

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 10135-2599/2019

Objednatel znaleckého posudku: Institut pro řešení úpadku v.o.s.
insolvenční správce dlužníka Jana Vimrová
Týnská 1053/21, 110 00 Praha 1

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro
potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Školní č.p. 63/10, Nová Role, okres Karlovy Vary

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 28.11.2019

Zpracováno ke dni: 28.11.2019

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

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.12.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 63/2 a podílu ve výši 616/21094 na společných částech budovy č.p. 63/10 a pozemku parc. č. st. 289 v obci Nová Role, okres Karlovy Vary, katastrální území Nová Role, se stanovením hodnoty věcného břemene užívání zatěžující oceňovanou nemovitost, pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 63/2
Adresa předmětu ocenění:	Školní č.p. 63/10, Nová Role, okres Karlovy Vary
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Nová Role
Ulice:	Školní
Katastrální území:	Nová Role

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 28.11.2019. Prohlídka byla za přítomnosti: p. Vimrová, vlastník.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Vimrová Jana, Sokolovská 208/37, Rybáře, 36005 Karlovy Vary.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 63/2 a podíl ve výši 616/21094 na společných částech budovy č.p. 63/10 a pozemku parc. č. st. 289 v obci Nová Role, okres Karlovy Vary, katastrální území Nová Role.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný byt je umístěn v typovém panelovém bytovém domě. Stavba má celkem 4 nadzemní podlaží a má 1 podzemní podlaží. Dům má půdu a není zde vybudováno obytné podkroví. Základy má železobetonové izolované, konstrukce objektu je panelová a stropy jsou železobetonové montované. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří plech s nátěrem a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější úprava pláště objektu: škrábané fasádní a plášť je zateplen polystyrenem. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště.

Odhadem byl objekt postaven v 60. – 70. letech 20. stol.

V roce 2009 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: okna - celková, zateplení pláště - celková, vertikální rozvody – modernizace, střecha - celková.

Stěny objektu jsou bez vad, střecha je bez vady, okna v objektu jsou bez vad, podlahy jsou zastaralé, vady vybavení nejsou zřejmé Stav bytového domu je dobrý.

Vlastnictví oceňované bytové jednotky je osobní. Je umístěna v 1. podlaží a její dispozice je 2+1. Součástí bytové jednotky je WC o výměře 0,90 m², koupelna o výměře 3,00 m², chodba o výměře 9,55 m², ložnice o výměře 12,40 m², obývací pokoj o výměře 17,50 m², sklep o výměře 2,30 m². Podlahová plocha činí 43,35 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí 45,65 m².

Jádro v bytě bylo vyzděné. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytové jednotce jsou instalována plastová okna s dvojsklem, v celé jednotce s žaluziemi. Obytné prostory jsou orientovány na severovýchod, jihozápad. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. Vnitřní dveře jsou dýhované plné, dýhované prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. V kuchyni se nachází kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

V obytných místnostech je podlaha řešena: vlýsky, koberce, v kuchyni je položeno lino, koupelna má keramickou dlažbu a v chodbě je položeno lino.

Součástí vybavení bytu jsou anténní rozvody.

Do bytové jednotky je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace a rozvod zemního plynu je připojen. V bytě je dálkové ústřední topení a topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen dálkově.

Stěny bytu jsou bez vad, okna v bytě jsou bez vad, podlahy jsou bez závad, vybavení bytu je bez vad – částečně zastaralé, rozvody jsou bez vad. Stav oceňované bytové jednotky je dobrý.

Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty a není oplocen. Pozemek je rovinný. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Objekt je postaven v západní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je nízká - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a

specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů, parkovací možnosti jsou dobré - přímo u objektu.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v okolí domu je zvýšena kriminalita - krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Na oceňované nemovitosti vážne věcné břemeno užívání:

- oprávnění pro [redacted], na základě smlouvy darovací a smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne [redacted] evidované v KN pod č. [redacted]

Na listu vlastnictví je zapsáno omezení vlastnického práva (rozhodnutí o úpadku - Vimrová Jana), které se dle posudku nepromítá do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový panelový bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	4		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	cca 60. – 70. léta 20. stol.		
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		okna	celková	2009
		zateplení pláště	celková	2009
		vertikální rozvody	modernizace	2009
	Základy	střecha	celková	2009
		Základy	železobetonové izolované	
		Konstrukce	panelová	
		Stropy	železobetonové montované	
Střecha		sedlová		
Krytina střechy		plechová s nátěrem		
Klempířské prvky		pozinkované		
Vnější omítky		škrábané fasádní		
Vnitřní omítky	vápenocementové			

	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště		
	Popis stavu bytového domu	dobrý		
	Vady bytového domu	vybavení: bez vad podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad střecha: bez vad zdívo: bez vad		
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1		
	Podlaží bytové jednotky	1		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihozápad		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dýhované plné, dýhované prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů, plynový sporák		
	Popis místností a rozměry v m ²	Koupelna, WC	WC	0,90 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,00 m ²
		Ostatní prostory	Chodba	9,55 m ²
		Pokoj	Ložnice	12,40 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	17,50 m ²
		Podlahová plocha		43,35 m ²
		Příslušenství	Sklep	2,30 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		45,65 m ²
Elektrína	230V			
Vodovod	vodovod			
Svod splašek	veřejná kanalizace			
Plynovod	ano			
Řešení vytápění v bytě	ústřední dálkové			
Topná tělesa	závěsné radiátory			
Řešení ohřevu vody v bytě	dálkově			
Podlahy v bytě	místnosti: vlýsky, koberce kuchyně: lino koupelna, WC: keramická dlažba chodba: lino			
Popis stavu bytové jednotky	dobrý			

