

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 104-7414/2017

NEMOVITÁ VĚC: byt č. 136/1 s podílem 542/10000 na společných částech budovy čp. 136 a na pozemku st.p.č.203/3, (bez podílu na pozemku st.p.č. 203/2), vše kat. území a obec Krásné Údolí, kraj Karlovarský

Katastrální údaje : Kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Krásné Údolí, k.ú. Krásné Údolí
Adresa nemovité věci: Krásné Údolí 136, 364 01 Krásné Údolí
Vlastníci : SJM Krejčí Zdeněk a Kokšálová Drahoslava, vlastnictví: výhradní
Krejčí Zdeněk, Krásné Údolí 136, 36401 Krásné Údolí
Kokšálová Drahoslava, Krásné Údolí 136, 36401

OBJEDNAVATEL: **GAVLAS, spol. s r.o.**

Adresa objednatele: Politických vězňů 21, 11000 Praha 1

ZHOTOVITEL : **Ing. Jan Ryšavý**

Adresa zhotovitele: Na Průhonu 731/57A, 353 01 Mariánské Lázně
telefon: 00420 602 360 e-mail: jan.rysavy@email.cz
613

ÚČEL OCENĚNÍ: **Určení ceny obvyklé pro účely dražby dle zákona 26/2000 Sb**



OBVYKLÁ CENA

390 000 Kč

Stav ke dni : 25.9.2017

Datum místního šetření: 25.9.2017

Za přítomnosti: Zdenka Krejčího

Počet stran: 22 stran

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 2

V Mariánských Lázních, dne 12.10.2017 Ing. Jan Ryšavý

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně obvyklé - byt č. 136/1 s podílem 542/10000 na společných částech budovy čp. 136 a na pozemku st.p.č.203/3, (bez podílu na pozemku st.p.č. 203/2), vše kat. území a obec Krásné Údolí, kraj Karlovarský

Přehled podkladů

- výpis z KN LV č. 233 kú. Krásné Údolí ze dne 30.8.2017
- kopie kat. mapy
- kupní smlouva č. V 5013/2007-403, PÚ k 19.7.2007
- místní šetření a fotodokumentace z 25.9.2017 za účasti p. Krejčího

Místopis

Krásné Údolí je lokální středisko regionu na toužimsku, od Toužimi asi 5km. Nachází se asi 25 km od Karlových Varů. Prochází zde hl. silnice E 49 od K. Varů na Plzeň.

Obec je nyní od roku 2012 městem s cca 430 obyvateli se základní nedostatečnou obč. vybaveností - jen obchod, restaurace se spol. sálem a samospráva, ostatní je nutné hledat ve městě Toužimi - místním regionálním centru - zde je i škola, obchody, lékař, sportoviště, atp. přiměřené velikosti sídla.

SOUČASNÝ STAV	
Okolí:	☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ ostatní ☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro ☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☐ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis

Hodnocený byt 2+1 je v patře typového nízkého panelového bytového domu v menší sídlištní lokalitě tří podobných byt. domů uprostřed obce - nyní města Krásné Údolí na toužimsku - na okraji karlovarska.

Lokalita s byt domy je uprostřed obce s přístupem od blízké hl. komunikace I.tř. procházející od Bečova a K. Varů na Toužim a dále na Plzeň. Od města Toužimi je asi ca 4-5km.

Bytové domy zde jsou osazeny do mírně sklonitého terénu asi 200m od centra obce reprezentovaného podlouhlou návsi s obchody, restaurací a s původní obytnou zástavbou i zemědělskými usedlostmi vystavěnými tradiční lidovou architekturou 19. a 20 stol.

Bytový dům s hodnoceným bytem byl vystavěn podnikovou výstavbou místního zemědělského podniku asi do roku 1980.

V místě je napojení na veřejné IS - vodovod, kanalizace, kabelové el. rozvody i zemní plyn.

Přístup k budově je po zpevněné asfaltové komunikaci od silnice. Před budovou je plošně dostatečná parkovací zpevněná plocha v přízemí jsou i garáže k některým bytům.

