

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11508-1286/2020

Objednatel znaleckého posudku: Exekutorský úřad Litoměřice
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M.
Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku, pro exekuční řízení sp. zn. 124 EX 13910/12.

Adresa předmětu ocenění: č.p. 45, Nová Role, okres Karlovy Vary

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 09.06.2020

Zpracováno ke dni: 09.06.2020

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

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 18 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 23.06.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Usnesením soudního exekutora JUDr. Ondřeje Mareše, Exekutorský úřad Litoměřice, ze dne 13.5.2020, č.j. 124 EX 13910/12-179 byl ustanoven znalecký ústav XP invest, s.r.o. vyhotovením znaleckého posudku ke stanovení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 45 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 63 v obci Nová Role, okres Karlovy Vary, katastrální území Mezirolí za účelem zjištění reálné tržní hodnoty majetku.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 45, obec Nová Role
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 45, Nová Role, okres Karlovy Vary
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Nová Role
Katastrální území:	Mezirolí

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 09.06.2020. Prohlídka proběhla za přítomnosti: p. Zelenková, 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 prodejích, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Zelenková Ivana, Mezirolí 45, 36225 Nová Role.

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 45 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 63 v obci Nová Role, okres Karlovy Vary, katastrální území Mezirolí.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rodinný dům byl postaven jako samostatný objekt a má celkem 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený, je zde půda a obytné podkroví není vybudované. Odhadem byl objekt postaven ve 20. – 30. letech 20. stol.

Základy má kamenné, konstrukce objektu je smíšená (kámen/cihla), tloušťka stěn je cca do 40 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří šablony z hliníkového plechu, klempířské prvky jsou plechové. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Podlahová plocha stavby činí odhadem dle plochy zastavěné cca do 120 m². Na místě nebylo možné všechny podlahové plochy přesně doměřit s ohledem na nemožnost prohlídky celého domu (nepřístupné místnosti, předměty znemožňující měření apod.).

Vnitřní omítky jsou vápenné, v části domu zcela chybí (otlučené na cihlu). Koupelna není vybavena (započatá a nedokončená rekonstrukce v 90. letech 20. stol.) a na WC je klasická toaleta. Jsou zde použity tyto dveře: dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné, okna dřevěná kastlová. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou bez vestavěných spotřebičů. Pro osvětlení jsou použity lustry. Podlahy kryty linem. Orientace obytných prostor je na severovýchod, severozápad, jihovýchod, jihozápad.

Do objektu je zavedena elektřina o napětí 230V a je napojen na rozvodnou síť elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, je napojen na veřejnou kanalizaci a zemní plyn není zaveden. Dům je vytápěn lokálně pomocí kamen. Dům nedisponuje zdrojem teplé vody.

Stav domu je zanedbaný s dožitými konstrukčními prvky, stěny objektu jsou zastaralé – fasáda zcela dožitá, střecha je na několika místech poškozena, okna domu jsou zastaralá, podlahy vykazují známky poškození, vybavení je poškozené či dožité a rozvody jsou poškozeny, v části domu chybí rozvody vody a odpadů. Interiéry domu silně zanedbané, chybějící podlahy a omítky, stropní podhledy, přízemí domu téměř neobyvatelné. Rodinný dům je ke kompletní rekonstrukci.

Součástí ocenění je pozemek parc. č. st. 63 na kterém je stavba postavena a jenž tvoří část zahrady o celkové výměře 879 m². **Předmětem ocenění nejsou další pozemky nacházející se ve funkčním celku (st. 22/1 a 224).** Na pozemku se nachází: okrasné a ovocné dřeviny a plot pozemku tvoří pletivo do ocelových sloupků, v části dřevěný plot. Sklon pozemku je mírně svažité. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Je zde možnost parkování na vlastním pozemku. Součástí jsou tyto venkovní stavby: dřevěná kolna, kotce pro zvířata, přístřešek pro vozidlo.

