

Znalecký posudek

č. 1029-301/2014

Objednatel: Ing. Eva Jeřábková
PROKONZULTA, a.s.
Křenová 299/26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky a příslušenství 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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.,

podle stavu ke dni 30.05.2014 posudek vypracoval:

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

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu, a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 6.6.2014

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 412/10 v ulici Školní, obec Vysoké Mýto, kat. území Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, včetně podílu na společných prostorech bytového domu č. p. 412, 413 a na pozemcích parc. č. 1837/3 a 1837/4 ve výši 44/1000, pro účely dražby.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Byt č. 412/10 v ulici Školní, v obci Vysoké Mýto
Adresa:	ulice Školní, č. p. 412
Kraj:	Pardubický
Okres:	Ústí nad Orlicí
Katastrální území:	Vysoké Mýto
Obec:	Vysoké Mýto

3. Zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 30.05.2014 za přítomnosti manželů Truhlářových. Výměry nemovitostí byly převzaty z předaných podkladů.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 06.06.2014
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 30.05.2014 manželi Truhlářovými
- Nabývací titul – Smlouva o převodu vlastnictví k bytu ze dne 3.9.1997
- Nabývací titul – Dohoda o zrušení podílového spoluvlastnictví ze dne 16.3.2007

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku:

Truhlářová Vanda, Školní 412, Pražské Předměstí, 56601 Vysoké Mýto

Vlastnické údaje k datu ocenění:

Truhlářová Vanda, Školní 412, Pražské Předměstí, 56601 Vysoké Mýto

Nemovitosti:

- byt č. 412/10 včetně podílu na společných prostorech bytového domu č. p. 412, 413 ve výši 44/1000
 - podíl na pozemku parc. č. 1837/3 (zastavěná plocha a nádvoří, výměra 222 m²) ve výši 44/1000
 - podíl na pozemku parc. č. 1837/4 (zastavěná plocha a nádvoří, výměra 221 m²) ve výši 44/1000
- vše v ulici Školní, obec Vysoké Mýto, kat. území Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 412/10, umístěná v 4. podlaží bytového domu č. p. 412 v ulici Školní, obec Vysoké Mýto, kat. území Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí.

Celková situace:

Bytová jednotka se nachází ve starším, ale udržovaném a rekonstruovaném panelovém domě, v západní části města Vysoké Mýto, ve čtvrti Pražské Předměstí. Jedná se o klidnou lokalitu, se zelení, bez povodňového rizika. Dostupnost hromadné dopravy a centra města je dobrá. Dojezdová vzdálenost automobilem do větších spádových měst (Litomyšl, Ústí nad Orlicí, Pardubice) je do 30 minut. Město nabízí relativní dostatek pracovních příležitostí, nezaměstnanost v oblasti je pod průměrem kraje.

Okolí nemovitosti je udržované, příjezdová cesta zpevněná. Sousedící objekty jsou také po rekonstrukci. V lokalitě není zvýšená kriminalita. Průmyslové objekty jsou od nemovitosti dostatečně vzdálené, bez negativních vlivů.

Bytový dům č. p. 412 je v katastru nemovitostí zapsán jako budova s číslem popisným, způsob využití bytový dům. V budově je vymezeno celkem 11 bytových jednotek. Oceňovaná bytová jednotka č. 10 byla trvale užívána k bydlení, momentálně je však již neobývaná, vyklizená.

Popis bytového domu:

	Počet nadzemních podlaží:	4
	Počet podzemních podlaží:	1
	Dům byl postaven v roce:	1970
	Základy:	betonové vč. izolací
	Konstrukce:	panelová
	Stropy:	železobetonové
	Střecha:	rovná
	Krytina střechy:	lepenka
	Vnější omítky:	zateplení minerální vatou, obklad
	Společné části bytového domu:	vchod do domu, schodiště, bleskosvod, kolárna, nová kotelna s moderním technologickým vybavením, prádelna, sušárna (bez technologického vybavení); stav společných prostor je dobrý, jsou pravidelně udržovány dům nemá výtah
	Rok rekonstrukce bytového domu:	2008
	Rozsah rekonstrukce bytového domu:	kvalitní zateplení a nová fasáda (tepelná izolace minerální vlnou, vzduchová kapsa, cihelný obklad), výměna oken (nyní plast), zasklení lodžii

