ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 3876/2018

NEMOVITÁ VĚC:	**Bytová jednotka č. 670/18**
Katastrální údaje :	Kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Ostrov, k.ú. Ostrov nad Ohří
Adresa nemovité věci:	Masarykova 670, 363 01 Ostrov
Vlastník stavby:	Karel Klöcker, Masarykova 670, 363 01 Ostrov, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku:	Karel Klöcker, Masarykova 670, 363 01 Ostrov, vlastnictví: spoluvlastnictví

OBJEDNAVATEL:	**REXIM REALITY, s.r.o**
Adresa objednavatele:	Murmanská 4, 100 00 Praha 10

ZHOTOVITEL :	**Ing. Dagmar Marvanová**
Adresa zhotovitele:	Dačická 180, 109 00 Praha 10

ÚČEL OCENĚNÍ:	**Pro stanovení obvyklé ceny pro účely nedobrovolné dražby č.j. 575ND2018 (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**914 000 Kč**

Stav ke dni : 1.11.2018 Datum místního šetření: bez prohlídky interiéru

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 8 Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 1.11.2018 **Ing. Dagmar Marvanová**

NÁLEZ

Znalecký úkol

O ceně nemovitosti - obvyklá cena bytové jednotky č. 670/18 v objektu čp. 670, 671 a 672, ulice Masarykova, okres Karlovy Vary, obec Ostrov, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku parcelní číslo 791/1, 791/2 a 791/3 na katastrálním území Ostrov nad Ohří.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 457/2017 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty
Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:
Metoda věcné hodnoty
Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová
Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".
Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)
Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Přehled podkladů

výpis z KN Katastrálního úřadu LV č. 7163 ze dne 13.6.2018

skutečnosti zjištěné na místě
kopie katastrální mapy
mapa oblasti
usnesení č.j. 16 C 348/2017-80

Místopis

Ostrov je město v okrese Karlovy vary 10 km severovýchodně od Karlových Varů na řece Bystřici na úpatí Krušných hor. Bytový dům ve kterém je umístěna předmětná bytová jednotka se nachází v bloku sídlištní zástavby se zelení navazující na Mírové náměstí, které je ve vzdálenosti cca. 100 metrů. Historické centrum - Staré náměstí ve vzdálenosti 1,1 km. Nejbližší stanice autobusu 100 m a vlakové nádraží 2 km.

Celkový popis

Bytový dům je zděné konstrukce podsklepený se třemi nadzemními podlažími zastřešený valbovou střechou se střešní krytinou taškovou. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu. Bytový dům je zateplen, okna plastová, vstupní dveře plastové, kde v pravém pevném křídle jsou umístěné zvonky. Objekt sestává ze tří traktů a každý se samostatným vstupem a číslem popisným. Objekt je v dobrém stavu po revitalizaci.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č. 670/18
   1.1. Oceňovaný byt
   1.2. Pozemky parc.č. 791/1, 791/2 a 791/3

Obsah tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota
   1.1. Bytová jednotka č. 670/18
2. Porovnávací hodnota
   2.1. Bytová jednotka č. 670/18

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č.670/18
Adresa předmětu ocenění:	Masarykova 670 363 01 Ostrov
LV:	7163
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Ostrov
Katastrální území:	Ostrov nad Ohří
Počet obyvatel:	16 949

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 979,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad	III	0,85

5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D		
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) 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 městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 614,00 Kč/m²**

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_i**
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,02
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: Negativní - nedobrovolná dražba	I	-0,01
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: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{}^{5} P_i) =$ **1,082**

$i = 1$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,010}$

Index polohy

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

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: MHD – centrum obce	IV	0,03
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 - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,090}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,179**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,101**

1. Bytová jednotka č. 670/18

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka je situovaná ve třetím nadzemním podlaží podsklepeného bytového domu s třemi nadzemními podlažími bez výtahu. Bytová jednotka sestává ze dvou pokojů, předsíně, hygienického zázemí, kuchyně. K bytu náleží sklepní kóje situovaná v podzemním podlaží. Okna jsou plastová.