Okolní zástavbu zde tvoří byt. domy navazující na rodinnou zástavbu se zahradami.

Silné stránky

byt v klidné lokalitě vhodné k bydlení - obytná stabilizovaná zástavba menšího městečka se třemi byty domy v dobrém stavu

lokalita je bez nepříznivých osob

byt po částečné modernizaci

Slabé stránky

poloha ve menším sídle na karlovarsku, bez obč. vybavenosti (delší docházkové či dojezdové vzdálenosti za obč. vybaveností, za prací, atp.).

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)

NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: bez rizik

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: zástavní právo smluvní

exekuční příkaz k prodeji

nařízení exekuce - Jonáš Zdeněk, Jonášová Zdenka

zástavní právo exekutorské

vše viz LV č. 233 pro k.ú. Krásné Údolí v příloze

Zástavní práva týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: bez rizik

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. byt
 - 1.1. pozemek
 - 1.2. Oceňovaný byt

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků
 - 1.1. pozemek
2. Porovnávací hodnota
 - 2.1. porovnání - byt

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: bytová jednotka
Adresa předmětu ocenění: Krásné Údolí 136
364 01 Krásné Údolí
LV: 233
Kraj: Karlovarský
Okres: Karlovy Vary
Obec: Krásné Údolí
Katastrální území: Krásné Údolí
Počet obyvatel: 408
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 083,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{382,00 \text{ Kč/m}^2}$

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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než	III	0,03

nabídka		
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 s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - byt po modernizaci v udržovaném BD	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,862}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,330}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
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 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: Vlivy zvyšující cenu - obecný vliv hospodářské situace na trh s nemovitostmi	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,343$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,158$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,786$$

1. byt

Byt č. 136/1

Byt 2+1 je umístěn ve 2.np bytového panelového třípodlažního typového domu, který je osazen do mírně svažitého terénu tak, že přízemí s garážemi je přístupné z nádvoří (7 garážových jednotek).

Poloha pro bydlení je zde vhodná a klidná.

Okna obyt. místností směřují převážně k jihu.

Dům je umístěn v centru menšího sídla v blízkosti návsi, kde jsou 3 shodné byt. domy, když blíže centru navazuje již jen historická zástavba usedlostí a rod. domů.

Budova se skládá ze 2 sekcí a je na vlastních pozemcích st.p. 203/2 (jeho podíl není vlastněn k hodnocenému bytu – vlastnictví jiných vlastníků) a na pozemku st.p. 203/3.

Parkování je pohodlně možné na ploše před domem.

Byt jednotka o velikosti 2+1 je byt, který vznikl spolu s výstavbou bytového domu do roku 1980. Jednotka má typické dispoziční řešení kolem původního montovaného umakart. byt. jádra.

Vytápění je řešeno vlastním plyn. turbo kombinovaným kotlem a lamel. radiátory. WC typu kombi je samostatný. V koupelně je původní vana a otočné umyvadlo.

Podlahy jsou nyní plovoucí laminátové, nebo KD, okna plastová, dveře dřevěné náplňové do oblož. zárubní.

K tomu provedeny novější plast. rozvody ZTI. ÚT pomocí radiátorů. Teplá voda je z kotle ÚT.

Dům je stavěn tradiční panelovou technologií tak, že v přízemí jsou sklepy k bytům a garáže jako další nebyt. jednotky. V patrech jsou jen byt. jednotky ve dvou sekcích a ve třech podlažích.

Dům má plochou střechu, je zateplen a je provedena výměna stoupaček v byt. jádrech.

Dům není vybaven osobním výtahem.

Technický stav hodnoceného bytu je průměrný až dobrý - po modernizaci asi před 10 roky. Byt je pečlivě udržován.

Údržba budovy je dobrá až velmi dobrá - zejména se provedly obnovy spol. prostor, vč vstup. dveří a obnova obvod. pláště (plošné zateplení).

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,862$

Index polohy pozemku $I_P = 1,343$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,862 * 0,970 * 1,343 = 1,123$$

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 ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	382,-	1,123		428,99

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	203/3	397,00	428,99	170 309,03
Stavební pozemek - celkem			397,00		170 309,03

Pozemek - zjištěná cena = **170 309,03 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. pozemek = 170 309,03Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **170 309,03 Kč**

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	48 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	6 853,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyně:	11,95 *	1,00 = 11,95 m ²
pokoj:	16,04 *	1,00 = 16,04 m ²
pokoj:	20,44 *	1,00 = 20,44 m ²
koupelna, WC, předsín:	11,43 *	1,00 = 11,43 m ²
sklep:	2,65 *	0,10 = 0,27 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		60,13 m ²

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	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	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	1,00

Koeficient pro stáří 48 let:

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

9

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,760 = \mathbf{0,699}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,862**

Index polohy pozemku **I_P = 1,343**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 6\,853,- \text{ Kč/m}^2 * 0,699 = 4\,790,25 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 60,13 \text{ m}^2 * 4\,790,25 \text{ Kč/m}^2 * 0,862 * 1,343 = 333\,451,49 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 333 451,49 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 170 309,03 Kč

Spoluvlastnický podíl: 542 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$170\,309,03\text{ Kč} \cdot 542 / 10\,000 = 9\,230,75\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 9 230,75 Kč

Byt - zjištěná cena = 342 682,24 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. pozemek

Porovnávací metoda

Hodnocený pozemek je veden a užíván jako ost. plocha v rodinné okolní zástavbě. Je přístupný po nezpevněné účelové komunikaci. V místě je investičně náročná možnost připojení na IS.

Pozemek je rovinný a je užíván majitelem jako skladová plocha s provizor. přístřešky a s boxy pro psy.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
Celková výměra pozemků		0	Hodnota pozemků celkem	0

2. Porovnávací hodnota

2.1. porovnání - byt

Oceňovaná nemovitá věc

Hodnota nemovitosti je stanovena porovnáním s prodeji byt. jednotek v byt. domech na toužimsku - zde především v místě a dále v blízkém okolí města Toužimi, kde lze využít obě. vybavenosti blízkého města.

Užitná plocha:	61,19 m ²
Plocha pozemku:	397,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	byt 3+1, Krásné Údolí
Lokalita:	toužimsko
Popis:	Byt 3+1 je umístěn v 1.np bytového zděného typového domu, který má 3 podlaží a není podsklepený. Poloha pro bydlení vhodná a klidná. Okna obyt. místností směřují převážně k jihu. Dům je umístěn v centru menšího sídla v blízkosti návsi, kde je 6 shodných byt. domů, když blíže centru navazuje již jen historická zástavba usedlostí a rod. domů. Budova se skládá z 1 sekce na vlastním pozemku. Parkování je možné na ploše před domem.
Užitná plocha:	74,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - prodejní cena - starší údaj	1,05
K2 Výměra BJ - vyšší	1,05
K3 Poloha - mírně horší - přízemí, u silnice	1,05
K4 Provedení a vybavení - vesměs původní stav	1,10
K5 Celkový stav - IS, dostupnost, parkování - obdobné	1,00
K6 Vliv pozemku - vlastní pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: Neuvedeno

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodejní cena - starší údaj; Výměra BJ - vyšší; Poloha - mírně horší - přízemí, u silnice; Provedení a vybavení - vesměs původní stav; Celkový stav - IS, dostupnost, parkování - obdobné; Vliv pozemku - vlastní pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
400 000	74,00	5 405	1,21	6 539

Název: byt 3+1, Krásné Údolí**Lokalita:** toužimsko**Popis:** byt velikosti 3+1 v obci Krásné Údolí ležící v jihovýchodní části Karlovarského kraje.

Občanská vybavenost v obci - obchod, školka, lékař, obecní úřad a hostinec.

Dispoziční řešení:

Na celkové započ. podlahové ploše 78 m² se nachází předsíň, kuchyně s keramickými kamny, tři pokoje, koupelna a samostatné WC. K bytu náleží dvě sklepní kóje.**Užitná plocha:** 78,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - informace RK o prodeji	1,05
K2 Výměra BJ - vyšší	1,05
K3 Poloha - mírně horší - přízemí, u silnice	1,05
K4 Provedení a vybavení - vesměs původní stav, neudržované	1,15
K5 Celkový stav - IS, dostupnost, parkování - obdobné	1,00
K6 Vliv pozemku - vlastní pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: Neuvedeno

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - informace RK; Výměra BJ - vyšší; Poloha - mírně horší - přízemí, u silnice; Provedení a vybavení - vesměs původní stav, neudržované; Celkový stav - IS, dostupnost, parkování - obdobné; Vliv pozemku - vlastní pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
330 000	78,00	4 231	1,26	5 351

Název: byt 3+1, Útvina**Lokalita:** toužimsko**Popis:** byt o velikosti 75 m², ve druhém nadzemním podlaží bytového domu, je situovaný velmi dobře udržovaný byt v osobním vlastnictví. Je zde zavedeno ústřední topení ze společné plynové kotelny čtyřpodlažního zatepleného domu. Byt má plastová okna, je vybaven kuchyňskou linkou se sporákem na plyn k vaření, a dále skříní na potraviny.

Do bytu je zaveden internet. Bytové jádro je po rekonstrukci zděné, s oddělenou koupelnou a WC. V předsíni je vestavěná skřín na oděvy, obuv, aj., a z obývacího pokoje je vstup do ložnice s výhledem do parkové části obce.

K bytu náleží i sklepní kóje o 6 m² a dále garáž 18 m² velká, vtělená do spodní části domu, se zavedeným příívodem elektřiny. Ve společném užívání obyvatel domu je kočárkárna a sušárna.

Užitná plocha: 75,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - informace RK o prodeji	0,95
K2 Výměra BJ - vyšší	1,05
K3 Poloha - lepší - větší sídlo	0,90
K4 Provedení a vybavení - po rekonstrukci	0,90
K5 Celkový stav - IS, dostupnost, parkování - mírně lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - vlastní pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu	1,00



Zdroj: Neuvedeno

Zdůvodnění koeficientu K_C: Redukce pramene ceny - informace RK o prodeji; Výměra BJ - vyšší; Poloha - lepší - větší sídlo; Provedení a vybavení - po rekonstrukci; Celkový stav - IS, dostupnost, parkování - mírně lepší; Vliv pozemku - vlastní pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - bez vlivu;

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
750 000	75,00	10 000	0,73	7 292

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

jednotková cena na úrovni ca 6 500,- Kč/m² je pro tuto lokalitu charakteristická po delší období s tím, že nyní dochází k mírnému zvyšování kupních cen díky všeobecně vyšší poptávce po bydlení.

Minimální jednotková porovnávací cena	5 351 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 394 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	7 292 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	6 394 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	61,19 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	391 249 Kč

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. byt	342 682,20 Kč
1.1. pozemek	9 230,75 Kč
1.2. Oceňovaný byt	333 451,49 Kč
	<u>= 342 682,20 Kč</u>

Výsledná cena - celkem: 342 682,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 342 680,- Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Hodnota pozemků**

1.1. pozemek 0,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. porovnání - byt 391 249,- Kč

Porovnávací hodnota**391 249 Kč****Komentář ke stanovení výsledné ceny****Obvyklá cena :****(ve smyslu zák. 151/97 Sb.)**

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkch 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 poměru 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k ni.

Bytová jednotka č. 136/1

OC vychází porovnáním z upravených cen současného období charakterizovaném výrazně se zvyšující poptávkou i v této poměrně cenově stabilní lokalitě (díky nízké nabídce i poptávce) v lokalitě trvající stagnací na trhu s byty i domy pro bydlení.

Nicméně byt je v lidnatém živém městěčku se základní infrastrukturou i zaměstnaností v místě, pro standardní bydlení vhodný a je nyní průměrně až hůře obchodovatelný.

Obvyklá cena nemovitosti je stanovena porovnáním s prodeji byt. jednotek v byt. domech v této obci a obci podobného typu na toužimsku. Zde se obvykle realizují byty v cenách v intervalu nyní zpravidla mezi 5 - 8tis,- Kč/m² (s ohledem na polohu a vybavení a technický stav či provedenou rekonstrukci).

Obvyklá cena (OC) hodnoceného bytu č. 136/1 v Krásném Údolí je stanovena na podkladě porovnání se současnými cenami bytů ve zděných i panelových byt. domech v tomto sídle, a sídlech obdobných na toužimsku.

Jako pomocná a pro hodnocení podružná hodnota je stanovena i cena administrativní na úrovni cen aktuálně platného cen. předpisu.

Práva a závady :

Jsou vyznačeny na přiložených podkladech

Zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce,...

Zástavní práva týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Jiná práva a závazky nebyly zjištěny.

Technické závady :

nejdou patrné - byt užíván, udržován, po modernizaci

Obvyklá cena

390 000 Kč

slovy: Třistadevadesáttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.5

V Mariánských Lázních 12.10.2017

Ing. Jan Rysavý
Na Průhonu 731/57A
353 01 Mariánské Lázně
telefon: 00420 602 360 613
e-mail: jan.rysavy@email.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.1.1991 pod č.j. 3421/90 v oboru ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí
------------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 104-7414/2017 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	3
Kopie katastrální mapy	2
poloha	1
Fotodokumentace	2
schema	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.08.2017 09:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 65 INS 24802/2014 pro Pavel Tatiček, Ing.

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555304 Krásné Údolí

Kat.území: 673749 Krásné Údolí

List vlastnictví: 233

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJM Krejčí Zdeněk a Kokšálová Drahoslava, č.p. 136, 36401
Krásné Údolí

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
136/1	byt		byt.z.	542/10000

Vymezeno v:

Budova Krásné Údolí, č.p. 136, byt.dům, LV 177

na parcele St. 203/2, LV 350

St. 203/3, LV 177

Parcela St. 203/3 zastavěná plocha a nádvoří 397m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

a) pohledávka 350.000,- Kč s příslušenstvím

b) budoucí pohledávky do výše 210.000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 31.12.2037

Stavební spořitelna České Jednotka: 136/1 V-3982/2007-403

spořitelny, a.s., Vinohradská

1632/180, Vinohrady, 13000 Praha 3,

RČ/IČO: 60197609

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.06.2007. Právní účinky
vkladu práva ke dni 11.06.2007.

V-3982/2007-403

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 1.000,- Kč s příslušenstvím a náklady oprávněného

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Jednotka: 136/1

V-7090/2014-403

001, vykonává: Okresní soud v

Karlovy Vary, Moskevská

1163/17, 36001 Karlovy Vary,

RČ/IČO: 00024732

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Plzeň-
město, JUDr. Zdeněk Zítka 108 EX-07138/2014 -025 ze dne 07.08.2014. Právní účinky
zápisu ke dni 08.08.2014. Zápis proveden dne 05.09.2014.

V-7090/2014-403

Pořadí k 08.08.2014 09:11

o Nařízení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 30.08.2017 09:15:02

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Kokšalová Drahoslava, č.p. 136, 36401 Krásné Údolí,
RČ/IČO: [REDACTED]

Z-3756/2012-403

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Karlových Varech 27 EXE-177/2012 - 15 ze dne 27.01.2012; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-3756/2012-403

Soudní exekutor JUDr. Milan Suchánek

Krejčí Zdeněk, č.p. 136, 36401 Krásné Údolí, RČ/IČO:

Z-3756/2012-403

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Karlových Varech 27 EXE-177/2012 - 15 ze dne 27.01.2012; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-3756/2012-403

Soudní exekutor JUDr. Milan Suchánek pověřen usnesením Okresního soudu v Karlových Varech č.j. 27 EXE 177/2012-15 ze dne 27.1.2012

Jednotka: 136/1

Z-3757/2012-403

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 9 085 EX-13062/2011 -14 ze dne 09.03.2012. Právní moc ke dni 01.05.2012. Vykonatelné ke dni 01.05.2014.

Z-3757/2012-403

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 9, JUDr. Milan Suchánek 085 EX-13062/2011 -14 ze dne 13.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 17.07.2014. Zápis proveden dne 15.08.2014.

Z-5064/2014-403

pověřený soudní exekutor JUDr.Zdeněk Zítka, Palackého nám.28, 301 00 Plzeň

Kokšalová Drahoslava, č.p. 136, 36401 Krásné Údolí,
RČ/IČO: [REDACTED]

Z-8012/2014-405

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 108 EX-07138/2014 -023 ze dne 07.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.08.2014. Zápis proveden dne 11.08.2014; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-8012/2014-405

pověřený soudní exekutor JUDr.Zdeněk Zítka, Palackého nám.28, 301 00 Plzeň

Krejčí Zdeněk, č.p. 136, 36401 Krásné Údolí, RČ/IČO:

Z-8012/2014-405

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 108 EX-07138/2014 -023 ze dne 07.08.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.08.2014. Zápis proveden dne 11.08.2014; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-8012/2014-405

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

prokazující stav evidovaný k datu 30.08.2017 09:15:02

Obec: 555304 Krásné Údolí

List vlastnictví: 233

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D	Jiné zápisy - Bez zápisu
---	--------------------------

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 09.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.07.2007.

V-5013/2007-403

Pro: Krejčí Zdeněk a Kokšálová Drahoslava, č.p. 136, 36401 Krásné
Údolí

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

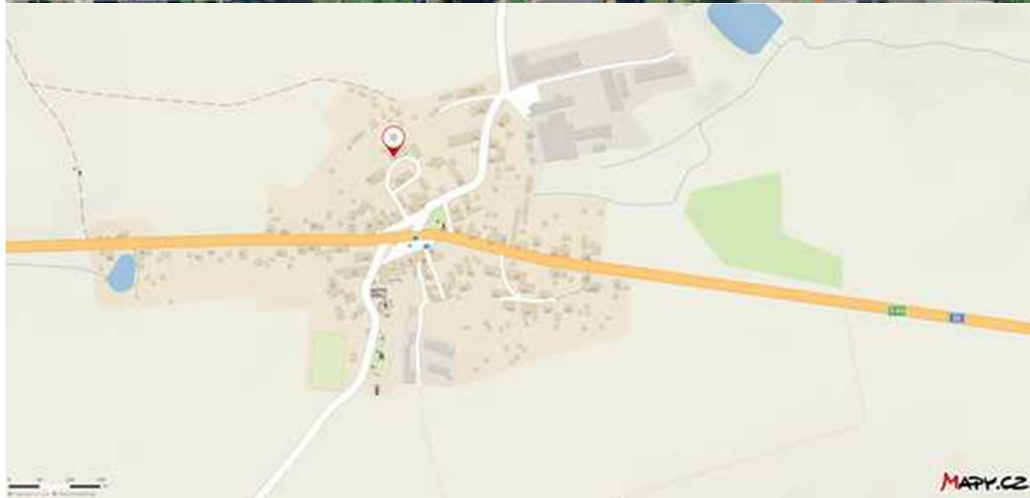
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.08.2017 09:29:26

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.
strana 3









kuchyně



dtto



koupelna



WC



pokoj



pokoj



plyn kombi kotel



plast. okna



jídelní kout



vstup z chodby



vstup do domu

Л. Г. Г. Г. Г.

Д. Г. Г. Г. Г.

IV. NP

83,8 м ²	62,4 м ²	83,8 м ²	64,4 м ²
136-6	136-5	136-15	136-13
		38,9 м ²	136-14

III. NP

83,8 м ²	62,4 м ²	83,8 м ²	64,4 м ²
136-4	136-3	136-12	136-10
		38,9 м ²	136-11

II. NP

83,8 м ²	62,4 м ²	83,8 м ²	64,4 м ²
136-2	136-1	136-9	136-7
		38,9 м ²	136-8

I. NP

2	4	5	8	10	14	15	15
20,2 м ²	20,2 м ²	20,2 м ²	20,2 м ²	20,2 м ²	20,2 м ²	19,4 м ²	20,2 м ²
136-16	136-17	136-18	136-19	136-20	136-21	136-22	

136-1	136-6	136-3	136-10	136-14	136-13	136-15
136-2	136-4	136-5	136-8	136-7	136-12	136-9