	Vady bytového domu:	bez viditelných vad, pouze horší stav vstupních dveří a příchodího schodiště, původní rozvody - v plánu k rekonstrukci v roce 2015
Popis bytové jednotky:		
	Dispozice bytové jednotky:	2+1
	Podlaží bytové jednotky:	4
	Rozměry jednotlivých místností v m2:	kuchyň 10,4; pokoj 18,5; pokoj 14,55; předsiň 7,05; komora 1,85; koupelna, WC 3,65; zasklená lodžie 3,85; sklepní kóje 3,8
	Vybavení bytové jednotky:	plastová okna, 1x dřevěné okno, klasická vana, splachovací toaleta, keramické umyvadlo, umakartové bytové jádro, ocelové zárubně, dřevěné prosklené dveře, vestavěná skříň, kuchyňská linka bez vest. spotřebičů, rozvody internetu a kabelové připojení na satelit (pod fasádou), nové topení s regulací
	Energie využívané v bytě:	rozvod elektřiny, vodovod, rozvody plynu, svod splašek do kanalizace
	Vytápění v bytě:	domovní kotelna
	Ohřev vody v bytě:	domovní kotelna
	Omítky v bytě:	vápenocementové
	Podlahy v bytě:	v obytných místnostech PVC, v kuchyni PVC, v koupelně dlažba, na WC plovoucí podlaha, v chodbě plovoucí podlaha
	Vady bytové jednotky:	stav odpovídající stáří s částečnou rekonstrukcí, byt je udržovaný, nově vymalovaný, vybavení koupelny nové, jádro však původní; kuchyň, podlahy, vest. skříň a dveře funkční, avšak k výměně; okno v pokoji s lodžii původní dřevěné
	Popis stavu bytu:	standardní byt s pravidelnou údržbou
Popis okolí:		
	Přístupová cesta k bytovému domu:	přístup bezproblémový po obecní cestě
	Občanská vybavenost:	v obci kompletní občanská vybavenost
	Životní prostředí:	klidná lokalita, oblast se zanedbatelným rizikem výskytu záplav, v blízkosti zelené plochy (louky, pole), městská zeleň, dětské hřiště

	Spojení a parkovací možnosti:	dobrá dostupnost hromadné dopravy (zastávka do 500 m), dobré parkovací možnosti
	Sousedé a lidé v okolí:	se sousedy vztahy dobré, bezproblémové, v místě není zvýšený pohyb nepříznivých menšin ani zvýšená kriminalita
Věcná břemena:	bez věcných břemen	
Další informace:	v katastru nemovitostí je k nemovitosti kromě zástavního práva smluvního zapsáno také rozhodnutí o oddlužení a úpadku, vzhledem k účelu posudku však při ocenění tyto zápisy nejsou zohledněny	

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 30.05.2014 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

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 30.05.2014. 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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 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 směřována. 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. Bytová jednotka vč. příslušenství

II. Ocenění srovnávací metodou

1. Bytová jednotka vč. příslušenství

B. Znalecký posudek

I. Ocenění dle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1. Bytová jednotka vč. příslušenství

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Chráněná krajinná oblast	III	-0,01
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - jiné vlivy neshledány	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,990}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	I	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

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	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,990 * 1,020 = \mathbf{1,010}$$

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	368,22	1,010		371,90

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1837/3	222,00	371,90	82 561,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1837/4	221,00	371,90	82 189,90
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					164 751,70

Pozemky - zjištěná cena = **164 751,70 Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky	=	<u>164 751,70Kč</u>
		164 751,70 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu	=	164 751,70 Kč

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	44 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	14 689,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Bytová jednotka vč. lodžie:	59,85 *	1,00 =	59,85 m ²
Sklepní kóje:	3,8 *	0,10 =	0,38 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>60,23 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
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	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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 jině neuvedené - Mírně snižující cenu - 1 původní okna, starší podlahy, dveře, kuch. linka	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 44 let:

$$s = 1 - 0,005 * 44 = \mathbf{0,780}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,780 = \mathbf{0,686}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	I	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	I	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	I	1,00

