ocenění porovnávací metodou dle tržní metodiky

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Všechny byty zařazené do srovnání jsou porovnatelné, podobné velikosti, v udržovaných starších bytových domech v okolí Chaloupek. Liší se stupněm rekonstrukce bytových domů i samotných bytů, zejména vytápěním. Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.

### Bytová jednotka č. 38/1

Bytová jednotka č. 38/1, Neřežín obec Chaloupky					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Chaloupky, okres Beroun	3+1, 55 m <sup>2</sup>	Dobrý	Zděná	akumulační kamna
1	Odborářská, Komárov, okres Beroun	2+1, 57 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	ÚT
2	Komárov, okres Beroun	2+kk, 41 m <sup>2</sup>	Velmi dobrý	Panelová	ÚT
3	Obecnice, okres Příbram	3+1, 71 m <sup>2</sup>	Dobrý	Cihlová	kotel na TP

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1.060.000 Kč	0.9	954.000,00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.2100	788.430 Kč
2	1.195.000 Kč	0.9	1.075.500,00	1.10	0.90	1.10	1.00	1.10	1.00	1.1979	897.821 Kč
3	1.490.000 Kč	0.9	1.341.000,00	1.30	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.5600	859.615 Kč
Celkem průměr											848.622,00 Kč
Minimum											788.430,00 Kč
Maximum											897.821,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											55.517,86 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											793.104,14 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											904.139,86 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav											
K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

### Srovnávací hodnota nemovitostí:

Na základě výše uvedených údajů stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

**849. 000,- Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **I) Rekapitulace cen dle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 38/1	551 748,30 Kč
1.1. Oceňovaný byt	524 739,82 Kč
1.2. Pozemek pč.965	27 008,45 Kč
	<hr/>
	= 551 748,30 Kč

### **II) Rekapitulace cen dle srovnávací metody**

Srovnávací hodnota byt. jednotky č. 38/1, Chaloupky - Neřežín **849 000,- Kč**

### **Závěr:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu bytové jednotky č.38/1 v Neřežíně, obec Chaloupky, okres Beroun, ke dni 26.9.2018 na

**850.000,-Kč**

Slovy: Osmsetpadesát tisíc 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 09. 04. 2020

## **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 11018-796/2020 znaleckého deníku.

## **E. Seznam příloh**

- výpisy z elektronické formy KN
- mapy
- fotodokumentace
- porovnávané nemovitosti

## Výpisy z elektronické formy katastru nemovitostí

### Informace o jednotce

Číslo jednotky	38/1
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 38</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chaloupky [650579]</a>
Číslo LV:	<a href="#">521</a>
Podíl na společných částech:	546/2184

### Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Hejtmánek Jiří a Hejtmánková Jana Mgr., Neřežín 38, 26762 Chaloupky	

### Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 38
Obec:	<a href="#">Chaloupky [531251]</a>
Část obce:	<a href="#">Neřežín [50598]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chaloupky [650579]</a>
Číslo LV:	<a href="#">519</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. <a href="#">965</a>
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



### Vymezené jednotky

[38/1](#), [38/2](#), [38/3](#), [38/4](#)

### Informace z RÚIAN

### Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Hejtmánek Jiří a Hejtmánková Jana Mgr., Neřežín 38, 26762 Chaloupky	1/4
SJM Pražák Vladimír a Pražáková Alena Ing., Neřežín 38, 26762 Chaloupky	1/4
Rabasová Lucie, č. p. 34, 26764 Olešná	1/4
Waldhans Václav, Neřežín 38, 26762 Chaloupky	1/4

### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">965</a>
Obec:	<a href="#">Chaloupky [531251]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Chaloupky [650579]</a>
Číslo LV:	<a href="#">519</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	165
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č. p. 38</a>