	Rekonstrukce	vyzdění jádra, dveře, prvky vnitřního vybavení, průběžná údržba
	Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad zdívo: bez vad
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	západní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná břemena	věcné břemeno užívání - oprávnění pro Vavroch Josef a Mgr. Vavrochová Soňa, na základě smlouvy darovací a smlouvy o zřízení věcného břemene ze dne 12.8.2002, evidované v KN pod č. V-4049/2002-403.	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva (rozhodnutí o úpadku - Vimrová Jana), které se dle posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 28.11.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

Pro ocenění věcného břemene bylo využito postupu ocenění dle cenového předpisu a související metodiky.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 63/2

Bytová jednotka č. 63/2, v ulici Školní, obec Nová Role					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary	2+1, 43,35 m ²	Dobrý	Panelová	Vyzděné jádro, hodnoceno vybavení bytu a jeho součástí, nemá lodžii
1	Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary	2+1, 45 m ²	Dobrý	Panelová	Umakartové jádro, starší vybavení, celkově horší
2	Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary	2+1, 45 m ²	Dobrý	Panelová	Umakartové jádro, starší vybavení, lodžie, celkově horší
3	Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary	2+1, 46 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	Vyzděné jádro, lodžie, celkově obdobné
4	Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary	2+1, 46 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	Vyzděné jádro, lepší vybavení, lodžie, celkově mírně lepší
5	Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary	2+1, 46 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	Zděné jádro, lepší vybavení, lodžie, celkově lepší

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	18.444,44 Kč	0.85	15.677,78 Kč	1.00	0.99	0.95	1.00	0.85	1.00	0.7994	19.611,93 Kč
2	18.777,78 Kč	Nepoužit	18.777,78 Kč	1.00	0.99	0.95	1.00	0.88	1.00	0.8276	22.689,43 Kč
3	18.152,17 Kč	0.85	15.429,35 Kč	1.00	0.99	1.06	1.00	1.03	1.00	1.0809	14.274,53 Kč
4	21.717,39 Kč	0.85	18.459,78 Kč	1.00	0.99	1.08	1.00	1.06	1.00	1.1334	16.287,08 Kč
5	26.500,00 Kč	0.9	23.850,00 Kč	1.00	0.99	1.15	1.00	1.11	1.00	1.2637	18.873,15 Kč
Celkem průměr											18.347,22 Kč
Minimum											14.274,53 Kč
Maximum											22.689,43 Kč
Směrodatná odchylka - s											3.223,42 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											15.123,80 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											21.570,64 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

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

18.347,22 Kč/m²

*

43,35 m²

= **795.352 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

795.000 Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 63/2, v ulici Školní, obec Nová Role					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary	2+1, 43.35 m ²	Dobrý	Panelová	Vyzdžené jádro, hodnoceno vybavení bytu a jeho součástí, nemá lodžii
1	Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary	2+1, 45 m ²	Dobrý	Panelová	Umakartové jádro, starší vybavení, celkově horší
2	Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary	2+1, 45 m ²	Dobrý	Panelová	Umakartové jádro, starší vybavení, lodžie, celkově horší
3	Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary	2+1, 46 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	Vyzdžené jádro, lodžie, celkově obdobné
4	Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary	2+1, 46 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	Vyzdžené jádro, lepší vybavení, lodžie, celkově mírně lepší
5	Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary	2+1, 46 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	Zdžené jádro, lepší vybavení, lodžie, celkově lepší

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	18.444,44	0,85	15.677,78
2	18.777,78	-	18.777,78
3	18.152,17	0,85	15.429,35
4	21.717,39	0,85	18.459,78
5	26.500,00	0,90	23.850,00
	Maximální hodnota	23.850,00	(případ č.5)
	Minimální hodnota	15.429,35	(případ č.3)
	Relace min vs. max hodnoty	1,5458	OK
	Aritmetický průměr	18.438,94	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 63/2, v ulici Školní, obec Nová Role						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary	2+1, 43.35 m ²	Dobrý	Panelová	Vyzdžené jádro, hodnoceno vybavení bytu a jeho součástí, nemá lodžii	X
1	Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary	2+1, 45 m ²	Dobrý	Panelová	Umakartové jádro, starší vybavení, celkově horší	1
2	Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary	2+1, 45 m ²	Dobrý	Panelová	Umakartové jádro, starší vybavení, lodžie, celkově horší	2
3	Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary	2+1, 46 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	Vyzdžené jádro, lodžie, celkově obdobné	3
4	Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary	2+1, 46 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	Vyzdžené jádro, lepší vybavení, lodžie, celkově mírně lepší	2
5	Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary	2+1, 46 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	Zdžené jádro, lepší vybavení, lodžie, celkově lepší	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	18.444,44	0,85	15.677,78	1	15.677,78
2	18.777,78	-	18.777,78	2	37.555,56
3	18.152,17	0,85	15.429,35	3	46.288,05
4	21.717,39	0,85	18.459,78	2	36.919,56
5	26.500,00	0,90	23.850,00	1	23.850,00
Mezisoučet				9	160.290,95
<u>Celkem</u>					<u>17.810,11</u>

