

# Znalecký posudek

č. 1542-76/2015

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

## **Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky v neudržovaném stavu o dispozici 2+1 v typovém zděném bytovém domě, č. 652/12 v obci Horní Slavkov, v okrese Sokolov, 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 23.01.2015 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 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 7.2.2015

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 652/12 v ulici Dlouhá, obec Horní Slavkov, kat. území Horní Slavkov, okres Sokolov, a podílu ve výši 508/9206 na parc. č. st. 900 pro účely dražby.

### **2. Informace o nemovitosti**

**Název nemovitosti:** Bytová jednotka č. 652/12 v ulici Dlouhá, v obci Horní Slavkov  
**Adresa:** č. p. 652 ulice Dlouhá  
**Kraj:** Karlovarský  
**Okres:** Sokolov  
**Katastrální území:** Horní Slavkov  
**Obec:** Horní Slavkov  
**Počet obyvatel:** 5 608

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **750,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$  **580,75 Kč/m<sup>2</sup>**

### **3. Zaměření nemovitosti**

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 23.01.2015 za přítomnosti pana Roškota.

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

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 07.02.2015
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 23.01.2015 panem Roškotem
- Částečná stavební dokumentace
- Nabývací titul

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

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku: Roškot Jiří, Dlouhá 652/20, 35731 Horní Slavkov

Vlastnické údaje k datu ocenění: Roškot Jiří, Dlouhá 652/20, 35731 Horní Slavkov

Nemovitosti: Bytová jednotka č. 652/12 v ulici Dlouhá, obec Horní Slavkov, kat. území Horní Slavkov, okres Sokolov, a podíl na parc. č. st. 900 ve výši 508/9206

## 6. Celkový popis nemovitosti

**Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 652/12 v ulici Dlouhá, obec Horní Slavkov, kat. území Horní Slavkov, okres Sokolov**

### Slovní popis

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v typovém zděném bytovém domě o třech nadzemních podlažích, s jedním podzemním podlažím, s půdou. Konstrukce domu je zděná, základy jsou železobetonové izolované. Stropy objektu jsou železobetonové. Vnější omítky jsou vápenocementové, vnitřní omítky objektu jsou vápenocementové. Střecha je sedlová, krytinu tvoří hliníkový plech. Klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Dům byl postaven v roce 1953. 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:

předsín 2,28 m<sup>2</sup>  
kuchyně 13,33 m<sup>2</sup>  
koupelna s WC 5,85 m<sup>2</sup>  
pokoj 15,05 m<sup>2</sup>  
pokoj 10,2 m<sup>2</sup>

Celková plocha bytu – 46,71 m<sup>2</sup>  
K bytu dále náleží - sklep 4 m<sup>2</sup>

Okna v objektu jsou plastová s dvojsklem. Část je vybavena žaluziemi. Okna obytných místností objektu jsou orientována na východní/západní stranu.

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

Interiérové dveře v bytě jsou dřevěné plné, zárubně dveří jsou dřevěné. Vstupní dveře jednotky jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků.

Vybavení bytu: vestavěné skříně v části obytných prostor, běžné osvětlovací lustry, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů.

Byt je připojen k elektrické síti - 380 a 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 tvoří podlahu PVC, v koupelně tvoří podlahu keramická dlažba, v kuchyni tvoří podlahu PVC a v ostatních místnostech tvoří podlahu keramická dlažba.

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

Jedná se o standardně řešenou bytovou jednotku se zanedbanou údržbou.

Na pozemku se nenachází žádné trvalé porosty.

Samotný pozemek je mírně svažité, 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 dostačující vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět. Z hlediska dostupnosti kultury je v místě pouze částečná vybavenost. 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 lesů a luk je v docházkové vzdálenosti od objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě se nenachází zastávka MHD, pouze zastávka autobusových a vlakových dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo u bytového domu.

Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaný objekt není zatížen žádnými věcnými břemeny.

### Tabulkový popis

Popis bytového domu:	Typ bytového domu:	typový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží :	3 + půda
	Počet podzemních podlaží :	1
	Dům byl postaven v roce:	1953
	Rok rekonstrukce domu:	/
	Rozsah rekonstrukce domu:	/
	Základy :	železobetonové izolované
	Konstrukce :	zděná konstrukce
	Stropy :	železobetonové
	Střecha :	sedlová
	Krytina střechy :	plech - hliníkový
	Klempířské prvky :	plechové-pozinkované

