

# ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 6415-1258/2018

**Objednatel znaleckého posudku:** JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.  
Masarykova 679/33  
412 01 Litoměřice

**Účel znaleckého posudku:** Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

**Adresa předmětu ocenění:** Rovná 7, okres Sokolov

**Prohlídka předmětu ocenění  
provedena dne:** 16.07.2018

**Zpracováno ke dni:** 16.07.2018

**Zhotovitel:** XP invest, s.r.o., Martin Svoboda  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 15 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh.  
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

**Místo a datum vyhotovení:** V Praze, dne 26.07.2018

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 7/15 a podílu ve výši 795/22799 na společných částech budovy č.p. 7, 8 a pozemku parc. č. st. 120 v obci Rovná, okres Sokolov, katastrální území Rovná u Sokolova za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

### **2. Základní informace**

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 7/15
Adresa předmětu ocenění:	Rovná 7, okres Sokolov
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Sokolov
Obec:	Rovná
Katastrální území:	Rovná u Sokolova

### **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 16.07.2018. Prohlídka proběhla za přítomnosti: p. Slepčíková, vlastník.

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

Zdroje pro vypracování posudku: informace zjištěné při prohlídce, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, technické řešení systému INEM, usnesení soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, LL.M. o ustanovení znaleckého ústavu č.j. 124 EX 25765/11-123 ze dne 2.7.2018.

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

#### Vlastnické právo:

Slepčíková Romana, č. p. 7, 35601 Rovná

#### Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 7/15 a podíl ve výši 795/22799 na společných částech budovy č.p. 7, 8 a pozemku parc. č. st. 120 v obci Rovná, okres Sokolov, katastrální území Rovná u Sokolova.

### **6. Dokumentace a skutečnost**

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Oceňovaný byt je umístěn v typovém panelovém bytovém domě. Počet nadzemních podlaží domu je 8 a je bez podzemního podlaží. V objektu není půda a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy má železobetonové izolované, objekt je panelové konstrukce a stropy jsou železobetonové montované. Má rovnou střechu, střešní krytinu tvoří živičná lepenka a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a plášť je zateplen polystyrenem. Společnými prostory domu jsou: vstupní prostor, schodiště, výtah, kočárkárna.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1975.

Přibližně v roce 2005 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, zateplení pláště - celková.

Bytový dům je ve špatném stavu, jsou zde poškozeny společné prostory, výtah nefunkční – poničený. Některé byty v domě zcela vybydlené – prázdné. Dům je odpojen od distribuce dálkového vytápění a ohřevu vody. Dům je určen ke kompletní rekonstrukci.

Vlastnictví oceňované bytové jednotky je osobní. Je umístěna v 6. podlaží a její dispozice je 4+1 s lodžii. Součástí bytové jednotky je pokoj o výměře 14,14 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 10,00 m<sup>2</sup>, pokoj o výměře 16,21 m<sup>2</sup>, kuchyně o výměře 12,42 m<sup>2</sup>, předsíň o výměře 10,17 m<sup>2</sup>, koupelna o výměře 2,32 m<sup>2</sup>, WC o výměře 1,00 m<sup>2</sup>, lodžie o výměře 4,85 m<sup>2</sup>, sklepní kóje o výměře 2,00 m<sup>2</sup>, komora (mimo byt) o výměře 1,25 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha činí 66,26 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha vč. příslušenství činí 74,36 m<sup>2</sup>.

Bytové jádro je umakartové. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytě jsou instalována plastová okna s dvojsklem. Obytné prostory jsou orientovány na severozápad, jihovýchod. V koupelně je klasická vana a na WC je klasická toaleta. Použité vnitřní dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Vybavení kuchyně tvoří kuchyňská linka bez vestavených spotřebičů, elektrický sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: koberce, lino, kuchyně má lino, v koupelně je položeno lino a chodba má na podlaze lino.

Do bytu je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a rozvod zemního plynu není připojen. Vytápění bytu - byt je odpojen od dodávek dálkového tepla - v bytě jsou v některých místnostech nainstalovány el. přímotopy. Původní topná tělesa jsou nefunkční případně zcela chybí. Ohřev vody v bytě není řešen - byt je odpojen od dodávek dálkového ohřevu vody.

Byt je v původním zanedbaném stavu. Prvky vnitřního vybavení jsou dožité, bytové jádro je původní umakartové – dožité, stejně tak sanita, krytiny podlah. Oceňovaný byt je před rekonstrukcí.

Na pozemku nejsou trvalé porosty a není oplocen. Pozemek je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Bytový dům je situovaný ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je nízká - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci se nachází pobočka České pošty.

