

# **ZNALECKÝ POSUDEK**

**č. 2439-973/2015**

**Objednavatel znaleckého posudku:**

Prokonzulta, a.s.,  
Křenová 26  
60200 Brno-město

**Účel znaleckého posudku:**

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky v dobrém stavu o dispozici 1+1 v typovém panelovém bytovém domě, č. p. 650 v obci Jindřichův Hradec, v okrese Jindřichův Hradec, 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 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., podle stavu ke dni 26.11.2015 znalecký posudek vypracoval:**

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

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

Počet stran: 15 včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 30.11.2015

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 650/18, obec Jindřichův Hradec, č.p. 650, kat. území 660523 Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec, a podílu ve výši 37/2706 na parc. č. 4419/1 pro účely dražby.

## **2. Základní informace**

Adresa předmětu ocenění: Jindřichův Hradec III 650,  
377 01 Jindřichův Hradec III  
Kraj: Jihočeský  
Okres: Jindřichův Hradec  
Obec: Jindřichův Hradec  
Katastrální území: Jindřichův Hradec  
Počet obyvatel: 21 698  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 1 150,00 Kč/m<sup>2</sup>

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 26.11.2015 za přítomnosti Jiřího Blažka.

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

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 30.11.2015
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 26.11.2015 panem Jiřím Blažkem
- Plánek bytu
- Znalecký posudek o ceně nemovitosti ze dne 7.11.2013, vypracovaný panem Karlem Fišerem, č. posudku: 93-4255/13

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

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Blažek Jiří, Verdunská 712/7, Bubeneč, 16000 Praha 6

Nemovitosti:

Bytová jednotka č.650 /18, obec Jindřichův Hradec, kat. území 660523 Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec, a podíl na parc. č. 4419/1 ve výši 37/2706

## 6. Celkový popis nemovitosti

<b>Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 650/18, obec Jindřichův Hradec, kat. území 660523 Jindřichův Hradec, okres Jindřichův Hradec</b>
<b>Slovní popis</b>
<p>Oceňovaná bytová jednotka se nachází v typovém panelovém bytovém domě o devíti nadzemních podlažích, bez podzemních podlaží. Konstrukci domu tvoří železobetonové panely, základy jsou železobetonové izolované. Stropy objektu jsou železobetonové. Vnější omítky jsou nástřiková hmota na provedeném zateplení, vnitřní omítky objektu jsou vápenné. Střecha je rovná, krytinu tvoří živičná lepenka. Klempířské prvky jsou plechové. Dům byl postaven v roce 1974. Společné části domu: vchod do domu, schodiště, výtah, kolárna. 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.</p> <p>Oceňovaná bytová jednotka se nachází v sedmém nadzemním podlaží výše popsaného bytového domu. Dispozice bytové jednotky je 1+1.</p> <p>Popis místností bytové jednotky dle podlaží:</p> <p>Předsíň: 2,08 m<sup>2</sup> Koupelna: 1,92 m<sup>2</sup> WC: 1,05 m<sup>2</sup> Kuchyň: 14,49 m<sup>2</sup> Pokoj: 16,22 m<sup>2</sup> Balkon: 2,49 m<sup>2</sup> Sklepní kóje: 1,25 m<sup>2</sup> Kolárna 16,22 m<sup>2</sup></p> <p>Okna v objektu jsou plastová s dvojsklem. Všechna jsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností objektu jsou orientována na jihovýchodní/jihozápadní stranu.</p> <p>Koupelna je vybavena klasickou vanou, WC je vybaveno klasickou splachovací toaletou.</p> <p>Interiérové dveře v bytě jsou dřevné, z části prosklené a z části plné, zárubně dveří jsou ocelové. Vstupní dveře jednotky jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků.</p> <p>Vybavení bytu: vestavěné skříně v části obytných prostor, běžné osvětlovací lustry, kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů.</p> <p>Byt je připojen k elektrické síti - 380 a 220 V, je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do kanalizace, plynovod je zaveden.</p> <p>Vytápění v jednotce je řešeno dálkově - dodávkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen dálkově - dodávkově.</p> <p>V obytných místnostech tvoří podlahu PVC, v koupelně tvoří podlahu PVC, v kuchyni tvoří podlahu PVC a v ostatních místnostech tvoří podlahu PVC.</p> <p>Zdivo bytové jednotky je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Rozvody v jednotce jsou v dobrém stavu. Okna jsou v dobrém stavu. Vybavení jednotky se nachází ve stavu před rekonstrukcí či výměnou.</p>

Jedná se o standardně řešenou bytovou jednotku s dobrou údržbou.