Vzhledem k tomu, že nebyla umožněna prohlídka interiéru bytové jednotky je posuzována jako byt v původním udržovaném stavu se standardním vybavením.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	48 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	10 452,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
Bytová jednotka 2 + 1:	58,60 *	1,00 =	58,60 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			58,60 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	**č.**	**V_i**
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 - 3.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - standardní	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - sklep k užívání (balkon)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - dálkové s ohřevem vody	III	0,00
9. Kriterium jinde 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 stáří 48 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 48 =$ **0,760**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}760 =$ **0,730**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,082**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,090**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 10 452,- Kč/m^2 * 0,730 = 7 629,96 Kč/m^2

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 58,60 m^2 * 7 629,96 Kč/m^2 * 1,082 * 1,090= 527 319,26 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 527 319,26 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky parc.č. 791/1, 791/2 a 791/3

Oceňované pozemky se nachází na katastrálním území Ostrov nad Ohří ve střední části obce. Pozemky jsou rovinného charakteru se zajištěným příjezdem po zpevněné komunikaci a možností napojení na veškeré inženýrské sítě.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1,082}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,090**

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. 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

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 1,082 * 1,000 * 1,090 = **1,179**

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	1 614,-	1,179		1 902,91

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Zastavěná plocha a nádvoří	791/1	134	1 902,91	254 989,94
§ 4 odst. 1	Zastavěná plocha a nádvoří	791/2	129	1 902,91	245 475,39
§ 4 odst. 1	Zastavěná plocha a nádvoří	791/3	133	1 902,91	253 087,03
Stavební pozemky - celkem			396		**753 552,36**

Pozemky parc.č. 791/1, 791/2 a 791/3 - zjištěná cena = 753 552,36 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemky parc.č. 791/1, 791/2 a 791/3	=	753 552,36Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**753 552,36 Kč**
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	**=**	**527 319,26 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 753 552,36 Kč
Spoluvlastnický podíl: 586 / 10 421
Hodnota spoluvlastnického podílu:
753 552,36 Kč * 586 / 10 421 = 42 374,21 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	42 374,21 Kč
Bytová jednotka č. 670/18 - zjištěná cena	**=**	**569 693,47 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 670/18

Přehled pronajímaných ploch a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m^2]	nájem [Kč/m^2/rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Obytné prostory	3.NP - 2+1	59	1 126	5 500	66 000	5,50
Celkový výnos za rok:						**66 000**	

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m^2	59
Reprodukční cena	RC	Kč	0
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m^2	Nj	Kč/(m^{2*}rok)	1 126
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	66 000
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	95 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	62 700
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	400
Pojištění		Kč/rok	1 200
Opravy a údržba		Kč/rok	10 000
Správa nemovitosti		Kč/rok	1 000
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	12 600
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	50 100
Míra kapitalizace		%	5,50
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		Cv = N / i	
Výnosová hodnota	**Cv**	**Kč**	**910 909**

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 670/18

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	58,60 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Prodej bytu 2+1, 58m2**
Lokalita: Jungmannova 1261, Ostrov (okres Karlovy Vary)
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Dumrealit.cz Vám zprostředkuje prodej bytu 2+1 v Ostrově. Tento byt je ve 4. patře zatepleného panelového domu s výtahem a je v původním stavu včetně \"jádra\". Plastová okna a na podlaze v pokojích jsou parkety. Součástí bytu je sklep (1.8 m2). Možnost využití balkonu v mezipatře. Dům má nově zrekonstruovanou střechu, rozvody odpadů a vody jsou v plastu. Nová fasáda. Veškerá občanská vybavenost je v blízkosti. Ihned volný. Ev. číslo: 621618. Bližší informace Vám sdělí Petr Brož, 731 946 061, broz@plzen4.dumrealit.cz

Pozemek: 58,00 m^2
Užitná plocha: 58,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,02
K3 Stavebně technický stav	1,00
K4 výtah	0,99
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	1,00
K7 Zdroj nabídky	0,95

Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K_C**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
929 000	58,00	16 017	0,96	**15 365**

Název: **Prodej bytu 2+1, 57m2**
Lokalita: Kollárova, Ostrov (okres Karlovy Vary)
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Nabízíme k prodeji byt 2+1 v osobním vlastnictví o výměře 55 m2. Byt se nachází ve třetím patře panelového domu. Před pěti lety proběhla rekonstrukce, kde se vyměnilo celé umakartové jádro za zděné, včetně el. instalace a vodovodního potrubí. Dům má čtyři patra, je celý zateplený a má plastová okna. K bytu náleží sklepní kóje o rozloze 2 m2. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost. Pro bližší informace kontaktujte makléře. S financováním vám rádi pomůžeme.