Základní cena: 17.810,11 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$17.810,11 * 1,0300 = 18.344,41 \text{ Kč/m}^2$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

18.344,41 Kč/m²

* 43,35 m²

= 795.230 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

795.000,-- Kč

III) Ocenění věcného břemene

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Věcná břemena oceňovaná samostatně

1. Věcné břemeno užívání

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

Obvyklá cena: 795 000,00 Kč

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 7,00 %

Obvyklé nájemné: 795 000,- Kč * 7,00 % = 55 650,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

55 650,- Kč/rok * 100 % = 55 650,- Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 55 650,- Kč

Věcné břemeno na dožití oprávněné osoby.

55 650,- Kč * 10 let = 556 500,- Kč

Hodnota věcného břemene činí

= 556 500,- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

795.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

795.000,-- Kč

III. Výsledek ocenění věcného břemene (odečítá se)

556.500,-- Kč

ZÁVĚR:

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

795.000 Kč

Slovy: sedmsetdevadesátpěttisíc korun

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

239.000 Kč

Slovy: dvěstětřicetdevěttisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 13.12.2019

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 10135-2599/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

Číslo jednotky	63/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 63_65
Katastrální území:	Nová Role [705250]
Číslo LV:	1459
Podíl na společných částech:	616/21094

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Vimrová Jana, Sokolovská 208/37, Rybáře, 36005 Karlovy Vary	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno užívání

Jiné zápisy

Typ
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Vimrová Jana

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 15.11.2019 10:00:00.

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 63, 65
Obec:	Nová Role [555398]
Část obce:	Nová Role [105252]
Katastrální území:	Nová Role [705250]
Číslo LV:	1215
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 289
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