4

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

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	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 500 m	IV	-0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I_V = 14\,689,- \text{ Kč/m}^2 * 0,686 = 10\,076,65 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 60,23 \text{ m}^2 * 10\,076,65 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,020 = 619\,054,96 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 619 054,96 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 164 751,70 Kč

Spoluvlastnický podíl: 44 / 1 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$164\,751,70 \text{ Kč} * 44 / 1\,000 = 7\,249,07 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 7 249,07 Kč

Bytová jednotka - zjištěná cena = 626 304,03 Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

1. Bytová jednotka vč. příslušenství

Pro srovnání byly z dostatečné nabídky vybrány byty v lokalitě Vysoké Mýto, buď přímo na Pražském Předměstí, kde se nachází oceňovaná nemovitost, nebo v přilehlé části Litomyšlského Předměstí.

Vybrané byty jsou také v osobním vlastnictví, v panelových bytových domech, s obdobnými výměry a porovnatelným standardem vybavení.

Detailní popis srovnávaných nemovitostí v příloze.

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku				
č.	Lokalita	podlahová plocha	stav	jiné
Oceňovaný objekt	Byt v panelovém domě, ul. Školní, Vysoké Mýto - Pražské Předměstí	56 m ² + lodžie + sklep	stáří cca 44 let, dům po rekonstrukci, zateplený, byt v původním stavu bez větší rekonstrukce, udržovaný	dispozice 2+1, 4. NP (ze 4); bez vest. spotřebičů, vest. skříň; podlahy PVC, dlažba, plovoucí
Vzorek č.1	Byt v panelovém domě, ul. Sladovnická, Vysoké Mýto - Pražské Předměstí	68 m ² + sklep	stáří nezjištěno, srovnatelné; dům po rekonstrukci, zateplený, byt po rekonstrukci, zděné jádro, velmi dobrý stav	dispozice 2+1, 3. NP (ze 4); bez vest. spotřebičů, vest. skříň; podlahy plovoucí, dlažba
Vzorek č.2	Byt v panelovém domě, ul. Ležáků, Vysoké Mýto - Litomyšlské Předměstí	57 m ² + lodžie + sklep	stáří nezjištěno, srovnatelné; dům po rekonstrukci, zateplený, byt po část. rekonstrukci, zděné jádro, dobrý stav	dispozice 2+1, 3. NP (z 8); bez vest. spotřebičů a skříní; podlahy dlažba, PVC
Vzorek č.3	Byt v panelovém domě, ul. Větrná, Vysoké Mýto - Litomyšlské Předměstí	57 m ² + lodžie + sklep	stáří nezjištěno, srovnatelné; dům bez rekonstrukce, nezateplený, byt po rekonstrukci, zděné jádro, velmi dobrý stav	dispozice 2+1, 4. NP (z 6); vest. spotřebiče, bez vest. skříní; podlahy dlažba, plovoucí

č	Cena požadovaná	Koef. redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav a vybavení domu	K4 - stav a vybavení bytu	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	1 350 000	0,85	1 147 500	1	1,05	0,97	1,4	0,97	1	1,383	829 644
2	949 000	0,9	854 100	1	1	0,97	1,2	0,97	1	1,129	756 457
3	1 150 000	0,9	1 035 000	1	1	0,9	1,4	0,97	1	1,222	846 834
Celkem průměr											810 978
Minimum											756 457
Maximum											846 834
Směrodatná výběrová odchylka - s											47 993
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											762 985
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											858 971
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu - zohledněna podlahová plocha											
K3 - Koeficient úpravy na celkový stav domu (lepší - horší) - zohledněn celkový stav domu, zateplení											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav bytu (lepší - horší) - zohledněno zděné jádro, zařízení, podlahy, celk. stav											
K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti (lepší - horší) - zohledněna kotelna u oceň. nemovitosti											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář:

Všechny objekty jsou porovnatelné, ve stejné lokalitě, se stejnými nebo obdobnými výměrami. Rozdíly byly shledány ve stavu a vybavení domů (rozsah rekonstrukce) i bytů (původní vs. zděné jádro, stav kuchyně, koupelny, podlahy). U oceňované nemovitosti byla kladně ohodnocena vlastní domovní kotelna s moderním vybavením. Jiné rozdíly nebyly shledány.

