

# ZNALECKÝ POSUDEK

**č. 3034/46/2013**

## Odhad tržní hodnoty

nemovitosti - bytová jednotka č. 2126/11 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 8803/141263 na společných částech domu čp. 2126 a k pozemku č. 1750/5, katastrální území Karlovy Vary, Karlovy Vary.



**Objednatel posudku:**

**REXIM REALITY s.r.o.,**  
Murmanská 1475/4  
100 00 Praha 10

**Účel posudku:** Zjištění obvyklé ceny dle zákona č.151/1997 Sb., podle stavu ke dni 28.5.2013

posudek vypracoval:

Zdeněk M y s l í k  
Kovářova 141/1a  
155 00 Praha 5

Posudek obsahuje 18 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, 3.6.2013

## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny bytové jednotky č. 2126/11 včetně spoluvlastnického podílu o výši 8803/141263 k budově čp. 2126 a k pozemku č. 1750/5 katastrální území Karlovy Vary.

Obvyklou cenou pro účely zákona č. 403/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, ve znění pozdějších předpisů se rozumí cena shodného nebo z hlediska užití porovnatelného nebo vzájemně zastupitelného zboží volně sjednávána mezi prodávajícími a kupujícími, kteří jsou na sobě navzájem ekonomicky, kapitálově nebo personálně nezávislí na daném trhu, který není ohrožen účinky omezení hospodářské soutěže. Nelze-li zjistit cenu obvyklou na trhu, určí se cena pro posouzení, zda nedochází ke zneužití výhodnějšího hospodářského postavení, kalkulačním propočtem ekonomicky oprávněných nákladů a přiměřeného zisku.

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních nebo 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.

Z uvedených definic obvyklé ceny je zřejmé, že při zjišťování tržní hodnoty nelze brát v úvahu žádná sociální, příbuzenská či věková kritéria zúčastněných osob, tedy povinného či oprávněného ani žádné jiné okolnosti provázející obvyklou cenu. Je otázkou smluvního ujednání mezi svobodně jednajícími subjekty, avšak výše úhrady by s ohledem na dobré mravy měla vycházet ze všech výše uvedených aspektů, které determinují obvyklou cenu.

V daném případě pro nemovitosti katastrální území Karlovy Vary je obvyklá cena zjištěná podle zákona č. **151/1997 Sb.** o oceňování majetku.

#### **Metodika ocenění**

Pro zjištění skutečné technické hodnoty staveb je v tomto případě použita metodika reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení k věku a intenzitě užívání. Základem hodnoty bude výpočet obestavěného prostoru. Pro výpočet je použito podkladů URS Praha vč. seznamu směrných orientačních sazeb ke sborníku S-850 a sazebníku orientačních sazeb přímých nákladů a zahraniční metodika publikovaná Konzultinvestem Praha. Pro zjištění Administrativní ceny pak použita vyhláška Ministerstva financí č. **450/2012 Sb.**, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška).

Pro zjištění tržní hodnoty nemovitosti je použito metody, která vychází ze základní cenové úrovně zjištěné podle reálně uskutečňovaných smluvních převodů. Tato cenová úroveň zohledňuje jak administrativní cenu (vyhláška 450/2012 Sb.), věcnou hodnotu dle THU, srovnávací hodnotu tak i porovnávací metodu a je dále upravena soustavou korekčních koeficientů, které zohledňují působení faktorů, které mají vliv na tržní hodnotu.

Za cenu obvyklou (tržní, obchodovatelnou, obecnou) považujeme při ocenění nemovitosti cenu zjištěnou v takové výši, kterou by bylo možno v den ocenění dosáhnout mezi dobrovolně prodávajícími a kupujícími nezávislými osobami, po řádném marketingu.

## **2. Informace o nemovitosti**

Adresa nemovitosti: Jednotka č. 2126/11  
Křižíkova 2126/4  
360 01 Karlovy Vary

Region: Karlovarský

Okres: Karlovy Vary

Katastrální území: Karlovy Vary

## **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:**

Prohlídka nemovitosti bylo provedeno dne 28.5.2013.

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

Výpis z katastru nemovitosti LV č. 6882 a 6666 Katastrálního úřadu Karlovy Vary

Odhad tržní hodnoty č. 1329 / 56 / 2010 ze dne 24.6.2010 vypracovaný

ZNALECKOU KANCELÁŘÍ DUŠEK s.r.o.,

Spisová dokumentace

Informace poskytnuté objednatelem posudku

Prohlídka budovy čp. 2126

Prohlídka jednotky nebyla umožněna, technický stav a vybavení jednotky lze jen předpokládat z dodaných podkladů a prohlídky budovy čp. 2126

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

Dle LV č. 6882 a 6666 podle stavu ke dni 28.6.2013

Muratshin Gennady  
ul. Tvertina 38/3/26,  
Jekaterinburg, Rusko

## **6. Celkový popis nemovitosti:**

### **N á l e z**

#### **Technický popis oceňovaných nemovitostí**

Jedná se o ocenění jednotky č. 2126/11 - bytová jednotka s příslušenstvím v domě, který splňuje podmínku § 43 vyhl. FMTIR č. 83/1976 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu, ve znění vyhl. 376/1992 Sb. a je charakterizován jako dům vícebytový netypový. Původní objekt byl postaven v roce 2009 a od téhož roku v užívání s tím, že jednotka č. 2126/11 vznikla rozdělením původní jednotky č. 3, přičemž vznikla jednotka č. 2126/11 o celkové výměře 88,03 m<sup>2</sup>. Technický stav a vybavení jednotky však lze jen předpokládat z dodaných podkladů, hlavně Odhadu tržní

hodnoty č. 1329/56/2010 ze dne 24.6.2010 vypracovaný ZNALECKOU KANCELÁŘÍ DUŠEK s.r.o., a dále prohlídkou budovy čp. 2126. Předmětem ocenění je dále spoluvlastnický podíl o velikosti 8803/141263 na společných částech domu čp. 2126 a k pozemku č. 1750/5 v katastru nemovitostí evidovaný jako zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území Karlovy Vary.