Dům je situovaný v části obce, která je stavebně nesrostlá se sídelní částí obce a charakter okolí odpovídá zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je malá - vybavenost menšími obchody s omezenou otevírací dobou. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a je zde pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde 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 v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

Jsou zde bezproblémové vztahy - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu a v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Zelenková Ivana, zahájení exekuce - Zelenková Ivana), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	2
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	cca 20. – 30. léta 20. stol.
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	---
	Základy	kamenné
	Konstrukce	smíšená (kámen/cihla)
	Stropy	dřevěné trámové
	Tloušťka stěn	cca do 40 cm
	Střecha	sedlová
	Krytina střechy	plechová (ALU šablony)
	Klempířské prvky	plechové
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenné, chybí
	Typ oken v domě	kastlová
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, severozápad, jihovýchod, jihozápad
	Koupelna(y)	chybí
Toaleta(y)	klasická toaleta	
Vstupní dveře	dřevěné	

	Typ zárubní	ocelové
	Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	lustry
	Kuchyně	kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí cca do 120 m ² .
	Elektrina	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	kamna
	Topná tělesa	---
	Řešení ohřevu vody	chybí
	Podlahy v domě	lino
	Popis stavu rodinného domu	před rekonstrukcí
	Vady rodinného domu	zdívo: zastaralý prvek střecha: poškozený prvek okna: zastaralý prvek podlahy: poškozený prvek vybavení: poškozený prvek rozvody: poškozený prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasné dřeviny, ovocné dřeviny
	Venkovní stavby	dřevěná kolna, kotce pro zvířata, přístřešek pro vozidlo
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	v části obce stavebně nesrostlé se sídelní částí 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 využití, 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	pouze zastávka autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	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	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	

Další informace

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Zelenková Ivana, zahájení exekuce - Zelenková Ivana), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 09.06.2020 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 přikládaná 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.

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.

Rodinný dům č.p. 45, obec Nová Role

Rodinný dům Mezirolí č.p. 45 obec Nová Role					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Nová Role, okres Karlovy Vary	120 m ² , podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	879 m ²	Obytná dvě patra, možno jako dvougenerační, dožitě nebo chybějící vybavení stavby, pěkný pozemek, kolna, kotce, přístřešek pro vozidlo
1	Karlovarská, Nejdk, okres Karlovy Vary	150 m ² , Patrový	Dobrý	349 m ²	Obytná dvě podlaží, lepší vybavení stavby, pozemek obdobný
2	Chranišov, Nové Sedlo, okres Sokolov	182 m ² , Patrový	Dobrý	752 m ²	Podkroví obytné, vybavení obdobné, pozemek horší, zděná kolna
3	Vykmanov, Ostrov, okres Karlovy Vary	200 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	306 m ²	Obytná dvě patra, lepší vybavení po obnově, pozemek horší
4	Vodná, Bečov nad Teplou, okres Karlovy Vary	171 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	580 m ²	Obytná dvě patra, možno jako dvougenerační, dožitě nebo chybějící vybavení stavby, pěkný pozemek

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	1.400.000 Kč	Nepoužit	1.400.000,00 Kč	1.00	1.06	1.17	0.73	1.06	1.00	0.9597	1.458.789 Kč
2	1.299.000 Kč	0.85	1.104.150,00 Kč	1.00	1.12	1.06	0.93	1.00	1.00	1.1041	1.000.045 Kč
3	1.065.000 Kč	0.9	958.500,00 Kč	0.95	1.16	1.30	0.71	1.15	1.00	1.1697	819.441 Kč
4	940.000 Kč	0.9	846.000,00 Kč	1.00	1.10	1.07	0.85	1.00	1.00	1.0005	845.577 Kč
Celkem průměr											1.030.963,00 Kč
Minimum											819.441,00 Kč
Maximum											1.458.789,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											296.142,16 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											734.820,84 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.327.105,16 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzercí přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Upravena užitná plocha stavby dle odhadované skutečnosti - nepřesně uvedené informace v inzerci.