Na pozemku se nenachází žádné trvalé porosty.

Samotný pozemek je rovinný, neoplocený.

Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se objekt nachází ve střední části obce (sídlíště Vajgar). V okolí objektu je zástavba bytovými domy se zahradami. Lokalita má úplnou vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. Z hlediska dostupnosti kultury je v místě kompletní vybavenost. Pro sportovní vyžití je v lokalitě kompletní vybavenost. Všechny úřední záležitosti je možné řešit v místě díky kompletní soustavě důležitých úřadů.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti od objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V docházkové vzdálenosti se nachází zastávka MHD a v dojezdové vzdálenosti zastávky dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou v blízkosti 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 panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží:	9
	Počet podzemních podlaží:	/
	Dům byl postaven v roce:	1974
	Rok rekonstrukce domu:	2005/2014
	Rozsah rekonstrukce domu:	odhadem 2005 - plastová okna, zateplení + fasáda 2014 - svislé rozvody vody (stoupačky) v celém domě
	Základy:	železobetonové izolované
	Konstrukce:	panelová konstrukce
	Stropy:	železobetonové
	Střecha:	rovná
	Krytina střechy:	lepenka
	Klempířské prvky:	plechové
	Vnější omítky:	zateplení polystyrenem, krytina nástřik umělou hmotou
	Vnitřní omítky:	vápenné
	Společné prostory bytového domu:	vchod do domu, schodiště, výtah, kolárna, kočárkárna, sklad
	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:	1+1
	Podlaží bytové jednotky:	7
	Rok rekonstrukce jednotky:	/
	Rozsah rekonstrukce jednotky:	/
	Typ oken v jednotce:	plastová s dvojsklem, v oknech jsou instalovány žaluzie
	Orientace oken obytných místností:	orientace obytných místností na jihovýchodní/jihozápadní stranu
	Vybavení koupelny:	klasická vana
	Toaleta:	klasická splachovací toaleta
	Vstupní dveře:	dřevěné bez bezpečnostních prvků
	Typ zárubní:	ocelové
	Vnitřní dveře:	v části prosklené, v části 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 m2	Předsíň: 2,08 m2 Koupelna: 1,92 m2 WC: 1,05 m2 Kuchyň: 14,49 m2 Pokoj: 16,22 m2 Balkon: 2,49 m2 Sklepní kóje: 1,25 m2 Kolárna 16,22 m2
	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 - PVC, v kuchyni - PVC, v ostatních místnostech - PVC
	Popis stavu bytové jednotky:	standardní bytová jednotka s dobrou údržbou
	Vady bytové jednotky:	vady zdiva - bez viditelných vad, vady rozvodů - bez viditelných vad, 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:	rovinatý
	Oplocení:	neoplocený

	Přístupová cesta k objektu:	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
<b>Popis okolí:</b>	Popis okolí:	zástavba bytovými domy se zahradami
	Poloha v obci:	bytový dům se nachází ve střední části obce
	Vybavenost:	<p>dostupnost obchodů - úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody,</p> <p>dostupnost škol - v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení,</p> <p>kulturní vyžití - v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení,</p> <p>sportovní vyžití - v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití,</p> <p>dostupnost úřadů - kompletní soustava úřadů v blízkém okolí</p>
	Životní prostředí:	<p>kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdravotně ohrožujících vlivů,</p> <p>blízkost zeleně - zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti,</p> <p>možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav</p>
	Spojení a parkovací možnosti:	<p>spojení - zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti,</p> <p>parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti v blízkosti 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>	<p>Dle KN je u omezení vlastnického práva evidováno zástavní právo smluvní, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu.</p> <p>Podíl na společných částech bytového domu a pozemku: 37/2706</p> <p>Bytová jednotka je v udržovaném stavu, stav odpovídá stáří, vše původní. Umakartové bytové jádro.</p>	

## **7. Metoda ocenění**

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 26.11.2015 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 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 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 26.11.2015. 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.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **I) Ocenění dle cenového předpisu**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

###### **1.1.1. Bytová jednotka č. 18**

##### **2. Ocenění pozemků**

###### **2.1. Parcela 4419/1**

### **II) Ocenění srovnávací metodou**

## **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 spoluhl. 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