Životní prostředí v okolí domu je klidné, bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů, možnost parkování je dobrá - v blízkosti objektu.

Vlastník není v kontaktu se sousedy a v okolí domu je zvýšena kriminalita - krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva (zástavní právo exekutorské), a dále záznamy o nařízení a zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Tyto závady se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

<b>Tabulkový popis</b>				
<b>Popis bytového domu</b>	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	8		
	Počet podzemních podlaží	0		
	Dům byl postaven v roce	1975		
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem		
	Rozsah rekonstrukce domu	<b>Konstrukce</b>	<b>Rozsah</b>	<b>Rok</b>
		okna	celková	2005
		zateplení pláště	celková	2005
	Základy	železobetonové izolované		
	Konstrukce	panelová		
	Stropy	železobetonové montované		
	Střecha	rovná		
	Krytina střechy	živičná lepenka		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	štukové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště, výtah, kočárkárna			

	Popis stavu bytového domu	špatný		
	Vady bytového domu	podlahy: poškozený prvek rozvody: poškozený prvek vybavení: poškozený prvek okna: částečně bez vad, částečně poškozený prvek střecha: nezjištěno zdivo: zastaralý prvek		
<b>Popis bytové jednotky</b>	Dispozice bytové jednotky	4+1		
	Podlaží bytové jednotky	6		
	Bytové jádro	umakartové		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	severozápad, jihovýchod		
	Koupelna(y)	klasická vana		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, elektrický sporák		
	Popis místností a rozměry v m <sup>2</sup>	Pokoj	pokoj	14,14 m <sup>2</sup>
		Pokoj	pokoj	10,00 m <sup>2</sup>
		Pokoj	pokoj	16,21 m <sup>2</sup>
		Kuchyně	Kuchyně	12,42 m <sup>2</sup>
		Ostatní prostory	předsíň	10,17 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	Koupelna	2,32 m <sup>2</sup>
		Koupelna, WC	WC	1,00 m <sup>2</sup>
		Podlahová plocha		66,26 m <sup>2</sup>
příslušenství		lodžie	4,85 m <sup>2</sup>	
příslušenství		sklepní kóje	2,00 m <sup>2</sup>	
příslušenství		komora (mimo byt)	1,25 m <sup>2</sup>	
Podlahová plocha vč. příslušenství		74,36 m <sup>2</sup>		
Elektrina		230V		
Vodovod	vodovod			
Svod splašek	veřejná kanalizace			
Plynovod	ne			
Řešení vytápění v bytě	byt je odpojen od dodávek dálkového teplot - v bytě jsou nainstalovány el. přímotopy			
Topná tělesa	v některých místnostech jsou nefunkční radiátory, v			

		některých místnostech zcela chybí
	Řešení ohřevu vody v bytě	není řešen - byt je odpojen od dodávek dálkového ohřevu vody
	Podlahy v bytě	místnosti: koberce, lino kuchyně: lino koupelna, WC: lino chodba: lino
	Popis stavu bytové jednotky	před rekonstrukcí
	Rekonstrukce	---
	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad zdivo: zastaralý prvek
<b>Popis pozemku bytového domu</b>	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí</b>	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou,  v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět,  v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení,  v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití,  nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti,  v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů,  zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti,  lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů,

		dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	bez kontaktu se sousedy,  v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
<b>Věcná břemena</b>	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
<b>Další informace</b>	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva (zástavní právo exekutorské), a dále záznamy o nařízení a zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. Tyto závady se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

## **8. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 16.07.2018 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

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 prodeji 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 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.

Dále je použita metoda ocenění dle cenového předpisu - 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. Tato metoda ocenění má pro daný případ podpurný indikační charakter.

## 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., 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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Sociálně vyloučený dům. Dezolátní stav společných prostor a vybavení, nefunkční výtah. Dům odpojen od dodávek tepla a teplé vody.	I	-0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulátní 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,666}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,740}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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	I	-0,20
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,818}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,545}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,605}$$

### 1. Bytová jednotka č. 7/15

#### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

##### 1.1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,666}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,818}$

## 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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,02
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,980$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,666 * 0,980 * 0,818 = 0,534$$

**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	333,-	0,534		177,82	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 120	419	177,82	74 506,58
Stavební pozemek - celkem				419	<b>74 506,58</b>
<b>Pozemek - zjištěná cena</b>				=	<b>74 506,58 Kč</b>
<b>Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky</b>					
1.1. Pozemek				=	74 506,58Kč
<b>Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:</b>				=	<b>74 506,58 Kč</b>

## 1.2. byt

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	43 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	6 982,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Pokoj:	14,14 * 1,00 = 14,14 m <sup>2</sup>