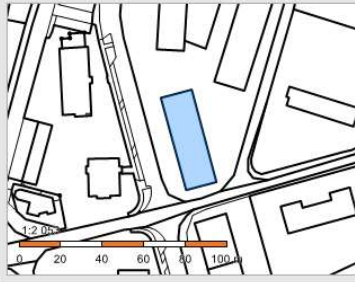


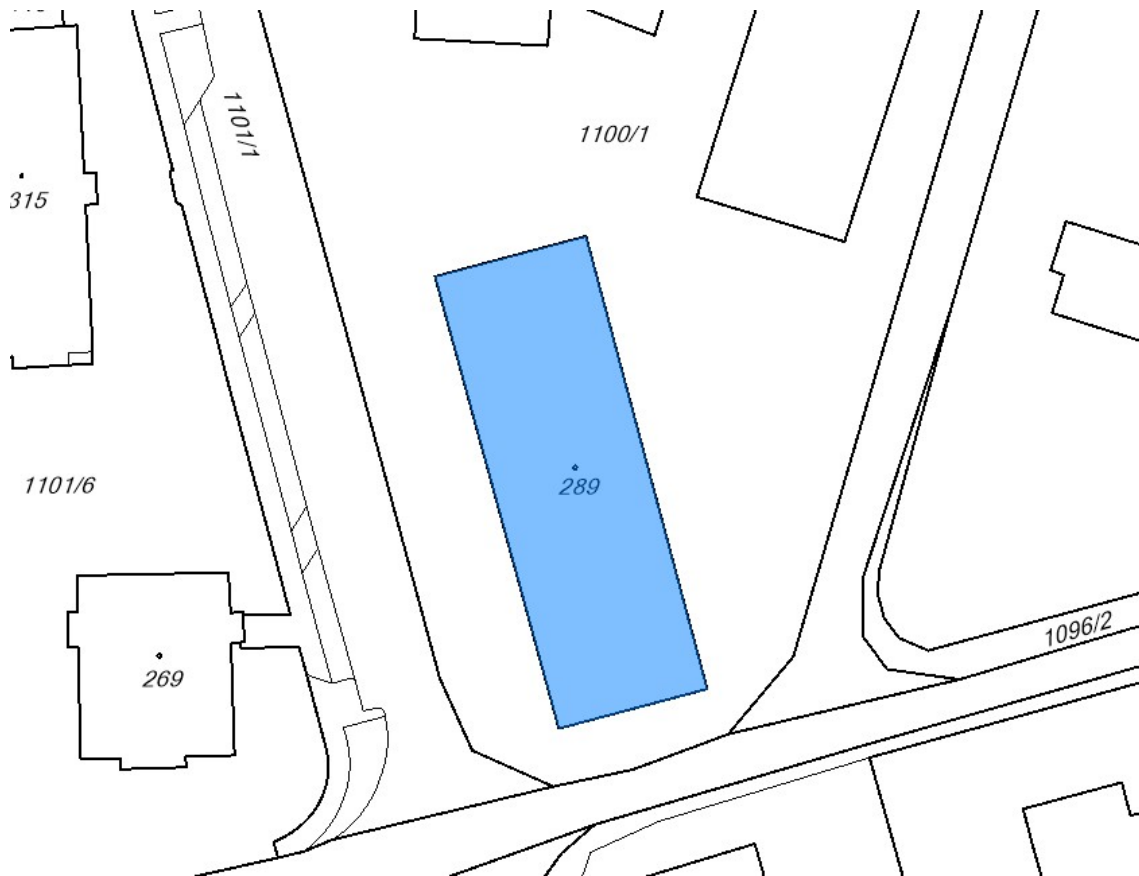
Vymezené jednotky

[63/1](#), [63/2](#), [63/3](#), [63/4](#), [63/5](#), [63/6](#), [63/7](#), [63/8](#), [63/9](#), [63/10](#), [63/11](#), [63/12](#), [63/13](#), [63/14](#), [63/15](#), [63/16](#), [63/17](#), [65/18](#), [65/19](#), [65/20](#), [65/21](#), [65/22](#), [65/23](#), [65/24](#), [65/25](#), [65/26](#), [65/27](#), [65/28](#), [65/29](#), [65/30](#), [65/31](#), [65/32](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 289
Obec:	Nová Role [555398]
Katastrální území:	Nová Role [705250]
Číslo LV:	1215
Výměra [m ²]:	702
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 63_65





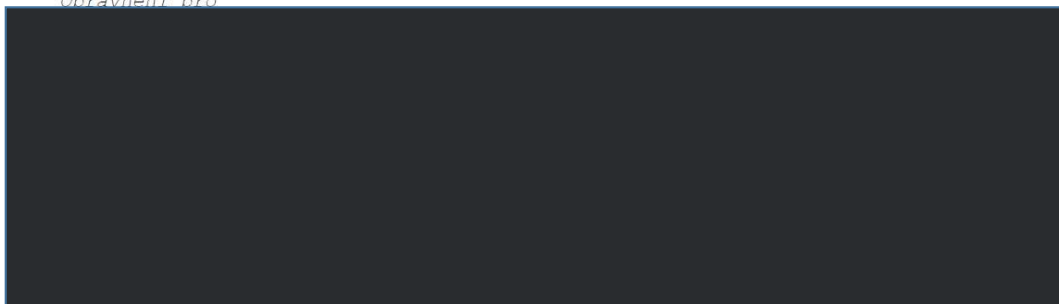
Informace o věcném břemenu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

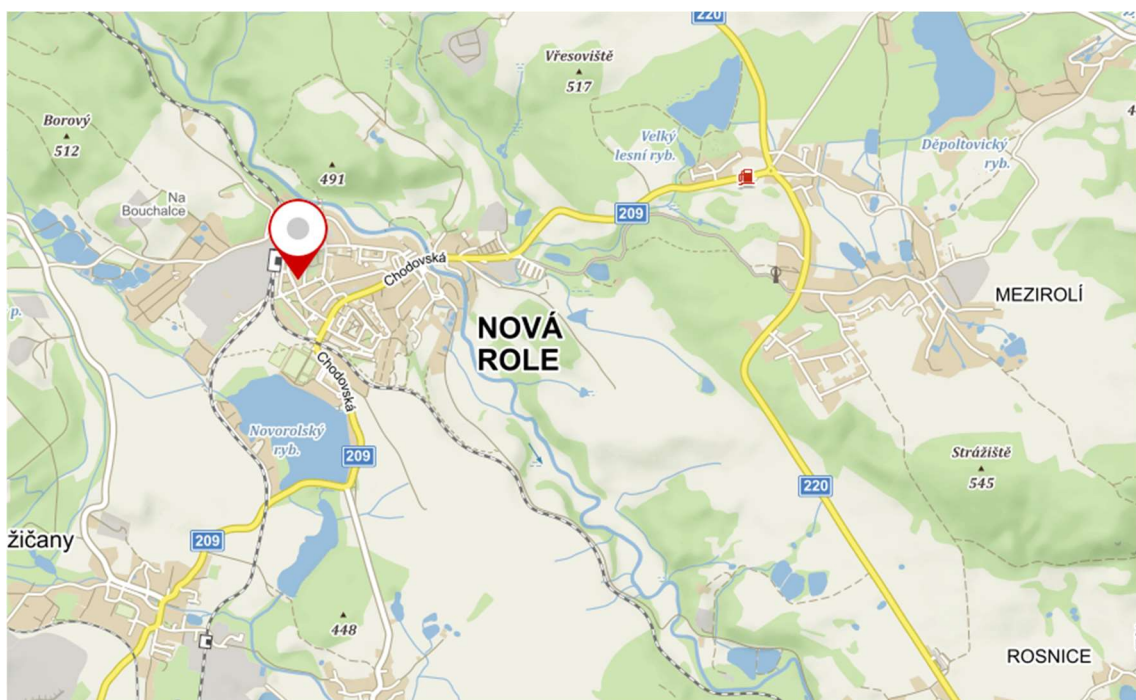
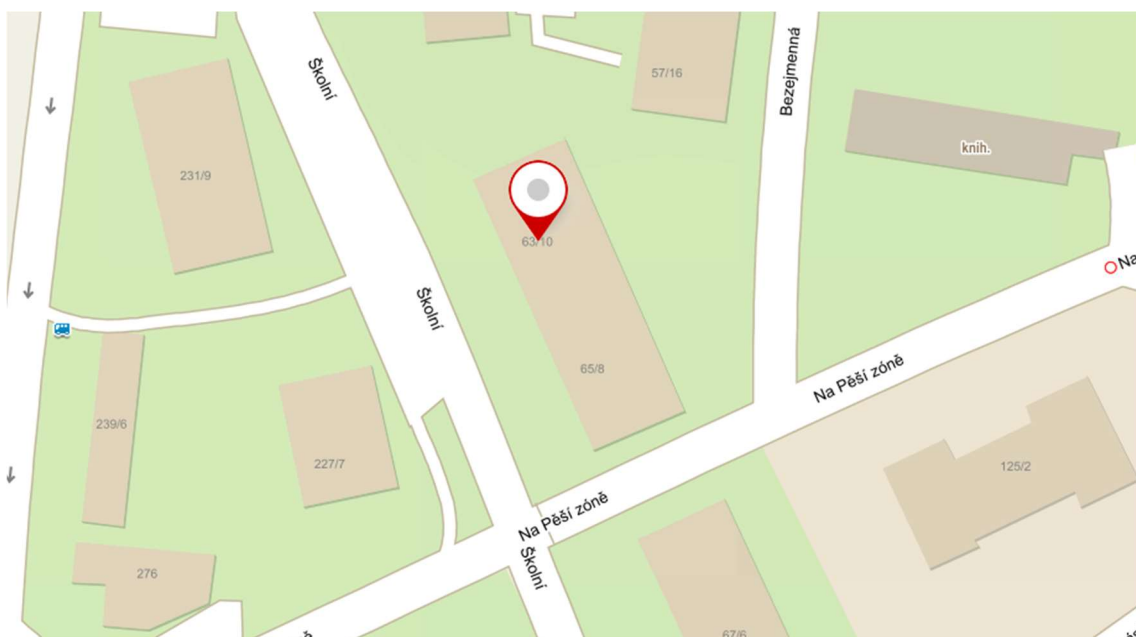
Typ vztahu