### **Jednotka č. 2126/11 byt 2+kk**

Jedná se o bytovou jednotku situovanou v 1. nadzemním podlaží budovy čp. 2126 o výměře 88,03 m<sup>2</sup> s dispozičním řešením: 2+kk s příslušenstvím. Celkově lze byt hodnotit s prvky standardního vybavení, konstrukce jsou uvedeny přímo v ocenění. Cena bytu a cena nebytového prostoru včetně příslušenství se vypočte dle § 25 vyhl. Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí. Kvalita a vybavení je zřejmá z dále uvedené tabulky v souladu s příl. č. 2 k vyhl. Technická předpokládaná životnost a výpočet procenta opotřebení analytickou metodou je proveden přímo v ocenění.

### **Pozemek č. 1750/5**

Je v katastru nemovitostí evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, katastrální území Karlovy Vary.

|                            |        |                    |
|----------------------------|--------|--------------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | 1750/5 | 428 m <sup>2</sup> |
|----------------------------|--------|--------------------|

## **7. Obsah posudku:**

### **Ocenění bytů porovnávacím způsobem**

1) Jednotka 2126/11

### **Byty a nebytové prostory oceněné nákladovým způsobem**

1) Jednotka č. 2126/11

### **a) Pozemky**

a<sub>1</sub>) Pozemky

## B. Posudek

### **Administrativní cena (vyhláška 450/2012 Sb.)**

#### **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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### **a) Ocenění staveb – nákladovým způsobem**

##### **1.1. Hlavní stavby**

##### **a.1) Jednotka č. 2126/11**

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

Bytový či nebytový prostor v budově § 13

Budova:

K. domy vícebytové (netypové)

Svislá nosná konstrukce:

Zděná

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

1122

#### **Úprava koeficientu prodejnosti $K_p$**

Úprava koeficientu prodejnosti  $K_p$  podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění:

exekuce

Původní hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 2,6430

Úprava koeficientu prodejnosti o: -30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti  $K_p$ : 1,8501

#### **Podlahové plochy bytu**

celkem:

88,03 m<sup>2</sup>

Započítaná podlahová plocha bytu:

= 88,03 m<sup>2</sup>

#### **Popis a hodnocení standardu**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

#### **Výpočet koeficientu $K_4$**

| <b>Konstrukce, vybavení</b>      |   | <b>Obj. podíl [%]</b> | <b>Část [%]</b> | <b>Koef.</b> | <b>Upravený obj. podíl</b> |
|----------------------------------|---|-----------------------|-----------------|--------------|----------------------------|
| 1. Základy včetně zemních prací: | S | 6,00                  | 100             | 1,00         | 6,00                       |
| 2. Svislé konstrukce:            | S | 18,80                 | 100             | 1,00         | 18,80                      |
| 3. Stropy:                       | S | 8,20                  | 100             | 1,00         | 8,20                       |
| 4. Krov, střecha:                | S | 5,30                  | 100             | 1,00         | 5,30                       |
| 5. Krytiny střech:               | S | 2,40                  | 100             | 1,00         | 2,40                       |
| 6. Klempířské konstrukce:        | S | 0,70                  | 100             | 1,00         | 0,70                       |
| 7. Úprava vnitřních povrchů:     | S | 6,90                  | 100             | 1,00         | 6,90                       |

|                                      |   |      |     |      |      |
|--------------------------------------|---|------|-----|------|------|
| 8. Úprava vnějších povrchů:          | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 9. Vnitřní obklady keramické:        | S | 2,10 | 100 | 1,00 | 2,10 |
| 10. Schody:                          | S | 3,00 | 100 | 1,00 | 3,00 |
| 11. Dveře:                           | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 12. Vrata:                           | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |
| 13. Okna:                            | S | 5,40 | 100 | 1,00 | 5,40 |
| 14. Povrchy podlah:                  | S | 3,10 | 100 | 1,00 | 3,10 |
| 15. Vytápění:                        | S | 4,70 | 100 | 1,00 | 4,70 |
| 16. Elektroinstalace:                | S | 5,20 | 100 | 1,00 | 5,20 |
| 17. Bleskosvod:                      | S | 0,40 | 100 | 1,00 | 0,40 |
| 18. Vnitřní vodovod:                 | S | 3,30 | 100 | 1,00 | 3,30 |
| 19. Vnitřní kanalizace:              | S | 3,20 | 100 | 1,00 | 3,20 |
| 20. Vnitřní plynovod:                | C | 0,40 | 100 | 0,00 | 0,00 |
| 21. Ohřev vody:                      | S | 2,10 | 100 | 1,00 | 2,10 |
| 22. Vybavení kuchyní:                | S | 1,80 | 100 | 1,00 | 1,80 |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení:     | S | 3,80 | 100 | 1,00 | 3,80 |
| 24. Výtahy:                          | S | 1,30 | 100 | 1,00 | 1,30 |
| 25. Ostatní:                         | S | 5,60 | 100 | 1,00 | 5,60 |
| 26. Instalační prefabrikovaná jádra: | X | 0,00 | 100 | 1,00 | 0,00 |