Výsledná hodnota dle srovnávací metody:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávaných nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti k datu zpracování posudku na částku

810 000,- Kč.

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena dle cenového předpisu 626 304,03 Kč

Srovnávací hodnota 810 000,00 Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme obvyklou cenu **bytové jednotky č. 412/10, v ulici Školní, obec Vysoké Mýto, kat. území Vysoké Mýto, okres Ústí nad Orlicí, včetně příslušenství**, v daném místě a čase na:

800 000,-- Kč

Slovy: Osmsettisíckorunčeských

V Praze, dne 06.06.2014

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 284 62 572
Ing. Jitka Mašíňová

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 1029-301/2014 znaleckého deníku.

E. Přílohy

1. Výpisy z el. verze katastru nemovitostí
2. Srovnávané nemovitosti
3. Fotodokumentace

1. Výpis z el. verze katastru nemovitostí

Informace o stavbě

Stavba:	č.p. 412, 413
Obec:	Vysoké Mýto [581186]
Část obce:	Pražské Předměstí [411507]
Katastrální území:	Vysoké Mýto [788228]
Číslo LV:	4129
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 1837/3 , 1837/4
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



Vymezené jednotky

[412/1](#), [412/2](#), [412/3](#), [412/4](#), [412/5](#), [412/6](#), [412/7](#), [412/8](#), [412/9](#), [412/10](#), [412/11](#), [413/1](#), [413/2](#), [413/3](#), [413/4](#), [413/5](#), [413/6](#), [413/7](#), [413/8](#), [413/9](#), [413/10](#), [413/11](#)

Způsob ochrany nemovitosti

Název
rozsáhlé chráněné území

Informace o jednotce

Číslo jednotky	412/10
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č.p. 412, 413
Katastrální území:	Vysoké Mýto [788228]
Číslo LV:	5077
Podíl na společných částech:	44/1000

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Truhlářová Vanda, Školní 412, Pražské Předměstí, 56601 Vysoké Mýto	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Truhlářová Vanda
Schváleno oddlužení
Zástavní právo smluvní

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	1837/3
Obec:	Vysoké Mýto [581186]
Katastrální území:	Vysoké Mýto [788228]
Číslo LV:	4129
Výměra [m ²]:	222
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 412, 413



Informace o pozemku

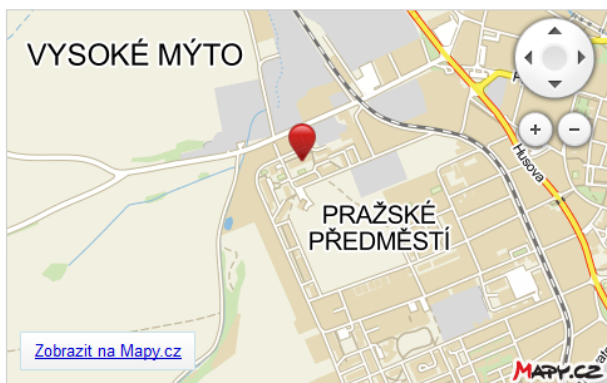
Parcelní číslo:	1837/4
Obec:	Vysoké Mýto [581186]
Katastrální území:	Vysoké Mýto [788228]
Číslo LV:	4129
Výměra [m ²]:	221
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č.p. 412, 413



2. Srovnávané nemovitosti



[Zvětšit obrázek](#)