o **Věcné břemeno užívání**

Oprávnění pro



Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace



Celkový pohled



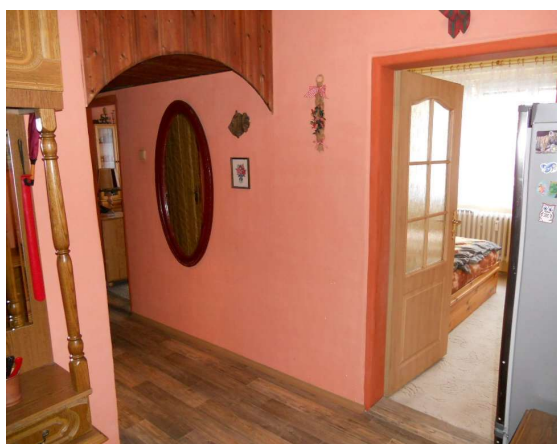
Celkový pohled



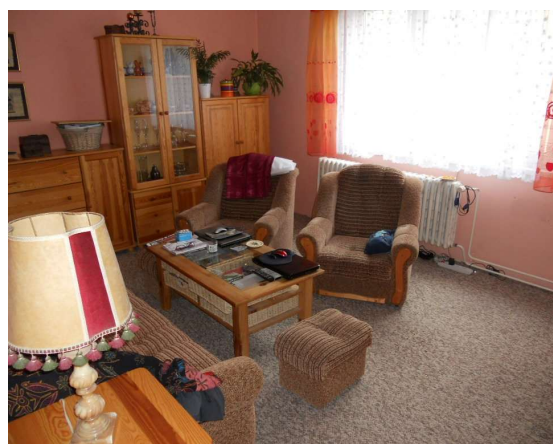
Vchod do domu



Vchod do bytu



Chodba



Obývací pokoj



Ložnice



Kuchyně



WC



Koupelna

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

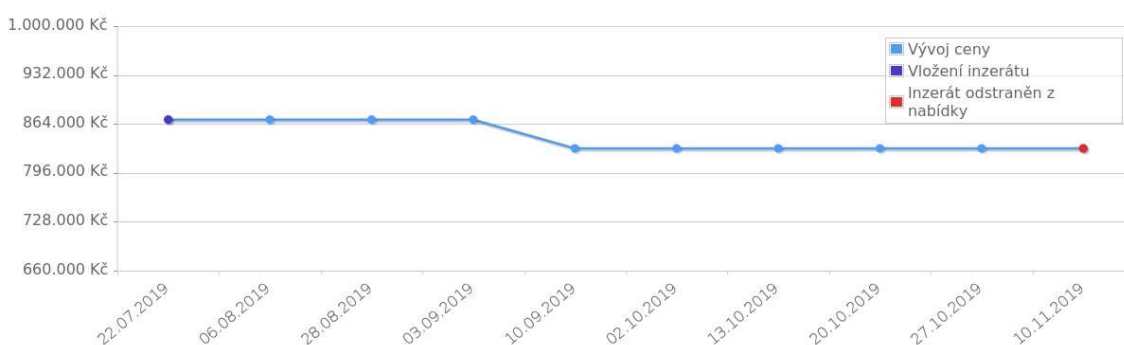


Prodej, Byt, 45 m², Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary

Celková cena: 830.000 Kč

Adresa: Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary	Stav objektu	Dobrý
Cena	830 000 Kč	Podlahová plocha	45
Poznámka k ceně	830 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha užitná	45
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1		