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

#### **Index polohy**

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

<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 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 - Bezproblémové okolí	II	0,00



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

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,060}$$

## **1. Ocenění staveb**

### **1.1. Hlavní stavby**

#### **1.1.1. Bytová jednotka č. 18**

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

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Jindřichův Hradec
Stáří stavby:	41 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	13 763,- Kč/m <sup>2</sup>

<b>Podlahové plochy bytu</b>	<b>koeficient dle typu podlahové plochy</b>		
Předsíň:	( 1,6*1,3 ) *	1,00 =	2,08 m <sup>2</sup>
Koupelna:	( 1,6*1,2 ) *	1,00 =	1,92 m <sup>2</sup>
WC:	( 1,17*0,9 ) *	1,00 =	1,05 m <sup>2</sup>
Kuchyň:	( 3,45*4,2 ) *	1,00 =	14,49 m <sup>2</sup>
Pokoj:	( 4,7*3,45 ) *	1,00 =	16,22 m <sup>2</sup>
Balkon:	( 2,55*0,975 ) *	0,17 =	0,42 m <sup>2</sup>
Sklepní kóje:	( 1,095*1,14 ) *	0,10 =	0,12 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			<b>36,30 m<sup>2</sup></b>

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

#### **Index vybavení**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>V<sub>i</sub></b>
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	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 7. NP	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 - 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 - 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 - Vše původní, stav odpovídá stáří	II	1,00

Koeficient pro stáří 41 let:

$$s = 1 - 0,005 * 41 = \mathbf{0,795}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,795 = \mathbf{0,716}$$

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

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,060$**

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 13\,763,- \text{ Kč/m}^2 * 0,716 = 9\,854,31 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 36,30 \text{ m}^2 * 9\,854,31 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,060 = 379\,174,14 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 379 174,14 Kč**

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1. Parcela 4419/1

### Ocenění

#### 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. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,060$**

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,060 = \mathbf{1,060}$$

**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	1 150,-	1,060		1 219,00

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	4419/1	415,00	1 219,00	505 885,-
Stavební pozemek - celkem			415,00	m <sup>2</sup>	<b>505 885,-</b>
<b>Parcela 4419/1 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>				=	<b>505 885,- Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	37 / 2 706
<b>Parcela 4419/1 - zjištěná cena</b>				=	<b>6 917,13 Kč</b>

## **II) Ocenění srovnávací metodou**

Pro srovnání byly vybrány byty v blízkých lokalitách, ve stejné formě vlastnictví, v panelových bytových domech, s obdobnými výměrami a porovnatelným standardem vybavení.

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. 650/18, umístěná v 6. podlaží bytového domu č. p. 650, sídliště Vajgar, Jindřichův Hradec III, Jindřichův Hradec	36,3	dobrý, původní stav, zachovalý	panelová	kuch. linka bez vest. spotřebičů, výtah, umakartové jádro, dispozice 1+1, balkon, sklepní kóje, plastová okna, zateplení, 6. podlaží (7.NP)
	sídliště Vajgar, <b>1</b> Jindřichův Hradec	36	dobrý, původní stav, zachovalý	panelová	kuch. linka bez vest. spotřebičů, výtah, umakartové jádro, dispozice 1+1, balkon, plastová okna, zateplení, 5. podlaží (6.NP)
	sídliště Vajgar, <b>2</b> Jindřichův Hradec	39	dobrý, po rekonstrukci	panelová	kuch. linka bez vest. spotřebičů, výtah, zděné jádro, dispozice 1+1, balkon, sklepní kóje, plastová okna, zateplení, 8. podlaží (9.NP)
	Jindřichův Hradec V, <b>3</b> Jindřichův Hradec	42	dobrý	panelová	kuch. linka bez vest. spotřebičů, bez výtahu, zděné jádro, dispozice 2+kk, balkon, sklepní kóje, zateplení, 1. podlaží (2.NP)

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	720 000	0,9	648000	1	1	1	1	1	1	1	648 000
2	810 000	0,9	729000	1	1,02	1,2	1	0,99	1	1,21176	601 604
3	730 000	0,9	657000	0,98	1,06	1,18	1	0,95	1	1,164495	564 193
<b>Celkem průměr</b>											604 599
<b>Minimum</b>											564 193
<b>Maximum</b>											648 000
<b>Směrodatná výběrová odchylka - s</b>											41 984
<b>Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s</b>											562 616
<b>Pravděpodobná horní hranice - průměr + s</b>											646 583
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu - zohledněna poloha bytového domu v obci											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna velikost bytu, vzorek č.3 2+kk											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav - zohledněn stav bytu (vzorek č. 2 a 3 po rekonstrukci, zděné jádro)											
K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu - všechny vzorky panel											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti - zohledněno podlaží bytu											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

#### Komentář:

Všechny objekty jsou porovnatelné v blízkých lokalitách, s obdobnými výměrami, se stejnou formou vlastnictví. Rozdíly byly shledány ve velikosti bytů, stavu a vybavení (zděná jádra).