**Součet upravených objemových podílů** 99,60

**Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:** 0,9960

#### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 15, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

| Konstrukce, vybavení             | OP  | Část  | K      | UP   | PP    | St.   | Živ. | Opot. | Opot. z |        |
|----------------------------------|-----|-------|--------|------|-------|-------|------|-------|---------|--------|
|                                  | [%] | [%]   |        | [%]  | [%]   |       |      | části | celku   |        |
| 1. Základy včetně zemních prací: | S   | 6,00  | 100,00 | 1,00 | 6,00  | 6,03  | 4    | 150   | 2,67    | 0,1610 |
| 2. Svislé konstrukce:            | S   | 18,80 | 100,00 | 1,00 | 18,80 | 18,88 | 4    | 100   | 4,00    | 0,7552 |
| 3. Stropy:                       | S   | 8,20  | 100,00 | 1,00 | 8,20  | 8,23  | 4    | 80    | 5,00    | 0,4115 |
| 4. Krov, střecha:                | S   | 5,30  | 100,00 | 1,00 | 5,30  | 5,32  | 4    | 70    | 5,71    | 0,3038 |
| 5. Krytiny střech:               | S   | 2,40  | 100,00 | 1,00 | 2,40  | 2,41  | 4    | 40    | 10,00   | 0,2410 |
| 6. Klempířské konstrukce:        | S   | 0,70  | 100,00 | 1,00 | 0,70  | 0,70  | 4    | 30    | 13,33   | 0,0933 |
| 7. Úprava vnitřních povrchů:     | S   | 6,90  | 100,00 | 1,00 | 6,90  | 6,93  | 4    | 50    | 8,00    | 0,5544 |
| 8. Úprava vnějších povrchů:      | S   | 3,10  | 100,00 | 1,00 | 3,10  | 3,11  | 4    | 30    | 13,33   | 0,4146 |
| 9. Vnitřní obklady keramické:    | S   | 2,10  | 100,00 | 1,00 | 2,10  | 2,11  | 4    | 30    | 13,33   | 0,2813 |
| 10. Schody:                      | S   | 3,00  | 100,00 | 1,00 | 3,00  | 3,01  | 4    | 80    | 5,00    | 0,1505 |
| 11. Dveře:                       | S   | 3,20  | 100,00 | 1,00 | 3,20  | 3,21  | 4    | 50    | 8,00    | 0,2568 |
| 13. Okna:                        | S   | 5,40  | 100,00 | 1,00 | 5,40  | 5,42  | 4    | 50    | 8,00    | 0,4336 |
| 14. Povrchy podlah:              | S   | 3,10  | 100,00 | 1,00 | 3,10  | 3,11  | 4    | 15    | 26,67   | 0,8294 |
| 15. Vytápění:                    | S   | 4,70  | 100,00 | 1,00 | 4,70  | 4,72  | 4    | 20    | 20,00   | 0,9440 |
| 16. Elektroinstalace:            | S   | 5,20  | 100,00 | 1,00 | 5,20  | 5,22  | 4    | 25    | 16,00   | 0,8352 |
| 17. Bleskosvod:                  | S   | 0,40  | 100,00 | 1,00 | 0,40  | 0,40  | 4    | 30    | 13,33   | 0,0533 |
| 18. Vnitřní vodovod:             | S   | 3,30  | 100,00 | 1,00 | 3,30  | 3,31  | 4    | 20    | 20,00   | 0,6620 |
| 19. Vnitřní kanalizace:          | S   | 3,20  | 100,00 | 1,00 | 3,20  | 3,21  | 4    | 30    | 13,33   | 0,4279 |
| 21. Ohřev vody:                  | S   | 2,10  | 100,00 | 1,00 | 2,10  | 2,11  | 4    | 20    | 20,00   | 0,4220 |
| 22. Vybavení kuchyní:            | S   | 1,80  | 100,00 | 1,00 | 1,80  | 1,81  | 4    | 15    | 26,67   | 0,4827 |
| 23. Vnitřní hygienické vybavení: | S   | 3,80  | 100,00 | 1,00 | 3,80  | 3,82  | 4    | 30    | 13,33   | 0,5092 |
| 24. Výtahy:                      | S   | 1,30  | 100,00 | 1,00 | 1,30  | 1,31  | 4    | 30    | 13,33   | 0,1746 |
| 25. Ostatní:                     | S   | 5,60  | 100,00 | 1,00 | 5,60  | 5,62  | 4    | 10    | 40,00   | 2,2480 |

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| <b>Opotřebení:</b> | <b>11,6453</b> |
|--------------------|----------------|