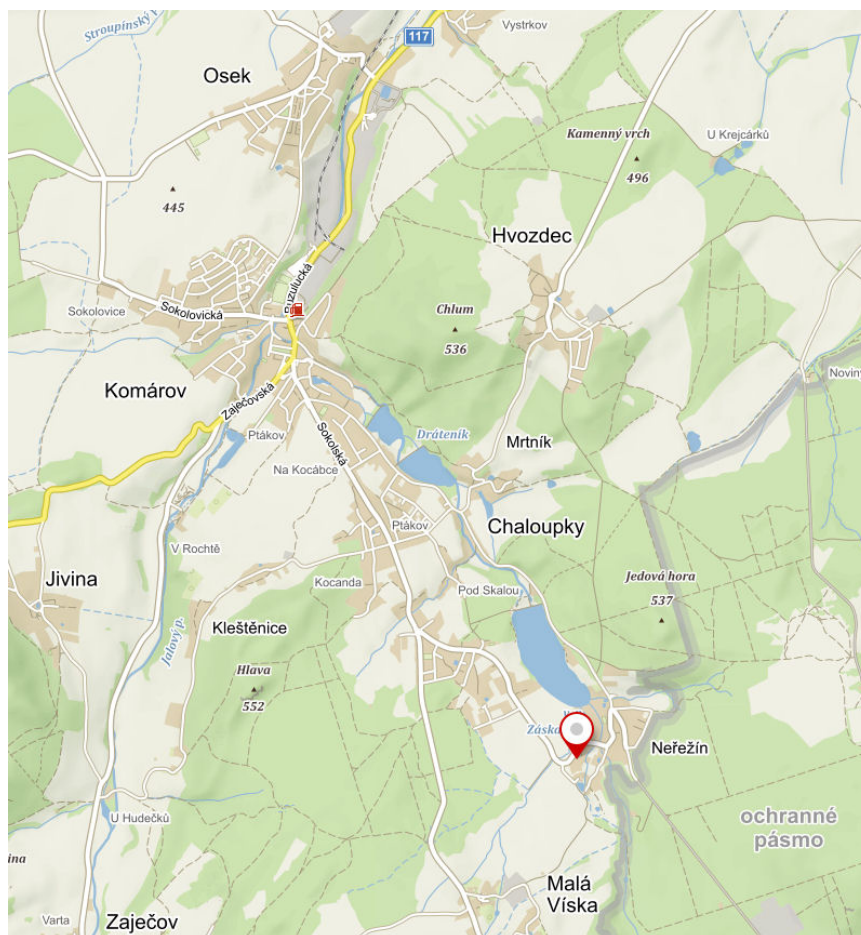


Sousední parcely

### Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Hejtmánek Jiří a Hejtmánková Jana Mgr., Neřežín 38, 26762 Chaloupky	1/4
SJM Pražák Vladimír a Pražáková Alena Ing., Neřežín 38, 26762 Chaloupky	1/4
Rabasová Lucie, č. p. 34, 26764 Olešná	1/4
Waldhans Václav, Neřežín 38, 26762 Chaloupky	1/4

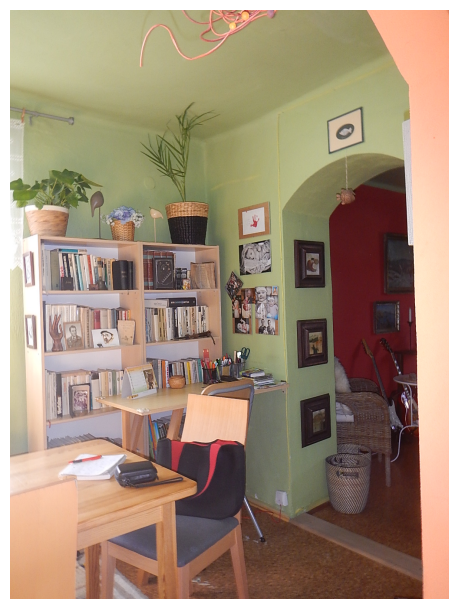
## Mapy:





## Fotodokumentace:







## Srovnávané nemovitosti:

### Byt č.1:



**Prodej, Byt, 57 m<sup>2</sup>, Odborářská, Komárov, okres Beroun**

**Celková cena: 1.060.000 Kč**

**Adresa: Odborářská, Komárov, okres Beroun**

Prodej nejvyšší nabídkce V zastoupení insolvenčního správce nabízíme prostorný byt 2+1 v obci Komárov k.ú. Komárov u Hořovic. Byt se nachází ve tří podlažním bytovém domě v klidné lokalitě nedaleko centra obce. V obci je dostatečný rozsah služeb (obchody, služby, MŠ, ZŠ, lékaři aj.) i možnost pracovních příležitostí. Byt sestává z obývacího pokoje, ložnice, kuchyně, prostorné chodby, komory, koupelny s WC a dvou sklepních prostor. Podlahová plocha je 56,63m<sup>2</sup>. Dům je napojen na inženýrské sítě - elektřina, plyn, kanalizace. V bytě jsou krbová kamna. Na domě je nová střecha, plastová okna a částečné zateplení.





## Byt č.2:

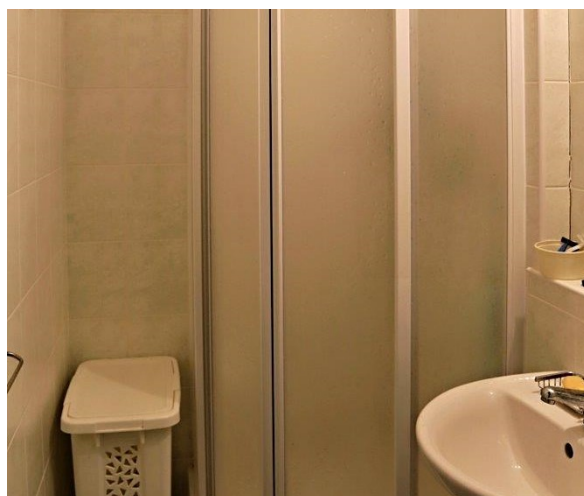
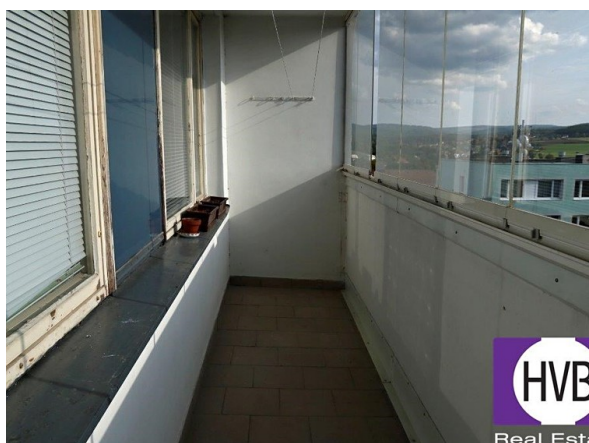
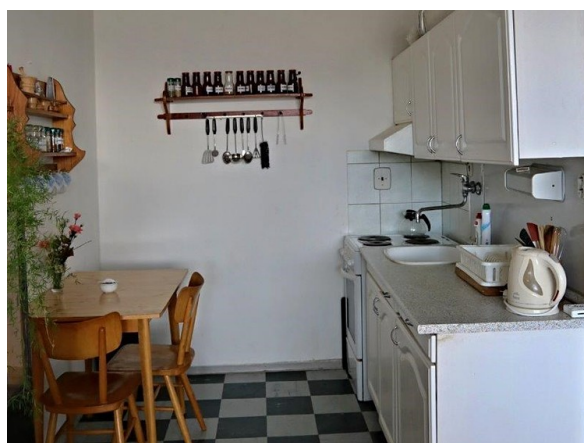


**Prodej, Byt, 41 m<sup>2</sup>, Komárov, okres Beroun**

**Celková cena:** 1.195.000 Kč

**Adresa:** Komárov, okres Beroun

Nabízíme k prodeji slunný byt 2+kk v osobním vlastnictví, o obytné ploše 41 m<sup>2</sup>, Okružní ulice, Komárov u Hořovic. Nachází se v panelovém domě s výtahem, ve 4. patře z celkových 6 pater. Je tvořen předsíní (6,7 m<sup>2</sup>), obývacím pokojem s kuchyní (19 m<sup>2</sup>), ložnicí (10,4 m<sup>2</sup>), koupelnou (2 m<sup>2</sup>), WC (1 m<sup>2</sup>) a zasklenou lodžií (6 m<sup>2</sup>), situované na jižní stranu s výhledem na brdské lesy. Byt je v udržovaném stavu, prošel částečnou rekonstrukcí, k bytu náleží komora na chodbě u bytu a sklepní kóje v suterénu. Jsou zde nízké náklady na bydlení. Panelový dům je revitalizován – je zateplen, společná plynová kotelna v domě, nový výtah.



### Byt č.3:



**Prodej, Byt, 71 m<sup>2</sup>, Obecnice, okres Příbram**

**Celková cena:** 1.490.000 Kč

**Adresa:** Obecnice, okres Příbram

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej světlého bytu 3+1/2L na okraji obce Obecnice u Příbramě. Tento cihlový byt o celkové podlahové ploše 71 m<sup>2</sup> je umístěn ve 3.NP domu s velmi dobrou dostupností. Dispozičně je řešen jako 3+1. Členění bytu : chodba bytu s vestavěnými skříněmi (5,6 m<sup>2</sup>), samostatné WC, koupelna s vanou a bojlerem na ohřev teplé vody, dětský pokoj (14,5 m<sup>2</sup>), ložnice s výstupem na lodžii (12,0 m<sup>2</sup>), obývací pokoj s výstupem na lodžii (18,75 m<sup>2</sup>), kuchyně s kotlem na tuhá paliva (vytápění celého bytu) - 7,2 m<sup>2</sup>. K bytu náleží sklep 2 x - 6 m<sup>2</sup> +4,45 m<sup>2</sup>, který je umístěn v suterénu domu a oplocená zahrádka před domem. Pitná voda - obecní, kanalizace obecní, elektrika 3 x 25A, plyn v domě není. Parkování je možné před domem.