Pozemek: 57,00 m^2
Užitná plocha: 57,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.ceskereality.cz

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,02
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 výtah	1,00
K5 Velikost	1,02
K6 Vybavení	0,92
K7 Zdroj nabídky	0,95

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m^2]	Kč/m^2	**K_C**	[Kč/m^2]
1 140 000	57,00	20 000	0,82	**16 368**

Název: **Prodej bytu 2+1, 58m2**
Lokalita: Masarykova 622, Ostrov (okres Karlovy Vary)
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Prodám byt (cihlový) 2+1 s balkonem (1.patro) v Ostrově, okr. Karlovy Vary. Byt prošel celkovou rekonstrukcí, plovoucí podlahy, plastová okna, rekonstrukce koupelny. Součástí rekonstrukce bylo i vybudování nové kuchyňské linky včetně spotřebičů a kompletní vybavení(stůl+židle). Byt se nachází na dobrém místě Masarykova 622, pár minut od centra. K bytu náleží i jeden sklep. Byt je v klidné oblasti , vchod, kde se byt nachází má pouze 6 bytových jednotek. Ihned k nastěhování. Bližší info: 603905503

Užitná plocha: 58,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.ceskereality.cz

K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,00
K3 Stavebně technický stav	0,90
K4 výtah	1,00
K5 Velikost	1,00
K6 Vybavení	0,90
K7 Zdroj nabídky	0,95

Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m^2]	Kč/m^2	**K_C**	[Kč/m^2]
1 150 000	58,00	19 828	0,77	**15 258**

Název: **Prodej bytu 2+1, 57m2**
Lokalita: Severní, Ostrov (okres Karlovy Vary)
Popis: Popis a vybavení nemovitosti

Prodej, Byt 2+1, 57m2, Ostrov - Nabízíme k prodeji slunný byt 2+1 (56,6m2) s příslušenstvím, v původním udržovaném stavu. Byt se nachází ve třetím patře nově revitalizovaného panelového domu: rozvody vody a odpady v plastu, zateplení s novou fasádou. V celém bytě jsou plastová okna. Podlahovou krytinu tvoří: PVC (koupelna, kuchyň, předsíň), koberce (ložnice, obývací pokoj).

Pozemek: 57,00 m^2

Užitná plocha:	57,00 m^2
Použité koeficienty:	
K1 Lokalita	1,00
K2 Typ stavby	1,02
K3 Stavebně technický stav	1,00
K4 výtah	1,00
K5 Velikost	1,03
K6 Vybavení	1,00
K7 Zdroj nabídky	0,95

Zdroj: www.ceskereality.cz

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **K$_C$**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
880 000	57,00	15 439	1,00	**15 409**

Minimální jednotková porovnávací cena	15 258 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	15 600 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	16 368 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**15 600 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	58,60 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**914 160 Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 670/18	569 693,50 Kč
1.1. Oceňovaný byt	527 319,26 Kč
1.2. Pozemky parc.č. 791/1, 791/2 a 791/3	42 374,22 Kč
	= 569 693,50 Kč

Výsledná cena - celkem: <u>569 693,50 Kč</u>

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: <u>569 690,- Kč</u>

slovy: Pětsetšedesátdevěttisícšestsetdevadesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
569 690 Kč

slovy: Pětsetšedesátdevěttisícšestsetdevadesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Výnosová hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 670/18	910 909,10 Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Bytová jednotka č. 670/18 914 160,- Kč

Porovnávací hodnota	**914 160 Kč**
Výnosová hodnota	**910 909 Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti je provedeno dle cenového předpisu platného ke dni ocenění, porovnávací metodou a výnosovou metodou.

Obvyklá cena
914 000 Kč

slovy: Devětsetčtrnácttisíc Kč

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.9.10

Závěr

Obvyklá cena je stanovena na základě provedené analýzy s použitím výše uvedených metod, odborné literatury, konzultace s realitními makléři. Posouzena byla lokalita, dopravní dostupnost, technologie provedení objektu a jeho údržba. Vzhledem k tomu, že nebyl umožněn přístup do bytové jednotky je posuzována jako standardní v původním udržovaném stavu.
V Praze 1.11.2018

Ing. Dagmar Marvanová
Dačická 180
109 00 Praha 10

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.4.1995 č.j. Spr. 69/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3876/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3876/2018.