	Vnější omítky:	vápenocementové
	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
<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky :	2+1
	Podlaží bytové jednotky :	3
	Rok rekonstrukce jednotky:	/
	Rozsah rekonstrukce jednotky:	/
	Typ oken v jednotce :	plastová s dvojsklem, část oken je vybavena žaluziemi
	Orientace oken obytných místností :	orientace obytných místností na východní/západní stranu
	Vybavení koupelny :	klasická vana
	Toaleta :	klasická splachovací toaleta
	Vstupní dveře :	dřevěné bez bezpečnostních prvků
	Typ zárubní:	dřevěné
	Vnitřní dveře :	dřevěné plné
	Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry
	Klimatizace :	ne
	Pohybový alarm a kamerový systém :	ne
	Vestavěné skříně :	ano, v části obytných prostor
	Kuchyňská linka :	ano, bez vestavěných spotřebičů
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	předsíní 2,28 m <sup>2</sup> kuchyně 13,33 m <sup>2</sup> koupelna s WC 5,85 m <sup>2</sup> pokoj 15,05 m <sup>2</sup> pokoj 10,2 m <sup>2</sup>  Celková plocha bytu – 46,71 m <sup>2</sup> K bytu dále náleží - sklep 4 m <sup>2</sup>
	Elektřina :	připojení k rozvodné síti, 380 a 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 - PVC, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - PVC, v ostatních místnostech - keramická dlažba
	Popis stavu bytové jednotky :	standardní bytová jednotka se zanedbanou údržbou

	Vady bytové jednotky :	vady zdiva - bez viditelných vad, vady rozvodů - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady oken - bez viditelných vad, vady vybavení - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou
<b>Popis pozemku bytového domu</b>	Trvalé porosty na zahradě :	bez porostů
	Venkovní stavby :	/
	Sklon pozemku :	mírně svažité
	Oplocení :	neoplocený
	Přístupová cesta k objektu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí :</b>	Popis okolí :	rezidenční čtvrť s rodinnými a bytovými domy
	Poloha v obci :	bytový dům se nachází ve střední části obce
	Vybavenost :	<p>dostupnost obchodů - dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody,</p> <p>dostupnost škol - v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět,</p> <p>kulturní vyžití - v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení,</p> <p>sportovní vyžití - v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití,</p> <p>dostupnost úřadů - nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti</p>
	Životní prostředí :	<p>kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů,</p> <p>blízkost zeleně - zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti,</p> <p>možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav</p>
	Spojení a parkovací možnosti :	<p>spojení - MHD v místě není, pouze zastávka vlakových a autobusových dálkových spojů,</p> <p>parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u bytového domu</p>
	Sousedé a kriminalita :	<p>vztahy se sousedy - vztahy bezproblémové, vlastník je se sousedy v běžném kontaktu,</p> <p>kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné</p>
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace:</b>	/	

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 23.01.2015 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností 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 23.01.2015. 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**

<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 - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. 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

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

#### **Index polohy**

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

<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	1,00
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 - Bezproblémové okolí	II	0,00

10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,050}$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Bytová jednotka**

#### **Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

##### **Pozemek**

##### **Ocenění**

##### **Výpočet indexu cenového porovnání**

##### **Index omezujících vlivů pozemku**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

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

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{1,050}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = \mathbf{1,050}$$

**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> ]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří					
§ 4 odst. 1	580,75	1,050		609,79	
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	900	437,00	609,79	266 478,23
Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří - celkem					266 478,23

**Pozemek - zjištěná cena** = **266 478,23 Kč**

**Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích**

Pozemek	=	266 478,23Kč
		<u>266 478,23 Kč</u>

**Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu** = **266 478,23 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:	62 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	7 692,- Kč/m <sup>2</sup>

**Podlahové plochy bytu**

	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>
Podlahová plocha:	46,71 * 1,00 = 46,71 m <sup>2</sup>
Sklep:	4 * 0,10 = 0,40 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:	<u>47,11 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 - 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 úplné - standardní provedení	III	0,00
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 jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 62 let:

$$s = 1 - 0,005 * 62 = \mathbf{0,690}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,690 = \mathbf{0,745}$$

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

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,050$**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 7\,692,- \text{ Kč/m}^2 * 0,745 = 5\,730,54 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 47,11 \text{ m}^2 * 5\,730,54 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,050 = 283\,464,03 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 283 464,03 Kč**

### Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 266 478,23 Kč

Spoluvlastnický podíl: 508 / 9 206

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$266\,478,23 \text{ Kč} * 508 / 9\,206 = 14\,704,64 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 14 704,64 Kč