Prodej, byt 2+1, 78 m²

Celková cena: **1 350 000 Kč** za nemovitost
včetně provize

Adresa:	Sladovnická, Vysoké Mýto - Pražské Předměstí
Datum aktualizace:	04.06.2014
ID zakázky:	393629
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Po rekonstrukci
Vlastnictví:	Osobní
Umístění objektu:	Sídlště
Typ domu:	Přízemní
Podlaží počet:	5 včetně 1 podzemního
Podlaží umístění:	4. podlaží
Plocha užitná:	78 m ²
Plocha podlahová:	68 m ²
Lodžie:	Ano
Sklep:	10 m ²
Parkovací stání:	1x
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Ústřední dálkové
Odpad:	Veřejná kanalizace
Telekomunikace:	Internet
Elektřina:	230V
Doprava:	MHD
Zařízeno:	Částečně

Popis:

Prodej bytu 2+1 ve třetím patře panelového domu bez výtahu ve Vysokém Mýtě. Byt je po rekonstrukci - elektřina v mědi, plastová okna, plovoucí podlahy, zděné jádro, nová kuchyňská linka, zděná šatna, koupelna s rohovou vanou, samostatné WC s umyvadlem. K bytu patří sklep.

Sdílet:



[Nahlásit chybu](#) [Vytisknout](#)



[Zvětšit obrázek](#)

Prodej, byt 2+1, 57 m²

Celková cena: **949 000 Kč** za nemovitost
včetně provize

Adresa:	Ležáků, Vysoké Mýto - Litomyšlské Předměstí
Datum aktualizace:	29.04.2014
ID zakázky:	0532
Budova:	Panelová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Vlastnictví:	Osobní
Podlaží počet:	8
Podlaží umístění:	3. podlaží
Plocha užitná:	57 m ²
Plocha podlahová:	57 m ²

Popis:



Nabízíme k prodeji zrekonstruovaný byt 2 + 1 v osobním vlastnictví s lodžii. Byt se nachází ve 2. patře panelového domu v sídlišti družba ve Vysokém Mýtě. Výměra bytu je 57 m² a k dispozici jsou dvě obytné místnosti, kuchyň, chodba, komora, koupelna, WC, zasklená lodžie, sklep, společná kolárna a sušárna. V bytě je nové: zděné jádro, rozvody vody, odpady, el. rozvaděč, elektroinstalace zasekaná do zdi, dlažba na chodbě a v kuchyni, dřevěné dveře s obložkami, plastová okna, zábradlí lodžie, zasklení lodžie. Rekonstrukce bytu nemá záměrně finální podobu, aby mohla být dokončena podle vkusu nového majitele. Zbývají dokončit obklady WC, koupelny, stěny v kuchyni a doplnit sanitární keramiku a kuchyňskou linku. Dům je po revitalizaci, má novou zateplenou fasádu, nový výtah, okna a dveře. Nabízíme výhodné financování, porovnání výhod všech finančních ústav zdarma.

[Zavřít](#)

Sdílet: [f](#) [t](#) [g+](#) [e](#)

[Nahlásit chybu](#) [Vytisknout](#)

Kontaktovat prodejce



Prodej, byt 2+1, 57 m²

Celková cena: **1 150 000 Kč** za nemovitost

včetně provize

Adresa: **Větrná, Vysoké Mýto - Litomyšlské Předměstí**

Datum aktualizace: 29.04.2014

ID zakázky: 0450

Budova: Panelová

Stav objektu: Velmi dobrý

Vlastnictví: Osobní

Podlaží počet: 6

Podlaží umístění: 4. podlaží

Plocha užitná: 57 m²

Plocha podlahová: 57 m²

Popis:

Nabízíme k prodeji zrekonstruovaný byt 2+1 v osobním vlastnictví. Byt se nachází ve 3. patře panelového domu s výtahem, v sídlišti Družba ve Vysokém Mýtě. Výměra bytu je 57 m² a k dispozici jsou dvě obytné místnosti, kuchyň, chodba, komora, koupelna, WC, lodžie, sklep, společná kolárna a sušárna. Byt je kompletně zrekonstruován, má nové: zděné jádro, koupelnu, WC, rozvody vody, odpady, elektroinstalaci, radiátory, lino, kuchyňskou linku s troubou, myčkou, digestoří a plastová okna. Nabízíme výhodné financování, porovnání výhod všech finančních ústav zdarma.

3. Fotodokumentace