Slovní popis

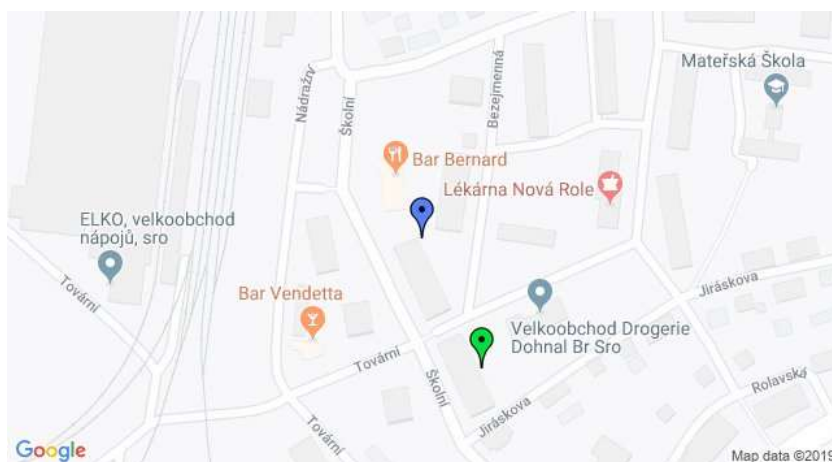
Nabízíme k prodeji bytovou jednotku 2+1 v zatepleném panelovém domě se zánovním výtahem a zasklenou lodžii v osobním vlastnictví o celkové výměře 45 m² situovanou v pátém patře zatepleného panelového domu s výtahem v Nové Roli. Bytová jednotka je v původním udržovaném stavu, má plastová okna, umakartové jádro. Koupelna s vanou a umyvadlem, wc oddělené. V pokojích parkety, předsíň a kuchyň pokrytá linoleem. V

pěším dosahu škola, školka, autobus, vlak, lékaři do 500 m od domu. Parkování před domem. Neváhejte kontaktovat makléře a dohodnout si nezávaznou prohlídku nemovitosti

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

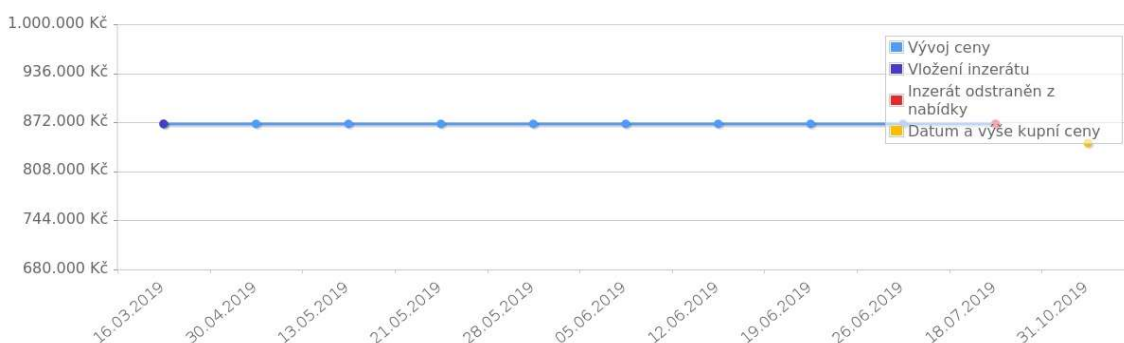


Prodej, Byt, 45 m², Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary

Celková cena: 845.000 Kč

Adresa: Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Adresa	Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary	Dispozice	2+1
Cena dle kupní smlouvy	845 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Kupní smlouva podepsaná dne	31.10.2019	Podlahová plocha	45
Číslo řízení	V-8916/2019-403	Plocha užitná	45
Poznámka k ceně	870 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Panelová		