Pokoj:	10,00 * 1,00 =	10,00 m <sup>2</sup>
Pokoj:	16,21 * 1,00 =	16,21 m <sup>2</sup>
Pokoj:	10,00 * 1,00 =	10,00 m <sup>2</sup>
Kuchyň:	12,42 * 1,00 =	12,42 m <sup>2</sup>
Předsíň:	10,17 * 1,00 =	10,17 m <sup>2</sup>
Koupelna:	2,32 * 1,00 =	2,32 m <sup>2</sup>
WC:	1,00 * 1,00 =	1,00 m <sup>2</sup>
Spíž:	1,25 * 0,10 =	0,13 m <sup>2</sup>
Balkon:	4,85 * 0,20 =	0,97 m <sup>2</sup>
Sklep:	2,00 * 0,10 =	0,20 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:		<u>77,56 m<sup>2</sup></u>

### Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu - Poničené společné prostory a příslušenství domu, nefunkční výtah.	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, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Lokální na elektrinu nebo plyn - odpojeno od dálkové dodávky tepla - instalovány přímotopy v některých místnostech	II	-0,02
9. Kriterium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - nemá ohřev vody	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 43 let:

$$s = 1 - 0,005 * 43 = \mathbf{0,785}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,785 = \mathbf{0,398}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{0,666}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,818}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 6\,982,- \text{ Kč/m}^2 * 0,398 = 2\,778,84 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 77,56 \text{ m}^2 * 2\,778,84 \text{ Kč/m}^2 * 0,666 * 0,818 = 117\,416,43 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 117 416,43 Kč**

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

Zjištěná cena pozemku: 74 506,58 Kč

Spoluvlastnický podíl: 795 / 22 799

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$74\,506,58\text{ Kč} * 795 / 22\,799 = 2\,598,04\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 2 598,04 Kč

**Bytová jednotka č. 7/15 - zjištěná cena = 120 014,47 Kč**

### **Rekapitulace dle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 7/15	120 014,50 Kč
1.1. Pozemek	2 598,04 Kč
1.2. Oceňovaný byt	<u>117 416,43 Kč</u>
	= 120 014,50 Kč

**Výsledná cena - celkem: 120 014,50 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 120 010,- Kč**

## II) Ocenění srovnávací metodou

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.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

### Bytová jednotka č. 7/15

Bytová jednotka č. 7/15, obec Rovná					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
<b>Oceňovaný objekt</b>	Rovná, okres Sokolov	4+1, 76.26 m <sup>2</sup>	Před rekonstrukcí	Panelová	nemá ohřev vody, přímotopy jen v některých místnostech
<b>1</b>	Rovná, okres Sokolov	3+1, 64 m <sup>2</sup>	Po rekonstrukci	Panelová	vlastní bojler, vlastní vytápění
<b>2</b>	Rovná, okres Sokolov	2+1, 60 m <sup>2</sup>	Po rekonstrukci	Panelová	vlastní bojler, vlastní vytápění
<b>3</b>	Rovná, okres Sokolov	1+1, 38 m <sup>2</sup>	Před rekonstrukcí	Panelová	ohřev vody, vytápění dálkově



	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii 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	6.078,13 Kč	0.8	4.862,50 Kč	1.00	1.05	1.30	1.00	1.25	1.30	2.2181	2.192,20 Kč
2	5.833,33 Kč	0.8	4.666,67 Kč	1.00	1.07	1.28	1.00	1.25	1.28	2.1914	2.129,53 Kč
3	3.026,32 Kč	0.85	2.572,37 Kč	1.01	1.15	0.96	1.00	1.25	0.96	1.3380	1.922,54 Kč
<b>Celkem průměr</b>											2.081,42 Kč
<b>Minimum</b>											1.922,54 Kč
<b>Maximum</b>											2.192,20 Kč
<b>Směrodatná odchylka - s</b>											141,12 Kč
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											1.940,30 Kč
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											2.222,54 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											

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

### Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

2.081,42 Kč/m<sup>2</sup>

\*

76,26 m<sup>2</sup>

= **158.729 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

**159.000 Kč**

## **C. REKAPITULACE:**

I. Výsledek dle cenového předpisu

**120.010,-- Kč**

I. Výsledek dle srovnávací metody

**159.000,-- Kč**

## **ZÁVĚR:**

**Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na**

**150.000 Kč**

Slovy: jednostopadesáttisíc korun

### **Vypracoval:**

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda  
Mánesova 1374/53, 12000 Praha  
Tel.: +420737858334  
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 26.07.2018

## **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 6415-1258/2018 znaleckého deníku.