**Bytová jednotka - zjištěná cena = 298 168,67 Kč**

## **Rekapitulace výsledných cen**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **1.1.1. Bytová jednotka**

298 168,70 Kč

### **1. Ocenění staveb celkem**

298 168,70 Kč

### **Celkem**

---

298 168,70 Kč

## **Rekapitulace výsledných cen, celkem**

298 168,70 Kč

## **Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**

**298 170,- Kč**

slovy: Dvěstědevadesátosmtisícjedenostosedmdesát Kč

## II. Ocenění srovnávací metodou

Bytová jednotka č. 652/12 v ulici Dlouhá, obec Horní Slavkov, kat. území Horní Slavkov, okres Sokolov, a parc. č. st. 900

(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita - K1	podlahová plocha v m <sup>2</sup> - K2	stav - K3	konstrukce - K4	další vlastnosti - K5
Oceňovaný objekt	Bytová jednotka č. 652/12 v ulici Dlouhá, obec Horní Slavkov, kat. území Horní Slavkov, okres Sokolov, a parc. č. st. 900	46,71	dobrý	zděná	3. podlaží, kuch. linka bez vest. spotřebičů, sklep
1	Dlouhá, Horní Slavkov	53	dobrý, po částečné rekonstrukci	zděná	2. podlaží, kuch. linka bez vest. spotřebičů, sklep
2	Dlouhá, Horní Slavkov	49	dobrý	panelová	1. podlaží, výtah, kuch. linka bez vest. spotřebičů
3	Poštovní, Horní Slavkov	42	dobrý	zděná	1. podlaží, kuch. linka bez vest. spotřebičů, sklep

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukci 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	299 000	0,95	284050	1	1,06	1,1	1	1	1,05	1,2243	232 010
2	333 260	0,98	326594,8	1	1,02	1	0,9	0,95	0,98	0,854658	382 135
3	289 000	0,95	274550	1	0,95	1	1	0,95	0,97	0,875425	313 619
<b>Celkem průměr</b>											309 255
<b>Minimum</b>											232 010
<b>Maximum</b>											382 135
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>											75 158
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											234 097
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											384 412
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:

**300 000,-- Kč**

## **C. Rekapitulace cen nemovitosti**

Cena dle cenového předpisu **298 170,-- Kč**

Srovnávací hodnota **300 000,-- 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:

**300 000,-- Kč**

Slovy: Třistatisíckorun

V Praze, dne 07.02.2015

### **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 1542-76/2015 znaleckého deníku.



## E. Přílohy

### Výpisy z el. verze KN

#### Informace o jednotce

Číslo jednotky	652/12
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č.p. 652</a>
Katastrální území:	<a href="#">Horní Slavkov [644056]</a>
Číslo LV:	<a href="#">4546</a>
Podíl na společných částech:	508/9206

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Roškot Jiří, Dlouhá 652/20, 35731 Horní Slavkov	

#### Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
---

#### Omezení vlastnického práva

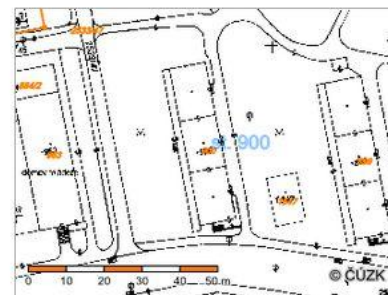
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Roškot Jiří
Zástavní právo exekutorské

#### Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.
-------------------------------------

#### Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">st. 900</a>
Obec:	<a href="#">Horní Slavkov [560367]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Horní Slavkov [644056]</a>
Číslo LV:	<a href="#">1386</a>
Výměra [m²]:	437
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	MARIANSKE.LAZNE,2-0/12
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">č.p. 652</a>



## Fotodokumentace



## Srovnávané nemovitosti



### Prodej bytu 2+1 53 m<sup>2</sup>

Dlouhá, Horní Slavkov

299 000 Kč

Prodej prostorného a vzdušného bytu 2+1, ve 2. nadz. podlaží zatepleného cihlového domu v klidné lokalitě města. Byt je po část. rekonstrukci- plast. okna, rozvody vody a plynu, dlažba v koupelně, nová vana, WC a umyvadlo, nový radiátor v obývacím pokoji, speciální bezpečností zámek ve vstupních dveřích. Součástí jsou 2 sklepy. Vedle domu je školka. Výhodné financování vyřídíme zdarma a rychle.