Slovní popis

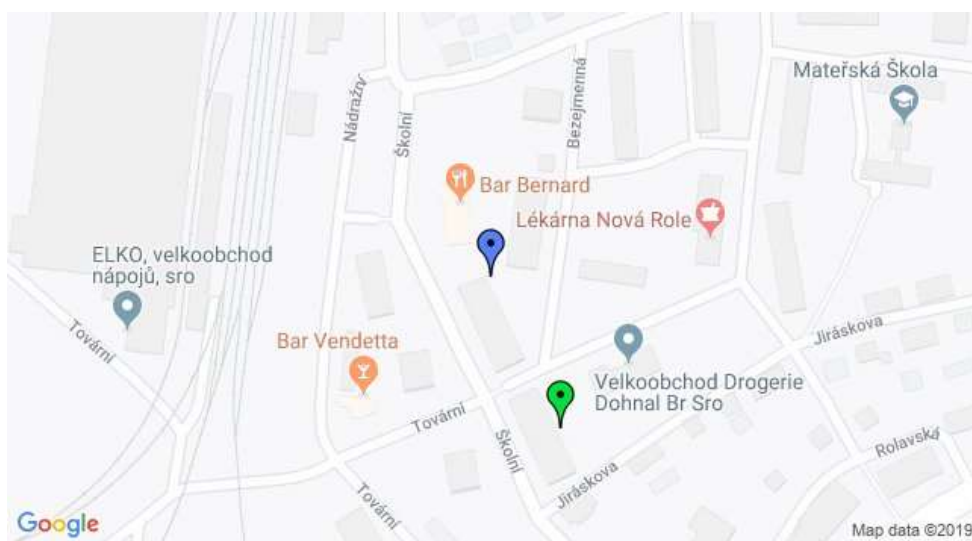
Nabízíme k prodeji bytovou jednotku 2+1 se zasklenou lodžii v osobním vlastnictví o celkové výměře 45 m² situovanou v prvním patře zatepleného panelového domu s výtahem v Nové Roli. Bytová jednotka je v původním udržovaném stavu, má plastová okna se žaluziemi, umakartové jádro. Koupelna s keramickým obkladem, sprchovým

koutem. V pokojích parkety, předsíň a kuchyň pokrytá linoleem. V pěším dosahu škola, školka, autobus, vlak, lékaři do 500 m od domu. Parkování před domem. Neváhejte kontaktovat makléře a dohodnout si nezávaznou prohlídku nemovitosti

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



Prodej, Byt, 46 m², Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary

Celková cena: 835.000 Kč

Adresa: Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary	Stav objektu	Po rekonstrukci
Cena	835 000 Kč	Podlahová plocha	46
Poznámka k ceně	835 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha užitná	46
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1		

Slovní popis

Reality-IMB nabízí k prodeji 2+1 s balkonem v Nové Roli ul. Školní. Bytová jednotka o velikosti 46 m² je v osobním vlastnictví a po částečné rekonstrukci - nová kuch. linka, koupelna s WC, elektroinstalace v koupelně a pokojících, plastová okna a zasklený balkon. Z kuchyně je malá ložnice čímž vznikl byt 3+kk (lze uvést do původního stavu bytu 2+1). Krásný výhled na Krušné hory. Dům po celkové rekonstrukci, zateplený, nová zateplená střecha, euro výtah. Žádaná lokalita ve městě, blízko škola, školka, autobusové i vlakové nádraží, obchodní centrum. S vyřízením hypotéky rádi pomůžeme. Před zadáním do inzerce nebyl doložen PENB, dle zákona je povinnost zařadit do energetické třídy-G

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

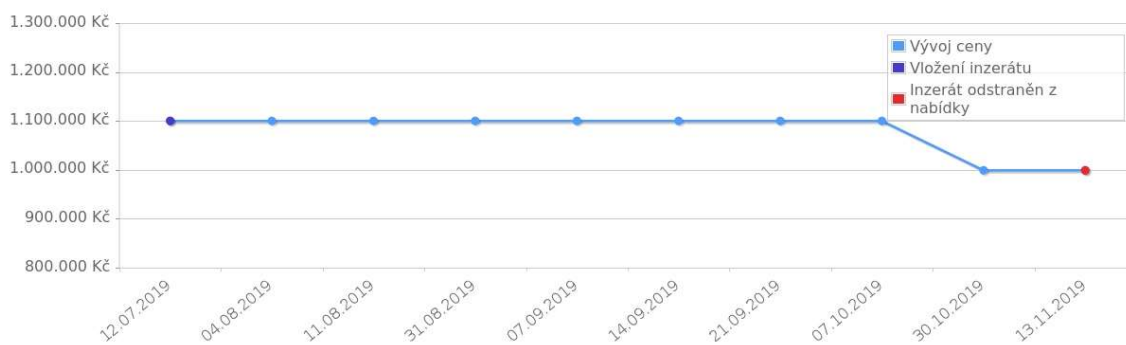


Prodej, Byt, 46 m², Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary

Celková cena: 999.000 Kč

Adresa: Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary	Stav objektu	Po rekonstrukci
Cena	999 000 Kč	Podlahová plocha	46
Poznámka k ceně	999 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	46
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1		