#### Výsledná hodnota dle srovnávací metody:

Na základě výše uvedených údajů a srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti k datu vyhotovení posudku 30.11.2015 na: **605 000,- Kč**

## **C. REKAPITULACE**

### **I) Dle cenového předpisu**

#### **Rekapitulace výsledných cen**

##### **1. Ocenění staveb**

###### **1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Bytová jednotka č. 18

379 174,10 Kč

##### **1. Ocenění staveb celkem**

**379 174,10 Kč**

##### **2. Ocenění pozemků**

2.1. Parcela 4419/1

6 917,10 Kč

##### **2. Ocenění pozemků celkem**

**6 917,10 Kč**

#### **Celkem**

---

**386 091,20 Kč**

#### **Rekapitulace výsledných cen, celkem**

**386 091,20 Kč**

---

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

**386 090,- Kč**

### **II) Dle srovnávací metody:**

**605 000,- Kč**

## **Závěr:**

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu bytové jednotky č.650/18, Jindřichův Hradec III č.p. 650, obec Jindřichův Hradec, kat. území Jindřichův Hradec, kraj Jihočeský, včetně příslušenství, ke dni ocenění 26.11.2015 na:

**600 000,- Kč**

slovy: Šestsettisíc Kč

V Praze 30.11.2015

### **Vypracoval:**

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Bc. Ondřej Busta

## **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 2439-973/2015 znaleckého deníku.

## E. Přílohy

- Výpis z elektronické verze KN
- Fotodokumentace
- Srovnávané nemovitosti

### Výpis z elektronické verze KN

#### Informace o jednotce

Číslo jednotky	650/18
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	<a href="#">č. p. 650, 651</a>
Katastrální území:	<a href="#">Jindřichův Hradec [660523]</a>
Číslo LV:	<a href="#">8597</a>
Podíl na společných částech:	37/2706

#### Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Blažek Jiří, Verdunská 712/7, Bubeneč, 16000 Praha 6	

#### Způsob ochrany nemovitosti


Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.
---

#### Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

#### Jiné zápisy

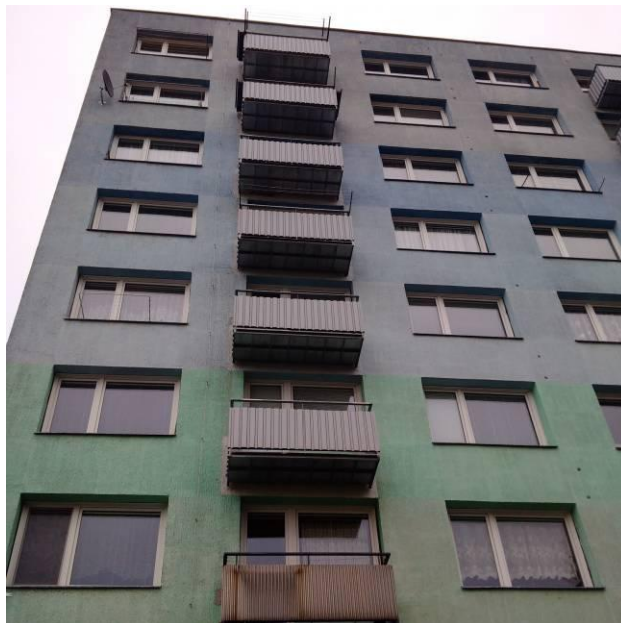
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.
-------------------------------------

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Jihočeský kraj, Katastrální pracoviště Jindřichův Hradec](#) 

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.11.2015 10:00:00.



## Fotodokumentace









## Srovnávané nemovitosti

č. 1

**Prodej bytu, 1+1, 36 m<sup>2</sup>**  
Jindřichův Hradec III, Jindřichův Hradec




**Zobrazit všech 5 fotografií**


**Cena:** 720 000 Kč


**Hypotéka od:** 1 715 Kč /měsíc  
[více informací](#)

**Makléř nemovitosti:**



**Jaroslav Dvořák**  
[Dotaz prodejci](#)

[f](#)[t](#)[g+](#)

 **Poslat známému**

**Adresa:** Jindřichův Hradec III,  
Jindřichův Hradec

**Číslo zakázky:** REALITYMIX-143-N03051

**Dispozice bytu:** 1+1

**Číslo podlaží v domě:** 5

**Počet podlaží objektu:** 8

**Celková podlahová plocha:** 36 m<sup>2</sup>

**Druh objektu:** panelová

**Stav objektu:** velmi dobrý

**Vlastnictví:** osobní

**Balkon:** ano

**Doprava:** vlak, silnice, MHD, autobus

**Elektřina:** Elektro - 230 V

**Voda:** Voda - dálkový vodovod

**Odpad:** Kanalizace

**Prodej bytu 1+1 s balkonem v OV na sídl. Vajgar v Jindřichově Hradci**

Jedná se o prodej bytu 1+1 s balkonem v OV na sídl. Vajgar v J. Hradci o celkové výměře 36m<sup>2</sup>. Byt se nachází v 5tém patře osmipatrového panelového domu s výtahem. V bytě jsou nová plastová okna, nové stoupačky a balkon ze kterého je krásný výhled. Jádru je v původním stavu avšak zachovalé. Dům je zateplen, má nové vchodové dveře a výtah. Nachází se v okrajové části sídliště Vajgar. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost ( škola, školka, zastávka MHD, zdravotní zařízení, bazén a mnoho obchodů ). Bezproblémové parkování před domem. Financování na 100% - vyřídíme.

[Více informací >](#)





Zobrazit 10 fotografií v galerii

## Prodej bytu 1+1 39 m<sup>2</sup>

sídlisťe Vajgar, Jindřichův Hradec - Jindřichův Hradec III

810 000 Kč

Prodej bytu 1+1 v 8. patře panelového domu na sídl. Vajgar v Jindřichově Hradci. Byt prošel v roce 2013 kompletní rekonstrukcí: nové rozvody vody, odpadů, elektřiny, radiátory, stoupačky, plastová okna, kuchyně, koupelna se sprchovým koutem. K bytu náleží balkon a sklep. Dům zateplen, nové balkony a výtah. Nízké náklady na bydlení. Možnost ponechání současného nájemníka v bytě.

Celková cena:	810 000 Kč za nemovitost, včetně provize
Hypotéka:	2 869,92 Kč měsíčně <b>více»</b>
ID zakázky:	494201
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Sídlisťe
Podlaží:	9. podlaží z celkem 9
Užitná plocha:	39 m <sup>2</sup>
Plocha podlahová:	36 m <sup>2</sup>
Balkón:	✓

Sklep:	2 m <sup>2</sup>
Rok rekonstrukce:	2013
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektřina:	120V, 230V
Doprava:	MHD
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Vybavení:	✗
Výtah:	✗

## Prodej bytu, 2+kk, 42 m<sup>2</sup>

Jindřichův Hradec V, Jindřichův Hradec



Přidat do oblíbených



Zobrazit všech 8  
fotografií

### Byt 2+kk, 42 m<sup>2</sup> s balkonem, nové jádro (sprchový kout, um

Byt 2+kk, 42 m<sup>2</sup> s balkonem, nové jádro (sprchový kout, umyvadlo, dlažba, obklady, WC, zařizovací předměty). Zateplený, obměněna okna, byt slunný z jihozápadní orientací. Sklep vyzděný. Měsíční poplatky 2806 Kč bez vlastní spotřeby el. energie. Dům je udržovaný v čistotě a pořádku.

[Více informací >](#)

Cena: **730 000 Kč**

Hypotéka od: **1 739 Kč /měsíc**  
[více informací](#)

Makléř nemovitosti:



Ladislav Mátl

[Dotaz prodejci](#)



Poslat známému

Adresa: Jindřichův Hradec V,  
Jindřichův Hradec

Číslo zakázky: REALITYMIX-10

Dispozice bytu: 2+kk

Číslo podlaží v  
domě: 1

Počet podlaží  
objektu: 1

Celková  
podlahová  
plocha: 42 m<sup>2</sup>

Druh objektu: cihlová

Stav objektu: po rekonstrukci

Umístění  
objektu: sídliště

[Více informací >](#)