Celková cena:	299 000 Kč za nemovitost, včetně provize
ID zakázky:	417283
Aktualizace:	04.02.2015
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Klidná část obce
Podlaží:	2. podlaží z celkem 4 včetně 1 podzemního
Užitná plocha:	53 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	53 m <sup>2</sup>

Balkón:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelová televize
Elektrina:	230V
Doprava:	Silnice
Vybavení:	Částečně
Výtah:	✗





## Prodej bytu 2+1 49 m<sup>2</sup>

Dlouhá, Horní Slavkov

333 260 Kč

Nabízíme ke koupi bytovou jednotku s dispozicí 2+1 o celkové výměře 49,02 m<sup>2</sup> situovanou v 1. NP panelového domu v ulici Dlouhá v Horním Slavkově u Lesoparku. Jedná se o slunný byt s prostornou předsíňí 8,30 m<sup>2</sup>, obývacím pokojem 16,22 m<sup>2</sup>, ložnicí 12,08 m<sup>2</sup>. Kuchyň 8,62 m<sup>2</sup> je vybavena kuchyňskou linkou a plynovým sporákem ve tvaru písmene L. Bytové jádro je původní 3,8 m<sup>2</sup>. Dům je kompletně revitalizován včetně výtahu. Má nová plastová okna, podlahy v bytě jsou PVC a dlažbu v koupelně a na toaletě. Vytápění a ohřev vody jsou zajištěny dálkově. Bytový dům prošel kompletní revitalizací včetně zateplení fasády, výměny oken, výměny nového předního i zadního vstupu do domu, zadní vstup je bezbariérový a nachází se zde sklepní kóje 1,54 m<sup>2</sup> a možnost odstavení kol stejně jako u vstupu, kde je uzamčená kóje po celá délka vstupních prostor. Dům je situován na klidném místě na okraji sídliště u Lesoparku. Za domem jsou zelené travnaté pásy s věšáky na prádlo. V sousedství je veškerá občanskou vybavenost a vedle domu jsou parkoviště. Pozn.: nabízená nemovitost je předmětem insolvenčního řízení. Daň z převodu nemovitostí hradí kupující a není v ceně nemovitosti.

<b>Celková cena:</b>	<b>333 260 Kč za nemovitost, včetně DPH</b>	<b>Plocha podlahová:</b>	<b>51 m<sup>2</sup></b>
<b>Poznámka k ceně:</b>	<b>K ceně je nutno připočítat daň z převodu nemovitostí 4%.</b>	<b>Sklep:</b>	<b>2 m<sup>2</sup></b>
<b>ID zakázky:</b>	<b>14-0510</b>	<b>Parkování:</b>	<b>✓</b>
<b>Aktualizace:</b>	<b>01.02.2015</b>	<b>Voda:</b>	<b>Dálkový vodovod</b>
<b>Stavba:</b>	<b>Panelová</b>	<b>Topení:</b>	<b>Ústřední plynové</b>
<b>Stav objektu:</b>	<b>Velmi dobrý</b>	<b>Odpad:</b>	<b>Veřejná kanalizace</b>
<b>Vlastnictví:</b>	<b>Osobní</b>	<b>Telekomunikace:</b>	<b>Internet</b>
<b>Umístění objektu:</b>	<b>Okraj obce</b>	<b>Elektrina:</b>	<b>230V</b>
<b>Podlaží:</b>	<b>1. podlaží z celkem 6</b>	<b>Doprava:</b>	<b>Vlak, Silnice, MHD, Autobus</b>
<b>Užitná plocha:</b>	<b>49 m<sup>2</sup></b>	<b>Vybavení:</b>	<b>✗</b>



Zobrazit 4 fotografie v galerii

## Prodej bytu 1+1 42 m<sup>2</sup>

Poštovní, Horní Slavkov

289 000 Kč

Byt 1+1, 42 m<sup>2</sup>, sklep, osobní vlastnictví, 1 NP, ul. Poštovní, Horní Slavkov, okr. Sokolov. Nemovitost je v původním, čistém zachovalém stavu, koupelna zděná, okna plastová s termoregulací. Dům je po kompletní rekonstrukci zateplením, včetně fasády. Vstup do domu a schránky zabezpečeny. V obci Horní Slavkov veškerá občanská vybavenost i možnosti pracovního zařazení. Nízké náklady na bydlení. Rádi Vám budeme nápomocni při zprostředkování hypotečního úvěru. V případě zájmu o nemovitost kontaktujte níže uvedeného realitního makléře.

Celková cena:	289 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Užitná plocha:	42 m <sup>2</sup>
Poznámka k ceně:	Včetně provize RK	Sklep:	✓
ID zakázky:	25	Parkování:	✓
Aktualizace:	05.02.2015	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední dálkové
Stav objektu:	Velmi dobrý	Plyn:	Plynovod
Vlastnictví:	Osobní	Odpad:	Veřejná kanalizace
Umístění objektu:	Centrum obce	Elektrika:	230V
Podlaží:	1. podlaží z celkem 3	Doprava:	Autobus