Slovní popis

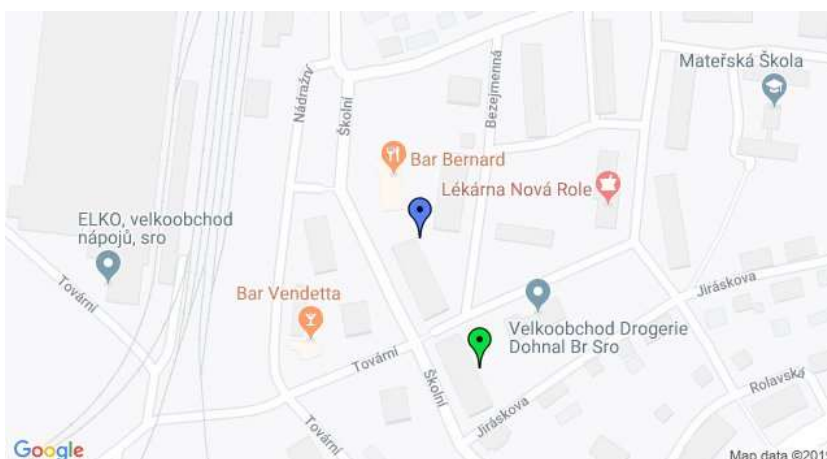
Naše společnost Vám zprostředkuje exkluzivně prodej bytu 2+1 s balkonem. Byt v osobním vlastnictví o velikosti 46 m² se nachází v 1. patře panelového domu. Součástí bytu je sklepní kóje o velikosti 3 m². Byt je po rekonstrukci (plastová okna, elektřina, mnichovské omítky, obložení, dlažba a podhledy v koupelně, plovoucí podlaha v hale a kuchyni). Součástí nabídky je také zánovní kuchyňská linka s vestavnými spotřebiči Bosch a Whirlpool. V bytě je možné bez dalších investic okamžitě bydlet. Zateplený dům s novým výtahem se nachází v žádané části města s kompletní občanskou vybaveností a je bezbariérový. V přízemí jsou společné prostory jako kočárkárna, kolárna a sušárna. Byt je možné financovat hypotečním úvěrem, který Vám v případě

zájmu rádi zdarma vyřídíme. Vzhledem k tomu, že před zadáním do inzerce nebyl předložen PENB, je tento byt v souladu s platným zákonem zařazen do energetické třídy G. Ev. číslo: 625493.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

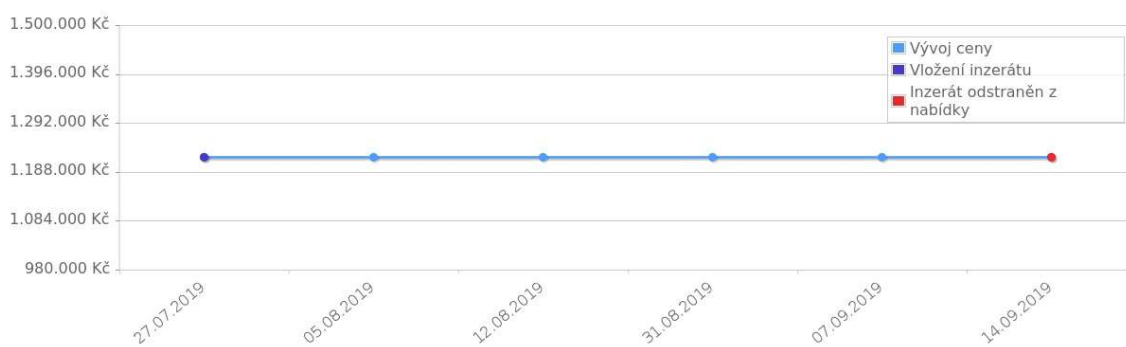


Prodej, Byt, 46 m², Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary

Celková cena: 1.219.000 Kč

Adresa: Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Školní, Nová Role, okres Karlovy Vary	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	1 219 000 Kč	Podlahová plocha	46
Poznámka k ceně	1 219 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	46
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+1		

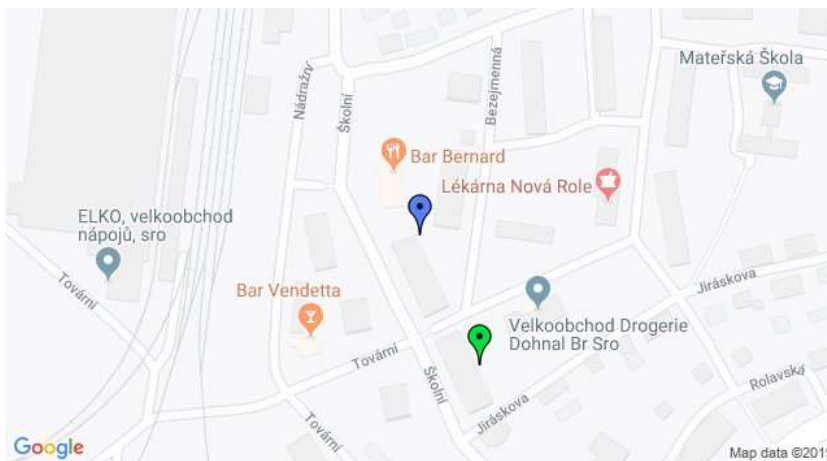
Slovní popis

Nabízíme k prodeji byt 2+1+lodžie po celkové nákladné rekonstrukci v 7. patře nově revitalizovaného panelového domu s výtahem. Rozsah rekonstrukce (2018): nové rozvody (elektriky, vody, plynu, odpadů), výměna topných těles, nové dveře s obložkami, zděné jádro (ytong), nová sanita v nadstandardním provedení, kuchyňská linka na míru s vestavěnými spotřebiči (horkovzdušná trouba, plynový sporák, digestoř), nové štuky i výmalba, velký prostor pro šatnu v předsíni. Podlahovou krytinu tvoří: PVC (kuchyně, jídelna, obývací pokoj, ložnice, předsíň, šatna). V celém bytě jsou plastová okna, zasklená lodžie. V místě je dostupná veškerá občanská vybavenost.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost