

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4922 – 16 / 2018

dle Usnesení č.j. 067 EX 12405/17-53

Objednavatel:	Exekutorský úřad Praha 5
Sídlo:	JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor
IČ:	Evropská 663/132, 160 00 Praha 6 49720821
Zhotovitel:	Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Sídlo:	Přemyslova 38/1285 500 08 Hradec Králové
IČ:	2630 2047 Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398. Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.
mail:	info@znalci-cr.cz Za zpracování znaleckého posudku je odpovědný a může jej osobně stvrdit a podat žádaná vysvětlení dle §22 odst. 1) zák. č. 36/1967 Sb. v platném znění: Ing. Milan Bálek, jednatel společnosti.
Účel posudku:	Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení č.j. 067 EX 12405/17-53 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Jurajem Podkonickým, Ph.D. dne 10.11.2017.
Posudek obsahuje:	30 stran včetně příloh
Posudek se předává:	v jednom vyhotovení
Výtisk číslo:	1
Zpracováno:	31.01.2018

Obsah posudku	strana
A NÁLEZ.....	3
1 Úkol a předmět ocenění	3
2 Místní šetření	3
3 Den ocenění	3
4 Podklady	3
B POSUDEK	4
1 Aplikovaná metoda ocenění.....	4
2 Ocenění	5
C REKAPITULACE	22
D ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	23
E PŘÍLOHY	23

A NÁLEZ

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkolem zhotovitele je dle Usnesení č.j. 067 EX 12405/17-53 ocenit nemovité věci včetně všech jejich součástí a příslušenství.

Jedná se o ocenění nemovitých věcí:

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560537 Loket

Kat.území: 686514 Loket

List vlastnictví: 173

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
649	394	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Loket, č.p. 342, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 649				
650	598	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Loket, č.p. 336, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 650				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

Vedlejší stavby:

garáž pro osobní vozidlo, dřevěná chatka (vše součástí pozemku parc.č. 650).

Příslušenství:

oplocení, vjezdová brána a branka na pozemek parc.č. 650, zpevněné plochy.

Inženýrské sítě:

přípojka el. energie, přípojka veřejného vodovodu, přípojka kanalizace do odpadní jímky, odpadní jímka.

Součástí pozemků je rostlinstvo:

pozemek parc.č. 649: ovocný strom (1 kus), okrasný keř (1 kus)

pozemek parc.č. 650: okrasné stromy (2 kusy), okrasné keře (4 kusy).

2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 03.12.2017 za přítomnosti povinného, který ovšem umožnil pouze zrychlenou prohlídku domu č.p. 336. V domě č.p. 342 neumožnil vnitřní prohlídku či identifikaci příslušenství a podal jen strohé informace.

3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 03.12.2017, což je den ocenění.

4 PODKLADY

- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 173, k.ú. Loket, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 10.11.2017
- snímek katastrální mapy
- usnesení č.j. 067 EX 12405/17-53

- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z venkovní obhlídky a z prohlídky a zaměření nemovitých věcí
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon 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, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb.
- vyhláška č. 443/2016 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress 2006
- Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2017
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2017
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2008, 2010, 2012, 2014, 2015, 2016

B POSUDEK

1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Porovnávací způsob ocenění je proveden srovnáním s realitním trhem, a to metodou přímého porovnání. Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování a s ustálenou judikaturou.

2 OCENĚNÍ

Popis:

- a) Dům č.p. 336 je půdorysně postaven ve tvaru obdélníka, stojící jako koncový řadový, situovaný na rovinatém terénu. Přístup ke stavbě je možný přes plotovou branku. Dům je podsklepený a má dvě nadzemní podlaží, z nichž je obýváno pouze 2.NP, kde je zřízen byt o velikosti 3+1. 1.NP je ve fázi započaté rekonstrukce. Na pozemku parc.č. 650 za domem č.p. 336 je umístěna celokovová garáž pro osobní vozidlo a dále je zde postavena menší dřevěná chatka. Tyto nám nebylo možno blíže prohlédnout. Příjezd ke garáži je možný z místní komunikace přes vjezdovou bránu. Dům je v horším technickém stavu.
- b) Dům č.p. 342 navazuje na dům č.p. 336 a spolu s dalším přilehlým domem tvoří blok staveb v odlehle části obce Loket. Je půdorysně postaven ve tvaru obdélníka. Dům je podsklepený a disponuje dvěma nadzemními podlažími. Dle sdělení vlastníka je 1.NP po vyhoření a není v současné době obyvatelné. Ve 2.NP jsou 4 místnosti a sociální zařízení a je obýváno. Dům je v horším technickém stavu.

Okolní zástavbu tvoří několik rodinných domů a průmyslový areál. Centrum obce Loket je ve vzdálenosti 2 km, do Sokolova je vzdálenost 11 km. Přístup ke stavbám je možný z místní komunikace, je provedeno oplocení zahrad za domy.

Konstrukční řešení a technické vybavení rodinného domu č.p. 336

Doba výstavby:	dle odborného odhadu před cca 100 - 120 lety		
Počet podlaží:	podsklepeno, 2 nadzemní podlaží		
Základy:	betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti místy neúčinnou		
Nosné konstrukce:	zděné z cihel, kamene; podezdívka kamenná, nezatepleno		
Stropy:	dřevěné trámové, podbití rákosem a omítnutí		
Střecha:	tvar sedlový s vikýřem, krov je dřevěný	Krytina střechy:	plechová
Klempířské konstrukce:	dešťové žlaby a svody, okenní parapety původně z pozinkovaného plechu, nyní opatřeno nátěry, částečně zkorodováno		
Vnitřní povrchy:	dvouvrstvé vápenocementové omítky, obklady keramické v kuchyni		
Vnější povrchy:	vápenocementové omítky, místy opadané; obklad soklu není proveden		
Schody:	nosná část železobetonová, stupně betonové		
Dveře:	dřevěné hladké plné s dřevěnými zárubněmi a dřevěnými prahy, vstupní jsou dřevěné - prosklené	Vrata:	nejsou
Okna:	dřevěná špaletová		

Povrch podlah:	dle účelu užití místnosti: lepené PVC, betonová mazanina		
Vytápění:	lokální na tuhá paliva		
Ohřev teplé vody:	zajišťován lokálním el. ohřivačem, zásobníkovým		
Vnitřní vodovod:	je proveden rozvod studené i teplé vody	Hygienické vybavení:	WC splachovací společné s koupelnou; v koupelně umyvadlo, vana
Vnitřní kanalizace:	od všech zařizovacích předmětů	Vnitřní plynovod:	není proveden
Elektroinstalace:	na jističe, kompletní rozvod světelného proudu (230V), bleskosvod není instalován		
Výtahy:	nejsou	Vybavení kuchyní:	sporák (na PB)
Ostatní:	např. vzduchotechnika, hydranty, rozvod EPS, EZS, strukturovaná kabeláž, krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod domácího telefonu, odvětrávání ventilátory, rozvod antén pod omítkou: nebylo zjištěno		

Dispozice:

1.PP: chodba, schodišťový prostor, technické a skladové místnosti

1.NP: vstup, chodba, schodišťový prostor, odděleně 2+2 místnosti

2.NP: chodba, schodišťový prostor, kuchyně, 3 místnosti z nichž 1 místnost využívána jako koupelna s WC

Konstrukční řešení a technické vybavení rodinného domu č.p. 342

Doba výstavby:	dle odborného odhadu před cca 100 120 lety		
Počet podlaží:	podsklepeno, 2 nadzemní podlaží		
Základy:	betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti místy neúčinnou		
Nosné konstrukce:	zděné z cihel, kamene; podezdívka kamenná, nezatepleno		
Stropy:	dřevěné trámové, podbití rákosem a omítnutí		
Střecha:	tvar sedlový s vikýřem, krov je dřevěný	Krytina střechy:	pálená (tašky), vikýř - plechová
Klempířské konstrukce:	dešťové žlaby a svody, okenní parapety, oplechování střešních prostupů, zčásti chybí, původně z pozinkovaného plechu, nyní opatřeno nátěry, částečně zkorodováno		
Vnitřní povrchy:	dvouvrstvé vápenocementové omítky, obklady keramické na WC, v koupelně, v kuchyni		
Vnější povrchy:	vápenocementové omítky, místy opadané, obklad soklu není proveden		

Schody:	nosná část železobetonová		
Dveře:	dřevěné hladké plné s dřevěnými zárubněmi a dřevěnými prahy, vstupní jsou dřevěné	Vrata:	nejsou
Okna:	dřevěná se zdvojeným zasklením		
Povrch podlah:	dle účelu užití místnosti: keramická dlažba, lepené PVC, betonová mazanina		
Vytápění:	lokální na tuhá paliva		
Ohřev teplé vody:	zajišťován lokálním el. ohřivačem, zásobníkovým		
Vnitřní vodovod:	je proveden rozvod studené i teplé vody	Hygienické vybavení:	WC splachovací oddělené od koupelny; v koupelně umyvadlo, vana
Vnitřní kanalizace:	od všech zařizovacích předmětů	Vnitřní plynovod:	není proveden
Elektroinstalace:	na jističe, kompletní rozvod světelného proudu (230V), bleskosvod není instalován		
Výtahy:	nejsou	Vybavení kuchyní:	sporák (na el. energii)
Ostatní:	např. vzduchotechnika, hydranty, rozvod EPS, EZS, strukturovaná kabeláž, krb, digestoř, vestavěné skříně, rozvod domácího telefonu, odvětrávání ventilátory, rozvod antén pod omítkou: nebylo zjištěno		

Upozornění: Detailní prohlídka nemohla být provedena. Konstrukční řešení, technické vybavení a napojení na inženýrské sítě je popsáno jako standardní (typické) pro daný typ stavby; jejich skutečné provedení tedy může být odlišné. Stejně tak nemohla být provedena detailní identifikace příslušenství.

Dispozice:

- 1.PP: chodba, schodišťový prostor, technické a skladové místnosti
- 1.NP: vstup, chodba, schodišťový prostor, 4 místnosti
- 2.NP: chodba, schodišťový prostor, kuchyně, 3 místnosti, WC, koupelna

Srovnávací parametry:

Název	Zastavěná plocha [m ²]	Užitná plocha [m ²]
Rodinný dům č.p. 336	115	288
Rodinný dům č.p. 342	136	340

Závady technické povahy:

Prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou zatím v zachovalém technickém stavu, ovšem prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) již vykazují známky zvýšeného opotřebení, způsobeného zejména vlivem dlouhodobé absence alespoň základní údržby. To se projevuje na většině kovových konstrukcích, které jsou zčásti zkorodovány (dešťové žlaby a svody, oplechování), okna jsou již také dosti nefunkční, dochází ke vzlínání zemní vlhkosti, což je patrné na vnitřních i venkovních omítkách. Pokud nedojde k opravě uvedených závad, bude zkrácena celková životnost stavby.

Dále bude nutno dokončit opravy a rekonstrukce 1.NP u obou rodinných domů.

Další připomínky existují spíše v rovině estetické v oblasti obnovy maleb a nátěrů či výměně keramických obkladů, které přestože jsou funkční již neodpovídají nárokům současného standardu.

Oplocení pozemků za rodinnými domy, které je z převážné části tvořeno drátěným pletivem na kovových sloupcích, je v některých místech již na hranici životnosti.

Rizika ekonomické povahy:

Vzhledem k výše uvedenému bude třeba vynaložit poměrně vysoké finanční prostředky na rekonstrukci a opravy. Stanovení jejich výše značně přesahuje rámec tohoto znaleckého posudku, navíc jsou závislé na představě o rozsahu a kvalitě rekonstrukce potenciálním novým vlastníkem.

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 173 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, exekuční příkaz k prodeji, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Srovnávací nemovité věci (SN):**1) Rodinný dům, Nadlesí – dražba**

Rodinný dům v centru obce Nadlesí. Je to zděná, částečně podsklepená stavba se dvěma nadzemními podlažními bez podkrovní. Dispozice: v podzemním podlaží 2 místnosti, v přízemí středová chodba, kotelná s uhlíkem a dvě místnosti, ve druhém nadzemním podlaží 2 byty – jeden má 3 místnosti a koupěnu s WC, druhý byt má dvě místnosti a komoru, připravenou pro zřízení koupelny. Je napojen na elektřinu a veřejný vodovod, odpady svedeny do jímky na vyvážení. Vytápění ústředním kotlem na tuhá paliva + lokální, ohřev vody el. boilerem.

Stavba: Cihlová

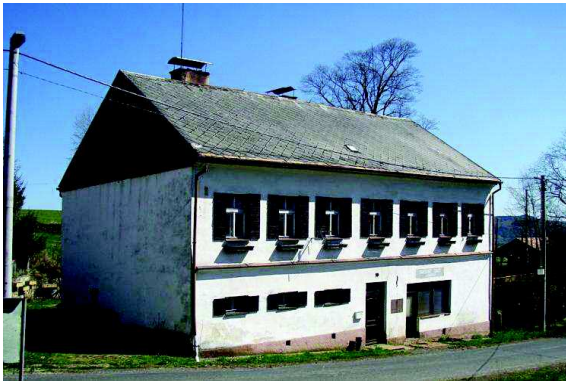
Stav objektu: Před rekonstrukcí

Typ domu: Patrový

Užitná plocha: 300 m²

Plocha pozemku: 607 m²

Cena dle znaleckého posudku: 450 000,- Kč



Zdroj:

LICITA, s.r.o.

Keřová 360/7

30100 Plzeň - Severní Předměstí

Tel.: +420 377 227 979

www.licita.cz

2) Rodinný dům, Horní Rozmyšl, okres Sokolov

Rodinný dům je situovaný na východním okraji obce Dolní Nivy. Objekt je v původním stavu, nepodsklepený, má dvě nadzemní podlaží a nevyužitý půdní prostor. Objekt je zděný ze smíšeného zdiva, střecha sedlová, krov dřevěný, krytina z betonových tašek, stropy dřevěné, schody dřevěné, podlahy v 1.NP betonové, ve 2.NP převážně dřevěné prkenné, okna dřevěná dvojitá, dveře náplňové v dřevěných zárubních, omítky vápenné hladké. Objekt je napojen na obecní vodovod, odkanalizování je provedeno do žumpy, ÚT na tuhá paliva.

Stavba: Smíšená

Stav objektu: Špatný

Poloha domu: Samostatný

Typ domu: Patrový

Plocha zastavěná: 311 m²

Plocha pozemku: 1 019 m²

Cena nabídková: 500 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář EVROPA realitní kancelář KOLÍN

Školská 281/281

28002 Kolín IV

Tel.: +420 776 530 115

www.rkevropa.cz

3) Rodinný dům, Horní Slavkov

Rodinný dům v Horním Slavkově. Dům je částečně podsklepený a má dvě nadzemní podlaží a nevyužitě podkroví. V přízemí se nachází zádveří, chodba, technická místnost a tři místnosti. V 1.patře je chodba, WC, koupelna, kuchyně a tři pokoje. Rodinný dům je v nedokončené rekonstrukci, neobyvatelný.

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Poloha domu: Samostatný

Plocha zastavěná: 129 m²

Plocha pozemku: 845 m²

Cena nabídková: 650 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář Západoreal, s.r.o.

alej Svobody 881/56

32300 Plzeň - Severní Předměstí

Tel.: 606 646 308

www.sreality.cz

4) Rodinný dům, Hroznětín

Rodinný dům o velikosti 2x 4+1 v obci Hroznětín. Jedná se o samostatně stojící nepodsklepený dům, obdélníkového půdorysu se dvěma nadzemními podlažimi a sedlovou střechou. V zadní části domu se nachází přístavba zděné vedlejší stavby ve špatném stavebně technickém stavu. V domě jsou evidovány dva byty, napojení na přípojku elektro, vody a kanalizace do žumpy.

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Špatný

Poloha domu: Řadový

Umístění objektu: Centrum obce

Typ domu: Patrový

Plocha zastavěná: 125 m²

Plocha pozemku: 269 m²

Cena nabídková: 650 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář Molík realty, s.r.o.

Moskevská 3336/3336

43401 Most

Tel.: 608 608 336

www.molikreality.cz

5) Rodinný dům, Verušice, okres Karlovy Vary

Rodinný dům o velikosti 4+1/T + nebytové prostory v obci Žlutice - Verušice. Jedná se o třípodlažní rodinný dům. V přízemí je kuchyň, koupelna se sprchovým koutem, WC, obývací pokoj, předsíň. V 1.patře jsou dva větší pokoje a jeden menší. Celý objekt je podsklepený – 2 sklepní místnosti a chodba. Na pozemku stojí cihlová stodola.

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Typ domu: Patrový

Plocha pozemku: 642 m²

Cena nabídková: 660 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář Metropol Real s.r.o.

V Průčelí 1655/4

14900 Praha - Chodov

Tel.: 603 256 430

www.metropolreal.cz

6) Rodinný dům, Horní Slavkov

Rodinný dům se zahradou v oblasti Horního Slavkova. Součástí je zděná garáž v těsné blízkosti domu. Vytápění je centrální kotlem na tuhá paliva. Do domu je rozvedený plyn, možnost připojení i plynového kotle. Elektřina je v mědi. Okna jsou původní, dřevěná, střecha je z pozinkovaného plechu. Dům je izolovaný.

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Dobrý

Poloha domu: Samostatný

Typ domu: Patrový

Plocha zastavěná: 180 m²

Plocha pozemku: 643 m²

Plocha zahrady: 463 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální tuhá paliva

Odpad: Jímka

Elektřina: 230V

Cena nabídková: 749 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9

11000 Praha - Nové Město

Tel.: 800 100 446

www.mmreality.cz

7) Rodinný dům, Luby

Rodinný dům v Lubech o velikosti 3+1 a 2+1, podsklepeno, garáž, zahrada. Nachází se v bezprostřední blízkosti centra obce Luby. Rodinný dům disponuje 5-ti obytnými místnostmi, velkou společenskou místností s krbem, dílnou, garáží a kůlnou. Je podsklepený. Proběhla výměna oken. Užitekova voda - dům je napojen na městský vodovod a všechny sítě vč. kanalizace.

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Špatný

Poloha domu: Samostatný

Typ domu: Patrový

Plocha zastavěná: 494 m²

Plocha pozemku: 2 064 m²

Cena nabídková: 1 000 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář „výhradně.cz“, projekt společnosti NICE GHOST s.r.o.

Helénská 1799/4

12000 Praha - Vinohrady

Tel.: 724 657 622

www.vyhradne.cz

8) Rodinný dům, Bečov nad Teplou

Rodinný dům v Bečově nad Teplou. Dům je podsklepený, nacházejí se zde prostory pro dílnu, garáž, nebo jiné využití. V přízemí domu jsou dvě obytné místnosti a koupelna. V prvním patře dvě místnosti a koupelna. K domu náleží terasa s výměrou 49 m².

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Typ domu: Patrový

Plocha zastavěná: 78 m²

Plocha pozemku: 127 m²

Topení: Lokální plynové

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V, 400V

Cena nabídková: 1 095 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9

11000 Praha - Nové Město

Tel.: 800 100 446

www.mmreality.cz

9) Rodinný dům, Oloví

Dvoupodlažní, podsklepený rodinný dům o dispozici 8+2 v centru obce Oloví. K domu náleží svažitý pozemek, na kterém stojí i garáž. V přízemí domu se nachází prostorná chodba se vstupem na zahradu za domem a se vstupem do sklepa, plus čtyři místnosti a WC. V prvním patře je předsíň se schody do podkrovní, prostorná kuchyně a 4 místnosti s dvěma koupelnami. Dům je napojen na vodovodní řád i veřejnou kanalizaci. Jsou zde původní elektrické rozvody, dřevěné podlahy, dřevěná okna v přízemí a plastová v patře. Dům je vytápěn kotlem na tuhá paliva, v domě jsou nové rozvody topení.

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Poloha domu: Řadový

Typ domu: Patrový

Plocha zastavěná: 163 m²

Plocha pozemku: 672 m²

Plocha zahrady: 509 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální tuhá paliva

Odpad: Veřejná kanalizace

Cena nabídková: 1 145 000,- Kč



Zdroj:

Realitní kancelář TOP REALITY CHODOV, s.r.o.

Staroměstská 347/347

35735 Chodov

Tel.: +420 773 180 750

www.trchodov.cz

10) Rodinný dům, Bečov nad Teplou, okres Karlovy Vary

Rodinný dům o velikosti 3+2 v Bečove nad Teplou. V přízemí se nachází kuchyně, koupelna, samostatné splachovací WC a sklep. Vstup do 1.patra je řešen samostatným schodištěm, které je situováno v přízemí domu. V prvním patře jsou umístěny tři pokoje a kuchyně. Topení je řešeno lokálně kamny na tuhá paliva. Dům je napojen na vodovodní a kanalizační řád. Dům je v původním stavu, okna dřevěná, střecha pokrytá taškami.

Stavba: Cihlová

Typ domu: Patrový

Plocha zastavěná: 125 m²

Plocha zahrady: 221 m²

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální tuhá paliva

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V

Cena nabídková: 1 190 000,- Kč



Zdroj:

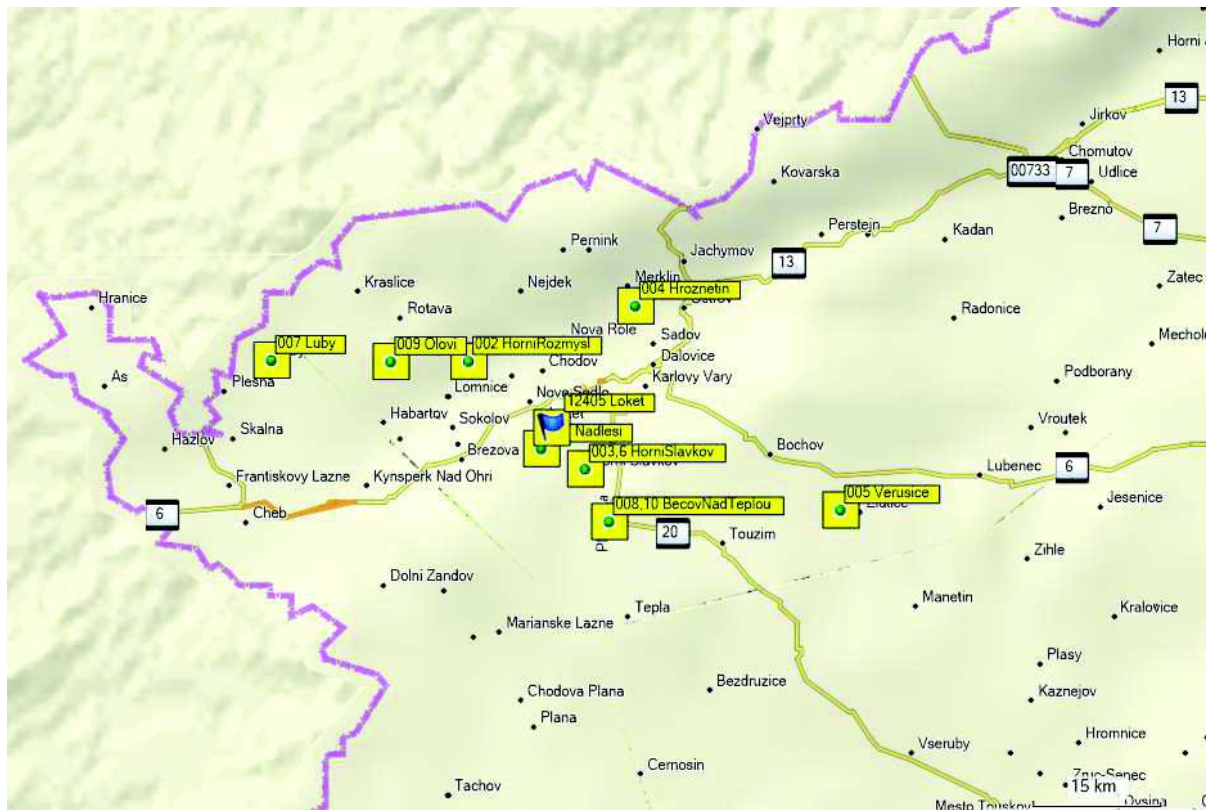
Realitní kancelář NEXT REALITY

Dr. Davida Bechera 903/19

36001 Karlovy Vary

Tel.: +420 800 700 099

www.nextreality.cz

Lokalizace:

Závěrečná analýza

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflktuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient $k_{ZC} \leq 1,00$. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $k_{ZC} = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

Metoda přímého porovnání:

a) Rodinný dům č.p. 336 s příslušenstvím, vedlejšími stavbami, inženýrskými sítěmi a pozemkem (pozemek parc. č. 650 (o výměře 598 m²), jehož součástí je dům č.p. 336):

Srovnávací nemovitá věc	Cena ke srovnání [Kč]	Index odlišnosti I _o						Upravená cena [Kč]
		zdroj	poloha	velikost stavby	velikost pozemků	tech. stav a vybavenost	ostatní	
SN 1	450 000	1,00	1,00	0,70	1,00	0,80	1,10	277 200
SN 2	500 000	0,90	1,05	0,70	0,90	1,00	1,10	327 443
SN 3	650 000	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	707 850
SN 4	650 000	0,90	1,10	0,70	1,05	1,00	1,10	520 270
SN 5	660 000	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	653 400
SN 6	749 000	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	674 100
SN 7	1 000 000	0,90	1,10	0,60	0,80	0,90	1,00	427 680
SN 8	1 095 000	0,90	1,05	1,00	1,05	1,00	1,00	1 086 514
SN 9	1 145 000	0,90	1,05	0,80	1,00	0,90	1,00	779 058
SN 10	1 190 000	0,90	1,05	1,00	1,05	1,00	1,10	1 298 855
n: počet srovnávacích nemovitostí							10	
Obvyklá cena:							675 237	
Obvyklá cena po zaokrouhlení:							675 000	
Statistické veličiny:								
Směrodatná odchylka [SO]							322 329	
Minimální hodnota							277 200	
AP - SO							352 671	
Aritmetický průměr [AP]							675 000	
AP + SO							997 329	
Maximální hodnota							1 298 855	

b) Rodinný dům č.p. 342 s příslušenstvím, inženýrskými sítěmi a pozemkem (pozemek parc. č. 649 (o výměře 394 m²), jehož součástí je dům č.p. 342):

Srovnávací nemovitě věci	Cena ke srovnání [Kč]	Index odlišnosti I _O						Upravená cena [Kč]
		zdroj	poloha	velikost stavby	velikost pozemků	tech. stav a vybavenost	ostatní	
SN 1	450 000	1,00	1,00	0,70	1,00	0,80	1,00	252 000
SN 2	500 000	0,90	1,05	0,70	0,90	1,00	1,00	297 675
SN 3	650 000	0,90	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	643 500
SN 4	650 000	0,90	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	643 500
SN 5	660 000	0,90	1,10	0,80	1,00	1,00	0,90	470 448
SN 6	749 000	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	674 100
SN 7	1 000 000	0,90	1,10	0,60	0,80	1,00	0,80	380 160
SN 8	1 095 000	0,90	1,05	1,05	1,05	1,00	1,00	1 140 839
SN 9	1 145 000	0,90	1,05	1,00	0,90	0,90	1,00	876 440
SN 10	1 190 000	0,90	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1 124 550
n: počet srovnávacích nemovitostí								10
Obvyklá cena:								650 321
Obvyklá cena po zaokrouhlení:								650 000
Statistické veličiny:								
Směrodatná odchylka [SO]								317 219
Minimální hodnota								252 000
AP - SO								332 781
Aritmetický průměr [AP]								650 000
AP + SO								967 219
Maximální hodnota								1 140 839

c) Souhrn

a) + b) = 675 000,- Kč + 650 000,- Kč = **1 325 000,- Kč**

C REKAPITULACE

Výslednou obvyklou cenu nemovitých věcí:

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560537 Locket

Kat.území: 686514 Locket

List vlastnictví: 173

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti

Pozemky					
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
649	394	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna	
Součástí je stavba: Locket, č.p. 342, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 649					
650	598	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna	
Součástí je stavba: Locket, č.p. 336, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: 650					

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

včetně příslušenství, indikujeme ke dni ocenění ve výši:

1 325 000,- Kč

slovy: Jedenmiliontřistadvacetpěttisíc korun českých

D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 4922 – 16 / 2018 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 31.01.2018

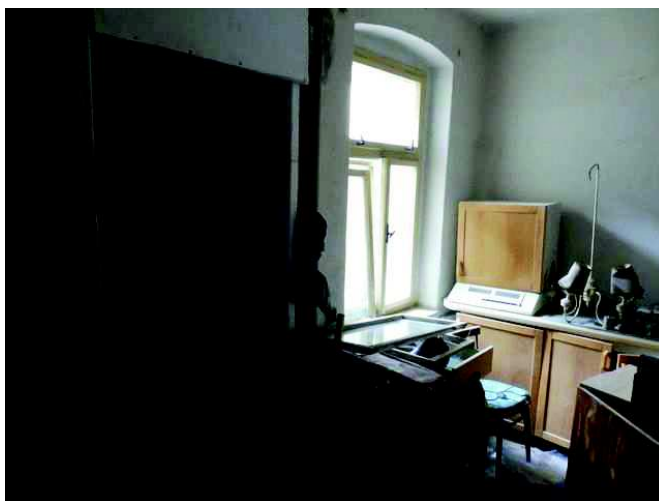
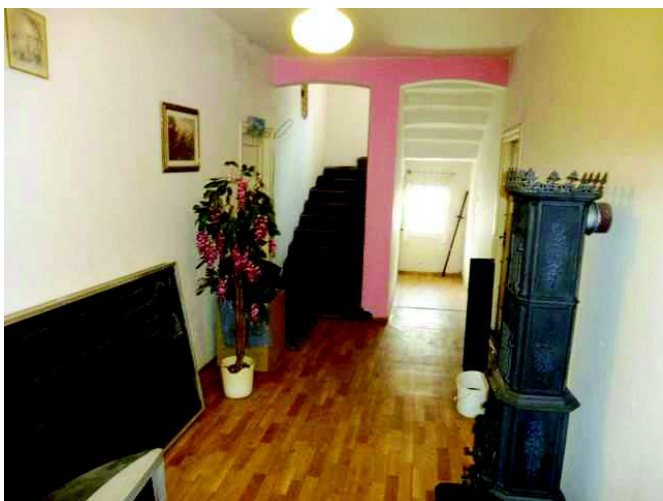
Podpis za znalecký ústav:

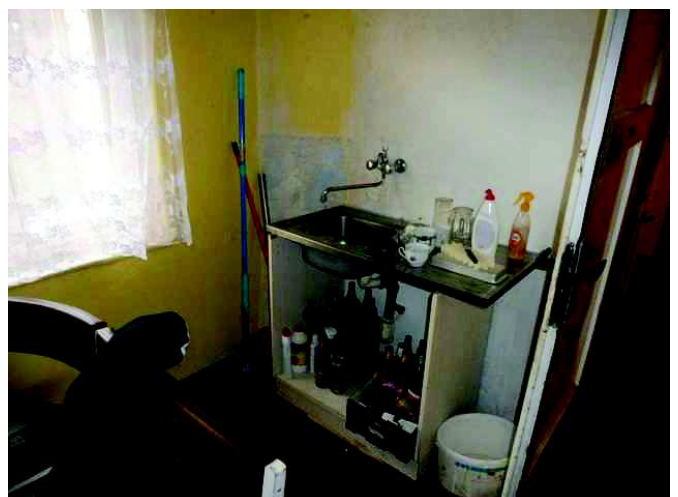
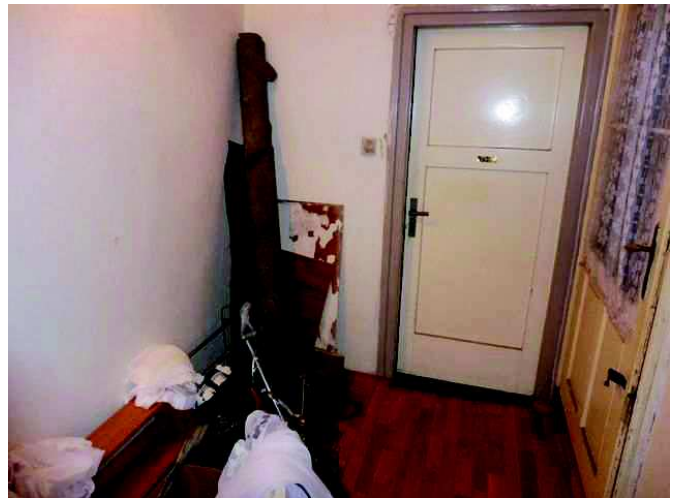
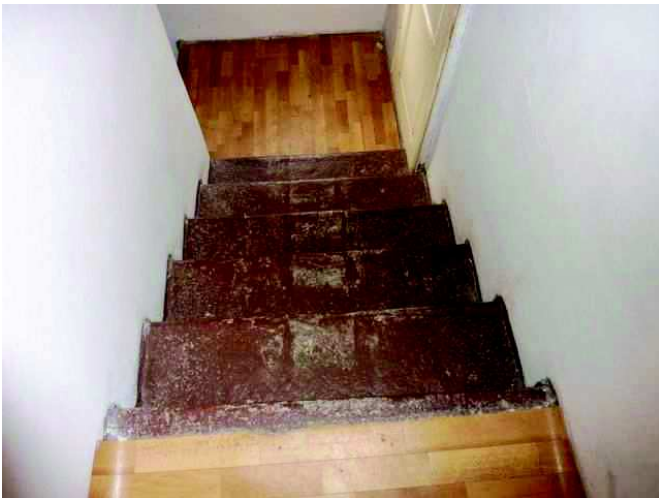
Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové

E PŘÍLOHY

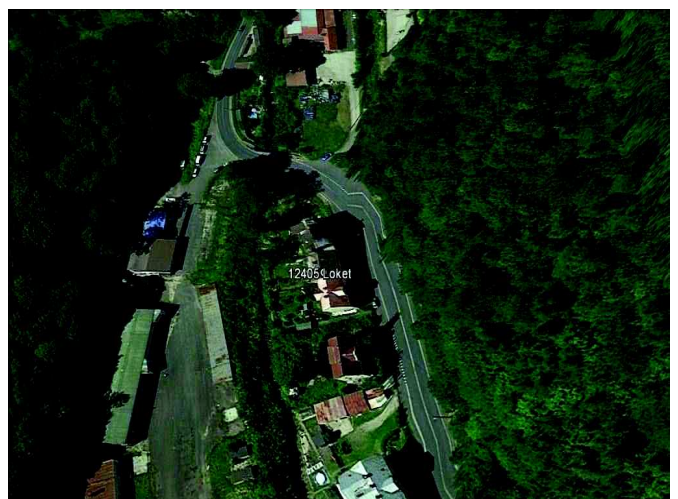
1. Barevná fotodokumentace
2. Snímek katastrální mapy
3. Výpis ze sledování zásilek – Česká pošta s.p.

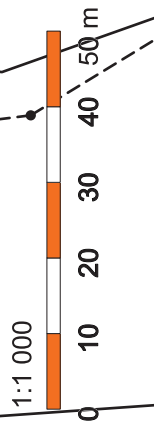















Sledování zásilek

Stav	Číslo zásilky	Datum	PSČ	Místo vzniku události
	RR719425244CZ Vrácení zásilky odesílateli.	5.12.2017	66902	<u>Znojmo 2</u>

Detailní informace k zásilkám

RR719425244CZTyp zásilky: **Doporučené psaní**, Hmotnost zásilky: **0.01 kg**, Výše dobírky: **0 Kč**, Počet kusů: **1 kus**,Zásilka uložena do: **20.12.2017**

Datum	Událost	PSČ	Míst
5.12.2017	Vrácení zásilky odesílateli.	66902	<u>Znoj</u>
5.12.2017	Uložení zásilky - adresát má P.O.Box.	66902	<u>Znoj</u>
4.12.2017	Doslání zásilky na jinou adresu.	50009	<u>Hra</u>
1.12.2017	E-mail odesílateli - vrácení zásilky.		
1.12.2017	Odeslání zásilky zpět odesílateli - adresát zásilku nevyzvedl ve stanovené odběrní lhůtě.	35733	<u>Lok</u>
28.11.2017	E-mail odesílateli - blíží se konec úložní doby.		
15.11.2017	Uložení zásilky - adresát nezastižen.	35733	<u>Lok</u>
15.11.2017	Doručování zásilky.	35730	<u>dod</u>
15.11.2017	Příprava zásilky k doručení.	35730	<u>dod</u>
13.11.2017	Zásilka převzata do přepravy.	66902	<u>Znoj</u>
13.11.2017	Obdrženy údaje k zásilce.		

Víte, že...?

Můžete sledovat svoji zásilku i v **mobilní aplikaci**? Aplikace je k dispozici zdarma pro chytré telefony s operačním systémem iOS a Android.

Můžete ohodnotit, jak jste byli s doručováním zásilky spokojeni? Stačí vyplnit **krátký formulář**.

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **104950109-28595-180213173228**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **30** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Ověřující osoba:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor dne 13.02.2018



Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek
(<https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>)

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.