**Ocenění**

|   |   |         |
|---|---|---------|
| Základní cena (dle příl. č. 2) [Kč/m <sup>2</sup> ]:                          | = | 9 630,- |
| Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 4):                        | * | 0,9390  |
| Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):                      | * | 0,9960  |
| Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 14 - dle významu obce):          | * | 1,1000  |
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle SKP):           | * | 2,1310  |
| Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): | * | 1,8501  |

|  |   |                        |
|--|---|------------------------|
| <b>Základní cena upravená [Kč/m<sup>2</sup>]</b>                     | = | <b>39 059,13</b>       |
| <b>Plná cena:</b> 88,03 m <sup>2</sup> * 39 059,13 Kč/m <sup>2</sup> | = | <b>3 438 375,21 Kč</b> |

**Výpočet opotřebení analytickou metodou**

Opotřebení analytickou metodou: 11,6453 %

|                                  |   |               |
|----------------------------------|---|---------------|
| <b>Úprava ceny za opotřebení</b> | - | 400 409,11 Kč |
|----------------------------------|---|---------------|

|  |   |                       |
|--|---|-----------------------|
| <b>Jednotka č. 2126/11 - zjištěná cena</b> | = | <b>3 037 966,10Kč</b> |
|--|---|-----------------------|

**b) Ocenění pozemků****b<sub>1</sub>) Pozemek č. 1750/5****Ocenění****Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené**

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

|   |       |
|---|-------|
| 1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených: | 100 % |
|---|-------|

|             |       |
|-------------|-------|
| Úprava cen: | 100 % |
|-------------|-------|

Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:

|                                     |      |
|-------------------------------------|------|
| 2.11. Možnost napojení na plynovod: | 10 % |
|-------------------------------------|------|

|             |      |
|-------------|------|
| Úprava cen: | 10 % |
|-------------|------|

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

|                    |                             |          |
|--------------------|-----------------------------|----------|
| Úprava cen celkem: | 100% + 10% * (100 % + 100%) | 120,00 % |
|--------------------|-----------------------------|----------|

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Základní cena pozemku odpovídá vzhledem k výhodnosti polohy pozemku na území obce, výhodnosti a komerční využitelnosti stavby na něm zřízené.

|  |        |
|--|--------|
| Koeficient prodejnosti K <sub>p</sub> (příl. Č. 39 - dle obce a účelu užití) | 2,6430 |
|--|--------|

|   |        |
|---|--------|
| Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): | 2,1310 |
|---|--------|

**Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků**

| Zatřídění | Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Koef. | K <sub>i</sub> | K <sub>p</sub> | Úprava [%] | Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-----------|---------------------------------|-------|----------------|----------------|------------|--------------------------------|
|-----------|---------------------------------|-------|----------------|----------------|------------|--------------------------------|

**§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří**

|                  |       |      |        |        |        |          |
|------------------|-------|------|--------|--------|--------|----------|
| § 28 odst. 1 a 2 | 800,- | 1,00 | 2,1310 | 2,6430 | 120,00 | 9 912,73 |
|------------------|-------|------|--------|--------|--------|----------|

| Typ                                      | Název                      | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]                |
|--|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| § 28 odst. 1 a 2                         | zastavěná plocha a nádvoří | 1750/5         | 428,00                   | 9 912,73                        | 4 242 648,44             |
| Stavební pozemek – celkem                |                            |                |                          |                                 | 4 242 648,44             |
|  |                            |                |                          |                                 | = <b>4 242 648,44 Kč</b> |
| <b>Výpočet vlastnického podílu</b>       |                            |                |                          |                                 |                          |
| <b>Úprava ceny vlastnickým podílem</b>   |                            |                |                          |                                 | * 8 803 / 141 263        |
| <b>Pozemek č. 1750/5 - zjištěná cena</b> |                            |                |                          |                                 | = <b>264 386,53 Kč</b>   |

## **C. Rekapitulace**

|  |                        |
|--|------------------------|
| a) Ocenění staveb celkem                   | <b>3 037 966,10 Kč</b> |
| b) Ocenění pozemků celkem                  | <b>264 386,50 Kč</b>   |
| <b>Rekapitulace výsledných cen, celkem</b> | <b>3 302 352,60 Kč</b> |

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 3 302 350,- Kč**

## **Porovnávací metoda**

### **a) Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

##### **a.1<sub>1</sub>) Jednotka 2126/11**

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

|   |  |
|---|--|
| Typ objektu:                                  | Bytový prostor § 25 porovnávací metoda |
| Poloha objektu:                               | Karlovy Vary 1                         |
| Stáří stavby:                                 | 4 roky                                 |
| Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19): | 39 211,- Kč/m <sup>2</sup>             |

#### **Podlahové plochy bytu**

|                                   |                            |
|-----------------------------------|----------------------------|
| celkem:                           | <u>88,03 m<sup>2</sup></u> |
| Započítaná podlahová plocha bytu: | = 88,03 m <sup>2</sup>     |

#### **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 – chodby, schodiště                             | I  | -0,01          |
| 3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu                        | II | 0,00           |
| 4. Umístění bytu v domě – INP  | II | 0,00           |
| 5. Orientace obytných místností ke světovým stranám - Okna bez výhledu | I  | -0,01          |



|   |     |       |
|---|-----|-------|
| 6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení   | III | 0,00  |
| 7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení | 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  | 1,05  |

Koeficient pro stáří 4 roky: **1,00**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 1,00 = \mathbf{1,124}$$

### Index polohy

| Název znaku  | č.  | P <sub>i</sub> |
|--|-----|----------------|
| 1. Poloha nemovitosti v obci - v souvisle zastavěném území                 | III | 0,00           |
| 2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - bez vlivu                   | II  | 0,00           |
| 3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení   | III | 0,00           |
| 4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení | II  | 0,00           |
| 5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti – omezené                        | II  | 0,00           |
| 6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí                                      | II  | 0,00           |
| 7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu                  | III | 0,00           |
| 8. Vlivy neuvedené - vlivy snižující cenu – dražba                         | I   | -0,08          |

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = \mathbf{0,920}$$

### Index trhu s nemovitostmi

| Název znaku   | č. | T <sub>i</sub> |
|---|----|----------------|
| 1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka | I  | -0,10          |
| 2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)               | II | 0,00           |
| 3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní – exekuce                                 | I  | -0,05          |

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,850}$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 1,124 * 0,920 * 0,850 = \mathbf{0,879}$$

### Ocenění

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 39\,211,- \text{ Kč/m}^2 * 0,879 = 34\,466,47 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU * PP = 34\,466,47 \text{ Kč/m}^2 * 88,03 \text{ m}^2 = 3\,034\,083,35 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{3\,034\,083,35 \text{ Kč}}$$

**b) Ocenění pozemků****b<sub>1</sub>) Pozemek č. 1750/5****Ocenění****Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené**

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

|   |       |
|---|-------|
| 1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených: | 100 % |
|---|-------|

Úprava cen: 100 %

Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:

|                                     |      |
|-------------------------------------|------|
| 2.11. Možnost napojení na plynovod: | 10 % |
|-------------------------------------|------|

Úprava cen: 10 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem: 100% + 10% \* (100 % + 100%) 120,00 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Základní cena pozemku odpovídá vzhledem k výhodnosti polohy pozemku na území obce, výhodnosti a komerční využitelnosti stavby na něm zřízené.

Koeficient prodejnosti  $K_p$  (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 2,6430Koeficient změny cen staveb  $K_i$  (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1310

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění   | Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Koef. | $K_i$  | $K_p$  | Úprava [%] | Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---|---------------------------------|-------|--------|--------|------------|--------------------------------|
| <b>§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří</b> |                                 |       |        |        |            |                                |
| § 28 odst. 1 a 2  | 800,-                           | 1,00  | 2,1310 | 2,6430 | 120,00     | 9 912,73                       |

| Typ                       | Název                      | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]         |
|---------------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------|
| § 28 odst. 1 a 2          | zastavěná plocha a nádvoří | 1750/5         | 428,00                   | 9 912,73                        | 4 242 648,44      |
| Stavební pozemek – celkem |                            |                |                          |                                 | 4 242 648,44      |
|                           |                            |                |                          |                                 | = 4 242 648,44 Kč |

**Výpočet vlastnického podílu**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 8 803 / 141 263

Pozemek č. 1750/5 - zjištěná cena = 264 386,53 Kč

**C. Rekapitulace**

a) Ocenění staveb celkem 3 034 083,40 Kč

b) Ocenění pozemků celkem 264 386,50 Kč

**Rekapitulace výsledných cen, celkem 3 298 469,90 Kč****Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46: 3 298 470,- Kč**

## Věcná hodnota dle THU

### a<sub>1</sub>) Jednotka č. 2126/11

#### Jednotkové množství:

Jednotka: m<sup>2</sup>

celkem: = 88,03 m<sup>2</sup>

Jednotkové množství – celkem: = 88,03 m<sup>2</sup>

#### Ocenění:

Základní cena: 45 000,- Kč/m<sup>2</sup>

88,03 m<sup>2</sup> \* 45 000,- Kč/m<sup>2</sup> = 3 961 350,- Kč

Určení opotřebení odborným odhadem

Opotřebení: 22,364 % - 885 900,47 Kč

**Jednotka č. 2126/11 - výsledná cena = 3 075 449,53 Kč**

**Cena bytů a nebytových prostor činí celkem 3 075 450,- Kč**

## Porovnávací metoda

### a<sub>1</sub>) Jednotka č. 2126/11

#### Popis porovnávaných objektů:

**Jednotka:** ks

**Množství jednotek oceňované stavby:** 1,00

1) Prodej, byt 4+1, 100 m<sup>2</sup> **Celková cena:** 3 190 000 Kč **Adresa:** Varšavská, Karlovy Vary

Prodej bytu 4+1, 100m<sup>2</sup> v Karlových Varech - Varšavské ulici. Byt se nalézá ve 3.poschodí v domě po částečné revitalizaci ( chybí jen malby chodeb a fasáda - v plánu 2013). Byt je po rekonstrukci, nové rozvody vody, odpadů, elektrika starší ale v naprostém pořádku. podlahy jsou dlažby a plovoucí podlahy. V bytě je pěkná koupelna, eurookna, kuchyňská linka. Vytápění je řešeno kombinací plynové kotle a krbové vložky s výměníkem, TUV se ohřívá karmou. Majitelé by souhlasili s výměnou za RD v Karlových Varech a blízkém okolí. Lokalita bytu je VELMI atraktivní, centrum lázeňského města je v dosahu 5 minut od domu. Parkování je zdarma na povolení magistrátu města. Vzhledem ke kvalitnímu, prostornému bydlení a krásné lokalitě

2) Prodej, byt 2+1, 96 m<sup>2</sup> **Celková cena:** 3 300 000 Kč **Adresa:** Bělehradská, Karlovy Vary

Nabízíme prodej zrekonstruovaného bytu 2+1+B, 77 m<sup>2</sup>, 3.patro (4.NP), v OV, Karlovy Vary - Bělehradská ulice. Tento prostorný světlý je situován ve 4. podlaží pětipodlažního kompletně zrekonstruovaného cihlového domu v obchodně - správním centru města. Z balkonu v obývacím pokoji je krásný výhled na město. K bytu náleží sklep 18,7 m<sup>2</sup>. Byt prošel kompletní rekonstrukcí - nové rozvody elektro, vody, plynu, plastová okna, podlahy, prostorná koupelna s vanou a samostatné WC s okny do vnitrobloku, kuchyňská linka, vytápění a ohřev vody zajištěno plynovým kotlem. Výborná poloha a stav bytu, bez závazků a břemen

3) Prodej, byt 4+1, 94 m<sup>2</sup> **Celková cena:** 3 949 000 Kč **Adresa:** Krále Jiřího, Karlovy Vary

Nabízíme k prodeji byt s obytnou plochou 94 m<sup>2</sup> s dispozicí 4+1 s balkónem. Byt se nachází ve 4. patře cihlové vily, v centru města Karlovy Vary, na začátku rezidenční čtvrti na ulici Krále Jiřího. K bytu náleží balkón v mezipatře, mansarda o výměře 9,6 m<sup>2</sup> a sklep o výměře 7,7 m<sup>2</sup>. Byt se skládá z chodby o výměře 8 m<sup>2</sup>, kuchyně 19,8 m<sup>2</sup>, spíže 1,7 m<sup>2</sup>, koupelny 3,5 m<sup>2</sup>, WC 1,2 m<sup>2</sup> a 4 pokojů o výměřích 11,8 m<sup>2</sup>, 13,4 m<sup>2</sup>, 18 m<sup>2</sup> a 16,6 m<sup>2</sup>. Nemovitost je v udržovaném, čistém stavu, má nová plastová okna a je možné ji ihned užívat bez nutnosti nákladné rekonstrukce. Vytápění bytu a ohřev teplé vody zajišťuje plynový kotel. Velkou výhodou vyššího patra bytu je dostatek světla a slunce po celý den. Navíc z bytu je krásný výhled na Krušné hory. Parkování osobních aut je možné na pozemku vedle domu. Byt je v podílovém spoluvlastnictví.

### Seznam porovnávaných objektů:

| Název | Realizovaná cena | K <sub>m</sub> | K <sub>c</sub> | K <sub>v</sub> | K <sub>1</sub> | K <sub>2</sub> | K <sub>3</sub> | Množství [jedm.] | Jedn. cena [Kč/jedm.] |
|-------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|-----------------------|
| 1     | 3 190 000,- Kč   | 1,05           | 0,95           | 1,00           | 1,00           | 1,00           | 1,00           | 1,05             | 3 030 500,00          |
| 2     | 3 300 000,- Kč   | 1,02           | 1,00           | 0,90           | 1,00           | 1,00           | 1,00           | 1,00             | 3 029 400,00          |
| 3     | 3 949 000,- Kč   | 1,03           | 0,85           | 0,90           | 1,00           | 1,00           | 1,00           | 1,03             | 3 020 985,00          |

Součet: 9 080 885,- Kč/jedm.

/ 3

Průměrná jednotková cena: 3 026 961,67 Kč/jedm.

Minimální jednotková cena: 3 020 985,- Kč/jedm.

Maximální jednotková cena: 3 030 500,- Kč/jedm.

Základní cena: 3 026 961,67 Kč

1,00 á 3 026 961,67 Kč/ = 3 026 961,67 Kč

**Jednotka č. 2126/11 - výsledná cena** = **3 026 961,67 Kč**

**Jednotka č. 2126/11 - cena po zaokrouhlení** = **3 026 960,- Kč**

**Cena bytů a nebytových prostor činí celkem** **3 026 960,- Kč**

## Srovnávací hodnota

### Ocenění bytů a nebytových prostor nákladovým způsobem

a<sub>1</sub>) Jednotka č. 2126/11

#### Popis oceňované stavby:

**Jednotka:** m<sup>2</sup>

**Jednotkové množství:**

celkem: = 88,03 jedn.

**Jednotkové množství - celkem:** = 88,03 jedn.

**Ocenění:**

Základní cena: 45 000,- Kč/jedn.

88,03 m<sup>3</sup> á 45 000,- Kč/m<sup>3</sup>

= 3 961 350,- Kč

**Věcná hodnota nemovitosti:**

= 3 961 350,- Kč

**Výpočet cenových koeficientů:****Druh objektu:** Obytný objekt**Minimální cena srovnatelné nemovitosti:** 2 700 000,- Kč**Maximální cena srovnatelné nemovitosti:** 3 150 000,- Kč**Cenové koeficienty:**C<sub>A</sub> = 0,682C<sub>B</sub> = 0,710C<sub>C</sub> = 0,738C<sub>D</sub> = 0,767C<sub>E</sub> = 0,795**Hodnocení situování nemovitosti**

| Název znaku                    | znak | vk | ci * vk |
|--------------------------------|------|----|---------|
| Trh s nemovitostmi:            | D    | 5  | 3,835   |
| Orientace ke světovým stranám: | E    | 5  | 3,975   |
| Konfigurace terénu:            | E    | 3  | 2,385   |
| Poloha vzhledem k centru obce: | E    | 5  | 3,975   |
| Převládající zástavba:         | E    | 5  | 3,975   |
| Inženýrské sítě:               | E    | 5  | 3,975   |
| Doprava:                       | E    | 5  | 3,975   |
| Obchod a služby:               | E    | 5  | 3,975   |
| Školství:                      | E    | 5  | 3,975   |
| Zdravotnictví:                 | E    | 5  | 3,975   |
| Kultura, sport, ubytování:     | E    | 5  | 3,975   |
| Úřady:                         | E    | 2  | 1,590   |
| Pracovní možnosti:             | E    | 5  | 3,975   |
| Životní prostředí:             | E    | 5  | 3,975   |
| Přírodní lokalita:             | E    | 5  | 3,975   |
| Změna v zástavbě:              | C    | 5  | 3,690   |
| Příslušenství nemovitosti:     | C    | 1  | 0,738   |
| Typ stavby:                    | D    | 5  | 3,835   |
| Možnost dalšího rozšíření:     | A    | 1  | 0,682   |
| Obyvatelstvo:                  | D    | 5  | 3,835   |
| Názor znalce:                  | E    | 5  | 3,975   |

92 72,265

Koeficient k = 72,265 / 92 = 0,7855

Korekce ceny

\* 0,7855

**Jednotka č. 2126/11 - výsledná cena****= 3 111 640,43 Kč****Cena bytů a nebytových prostor činí celkem****3 111 640,- Kč**

## Administrativní cena (vyhláška 450/2012 Sb.)

### b) Ocenění pozemků

#### b<sub>1</sub>) Pozemek č. 1750/5

#### Ocenění

#### Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

|   |                             |          |
|---|-----------------------------|----------|
| 1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených: | 100 %                       |          |
| Úprava cen:   | 100 %                       |          |
| Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:  |                             |          |
| 2.11. Možnost napojení na plynovod:   |                             | 10 %     |
| Úprava cen:   |                             | 10 %     |
| pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.                           |                             |          |
| Úprava cen celkem:  | 100% + 10% * (100 % + 100%) | 120,00 % |
| Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)   |                             | 2,6430   |
| Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):  |                             | 2,1310   |

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

| Zatřídění   | Zákl. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] | Koef. | $K_i$  | $K_p$  | Úprava<br>[%] | Upr. cena<br>[Kč/m <sup>2</sup> ] |
|---|------------------------------------|-------|--------|--------|---------------|-----------------------------------|
| <b>§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b> |                                    |       |        |        |               |                                   |
| § 28 odst. 1 a 2  | 800,-                              | 1,00  | 2,1310 | 2,6430 | 120,00        | 9 912,73                          |

| Typ                       | Název                      | Parcelní číslo | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | Cena [Kč]                |
|---------------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| § 28 odst. 1 a 2          | zastavěná plocha a nádvoří | 1750/5         | 428,00                   | 9 912,73                        | 4 242 648,44             |
| Stavební pozemek - celkem |                            |                |                          |                                 | 4 242 648,44             |
|                           |                            |                |                          |                                 | = <b>4 242 648,44 Kč</b> |

#### Výpočet vlastnického podílu

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 8 803 / 141 263

Pozemek č. 1750/5 - zjištěná cena = **264 386,53 Kč**

#### Metoda tříd polohy

#### Pozemek oceněný metodou tříd polohy.

Název: zastavěná plocha a nádvoří parcelní číslo: 1750/5 výměra: 428 m<sup>2</sup>

Výměra pozemku celkem = **428 m<sup>2</sup>**

#### Výpočet věcné ceny pozemků metodou tříd polohy:

Reprodukční cena stavby: 3 961 350,- Kč

**Zastavěná plocha hlavním objektem: 88 m<sup>2</sup>**

**Tabulka tříd polohy:**

|   |              |
|---|--------------|
| Název znaku                               | Třída polohy |
| Všeobecná situace:                        | Třída 8      |
| Intenzita využití pozemku:                | Třída 8      |
| Dopravní relace k velkoměstu:             | Třída 8      |
| Obytný sektor:                            | Třída 8      |
| Řemesla, průmysl, administrativa, obchod: | Třída 8      |

**Průměrná třída polohy: 8,00**

**Povyšující faktory: 0,00**

**Redukující faktory: 0,00**

**Výsledná třída polohy: 8,00**

**Podíl ceny stavebního pozemku: 45,00 %**

**Výpočet ceny:**

**Základní cena pozemku:**  $(3\,961\,350,- \text{ Kč} * 45,00\%) / (100,0 - 45,00\%) = 3\,241\,104,55 \text{ Kč}$

**Jednotková cena stavebního pozemku:**  $3\,241\,104,55 \text{ Kč} / (3 * 88 \text{ m}^2) = 12\,276,91 \text{ Kč/m}^2$

**Cena stavební části pozemku:**  $12\,276,91 \text{ Kč/m}^2 * 264 \text{ m}^2 = 3\,241\,104,55 \text{ Kč}$

**Jednotková cena ostatních pozemků:**  $12\,276,91 \text{ Kč/m}^2 * 0,15 = 1\,841,54 \text{ Kč/m}^2$

**Cena ostatních pozemků:**  $1\,841,54 \text{ Kč/m}^2 * 164,00 \text{ m}^2 = 302\,012,56 \text{ Kč}$

**Průměrná jednotková cena pozemku:**  $8\,278,31 \text{ Kč/m}^2$

**Výsledná cena pozemku:**  $3\,543\,117,11 \text{ Kč}$

= 3 543 117,11 Kč

**Úprava ceny:**

spoluvlastnický podíl 8803/141263

\* 0,062

**Pozemky - výsledná cena**

**220 794,26 Kč**

**Cena pozemků činí celkem**

**220 790,- Kč**

**Indexová metoda**

Výchozí cena: = 2 000,- Kč/m<sup>2</sup>

**Korekce výchozí ceny:**

A - územní struktura: \* 1,25

B - typ stavebního pozemku: \* 1,50

C - třída velikosti obce: \* 1,20

D - typ polohy: \* 1,50

E - územní připravenost, infrastruktura: \* 1,15

F - speciální charakteristiky: \* 1,15

**Výchozí cena upravená**

= 8 926,88 Kč/m<sup>2</sup>

**Jednotková cena stavebního pozemku: 8 926,88 Kč/m<sup>2</sup>**

**Oceňovaný stavební pozemek:**zastavěná plocha a nádvoří p.č. 1750/5 428 m<sup>2</sup>Výměra stavebních pozemků: 428 m<sup>2</sup>428,00 m<sup>2</sup> á 8 926,88 Kč/m<sup>2</sup> = 3 820 704,64 Kč**Pozemky oceněné indexovou metodou - celkem** = **3 820 704,64 Kč**

= 3 820 704,64 Kč

**Úprava ceny:**spoluvlastnický podíl 8803/141263 \* 0,062**Pozemky - výsledná cena** = **238 092,51 Kč****Cena pozemků činí celkem** **238 090,- Kč****Porovnávací hodnota****a) Pozemky a<sub>1</sub>) Pozemky****Seznam porovnávaných pozemků:**

| Název                         | Realiz. cena [Kč] | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Jedn.cena [Kč/m <sup>2</sup> ] | K <sub>p</sub> | Váha | Upravená jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------------|----------------|------|--|
| reálná obchodovatelná hodnota | 8 500,-           | 1                        | 8 500,00                       | 1,00           | 1,00 | 8 500,00                                 |
|                               |                   |                          |                                |                |      | 8 500,- / 1,000                          |

**Oceňovaný pozemek:**zastavěná plocha a nádvoří p.č. 1750/5 428 m<sup>2</sup>Výměra oceňovaných pozemků: 428 m<sup>2</sup>428,00 m<sup>2</sup> á 8 500,- Kč/m<sup>2</sup> = 3 638 000,- Kč**Pozemek oceněný porovnávací metodou - celkem** = **3 638 000,- Kč**

= 3 638 000,- Kč

**Úprava ceny:**spoluvlastnický podíl 8803/141263 \* 0,062**Pozemky - výsledná cena** = **226 707,02 Kč****Cena pozemků činí celkem** **226 710,- Kč**



## C. Rekapitulace

### **Administrativní cena:**

|                                     |                       |
|-------------------------------------|-----------------------|
| Administrativní cena objektů:       | 3 034 080,- Kč        |
| Administrativní cena pozemků:       | 264 390,- Kč          |
| <b>Administrativní cena celkem:</b> | <b>3 298 470,- Kč</b> |

### **Věcná hodnota:**

#### **Věcná hodnota objektů:**

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Administrativní cena objektů: | 3 034 080,- Kč |
| Věcná hodnota podle THU:      | 3 075 450,- Kč |
| Porovnávací cena objektů:     | 3 026 960,- Kč |
| Srovnávací hodnota:           | 3 111 640,- Kč |

**Stanovená věcná hodnota objektů: 3 089 687,- Kč**

#### **Věcná hodnota pozemků:**

|                               |              |
|-------------------------------|--------------|
| Administrativní cena pozemků: | 264 390,- Kč |
| Cena metodou tříd polohy:     | 220 790,- Kč |
| Porovnávací cena pozemků:     | 226 710,- Kč |
| Cena indexovou metodou:       | 238 090,- Kč |

**Stanovená věcná hodnota pozemků: 230 000,- Kč**

**Stanovená věcná hodnota celkem: 3 319 687,- Kč**

### **Porovnávací cena:**

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| Porovnávací cena objektů:       | 3 026 960,- Kč        |
| Porovnávací cena pozemků:       | 226 710,- Kč          |
| <b>Porovnávací cena celkem:</b> | <b>3 253 670,- Kč</b> |

**Obvyklá cena:**

**3 300 000,- Kč**

slovy: třimiliónytřístatisíc Kč

Posudek vypracován dne 3.6.2013

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze dne 22.2.1983 pod Čj. SPR 1846/82 pro základní obor EKONOMIKA pro ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán pod poř. č. 3034/46/2013 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Zdeněk M y s l í k  
Kovářova 141/1a  
155 00 P r a h a 5  
tel/fax 2516 20 518,  
nebo 602 35 21 86