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

= 1.030.963 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.031.000,-- Kč

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

Rodinný dům Mezirolí č.p. 45 obec Nová Role					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Nová Role, okres Karlovy Vary	120 m ² , podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	879 m ²	Obytná dvě patra, možno jako dvougenerační, dožitě nebo chybějící vybavení stavby, pěkný pozemek, kolna, kotce, přístřešek pro vozidlo
1	Karlovarská, Nejdek, okres Karlovy Vary	150 m ² , Patrový	Dobrý	349 m ²	Obytná dvě podlaží, lepší vybavení stavby, pozemek obdobný
2	Chranišov, Nové Sedlo, okres Sokolov	182 m ² , Patrový	Dobrý	752 m ²	Podkroví obytné, vybavení obdobné, pozemek horší, zděná kolna
3	Vykmanov, Ostrov, okres Karlovy Vary	200 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	306 m ²	Obytná dvě patra, lepší vybavení po obnově, pozemek horší
4	Vodná, Bečov nad Teplou, okres Karlovy Vary	171 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	580 m ²	Obytná dvě patra, možno jako dvougenerační, dožitě nebo chybějící vybavení stavby, pěkný pozemek

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	9.333,33	-	9.333,33
2	7.137,36	0,85	6.066,76
3	5.325,00	0,90	4.792,50
4	5.497,08	0,90	4.947,37
Maximální hodnota		9.333,33	(případ č.1)
Minimální hodnota		4.792,50	(případ č.3)
Relace min vs. max hodnoty		1,9475	OK
Aritmetický průměr		6.284,99	

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

Rodinný dům Mezirolí č.p. 45 obec Nová Role						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Nová Role, okres Karlovy Vary	120 m ² , podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	879 m ²	Obytná dvě patra, možno jako dvougenerační, dožitě nebo chybějící vybavení stavby, pěkný pozemek, kolna, kotce, přístřešek pro vozidlo	X
1	Karlovarská, Nejdek, okres Karlovy Vary	150 m ² , Patrový	Dobrý	349 m ²	Obytná dvě podlaží, lepší vybavení stavby, pozemek obdobný	3
2	Chranišov, Nové Sedlo, okres Sokolov	182 m ² , Patrový	Dobrý	752 m ²	Podkroví obytné, vybavení obdobné, pozemek horší, zděná kolna	2
3	Vykmanov, Ostrov, okres Karlovy Vary	200 m ² , Patrový	Po rekonstrukci	306 m ²	Obytná dvě patra, lepší vybavení po obnově, pozemek horší	1
4	Vodná, Bečov nad Teplou, okres Karlovy Vary	171 m ² , Patrový	Před rekonstrukcí	580 m ²	Obytná dvě patra, možno jako dvougenerační, dožitě nebo chybějící vybavení stavby, pěkný pozemek	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	9.333,33	-	9.333,33	3	27.999,99
2	7.137,36	0,85	6.066,76	2	12.133,52
3	5.325,00	0,90	4.792,50	1	4.792,50
4	5.497,08	0,90	4.947,37	2	9.894,74
Mezisoučet				8	54.820,75
<u>Celkem</u>					<u>6.852,59</u>

Základní cena: 6.852,59 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$6.852,59 * 1,0000 = \mathbf{6.852,59 \text{ Kč/m}^2}$$

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

6.852,59 Kč/m²

*** 120,00 m²**

= 822.310,80 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

822.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.031.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

822.000,-- 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

900.000 Kč

Slovy: devětsettisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 23.06.2020

D. Znalecká doložka

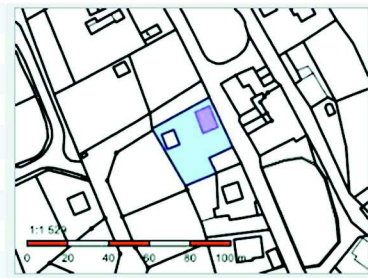
Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění 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 11508-1286/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 63
Obec:	Nová Role (555398)
Katastrální území:	Mezirolí (705241)
Číslo LV:	813
Výměra [m ²]:	879
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Mezirolí (105244) č. p. 45; rodinný dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 63
Stavební objekt:	č. p. 45
Adresní místa:	č. p. 45

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Zelenková Ivana, Mezirolí 45, 36225 Nová Role	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

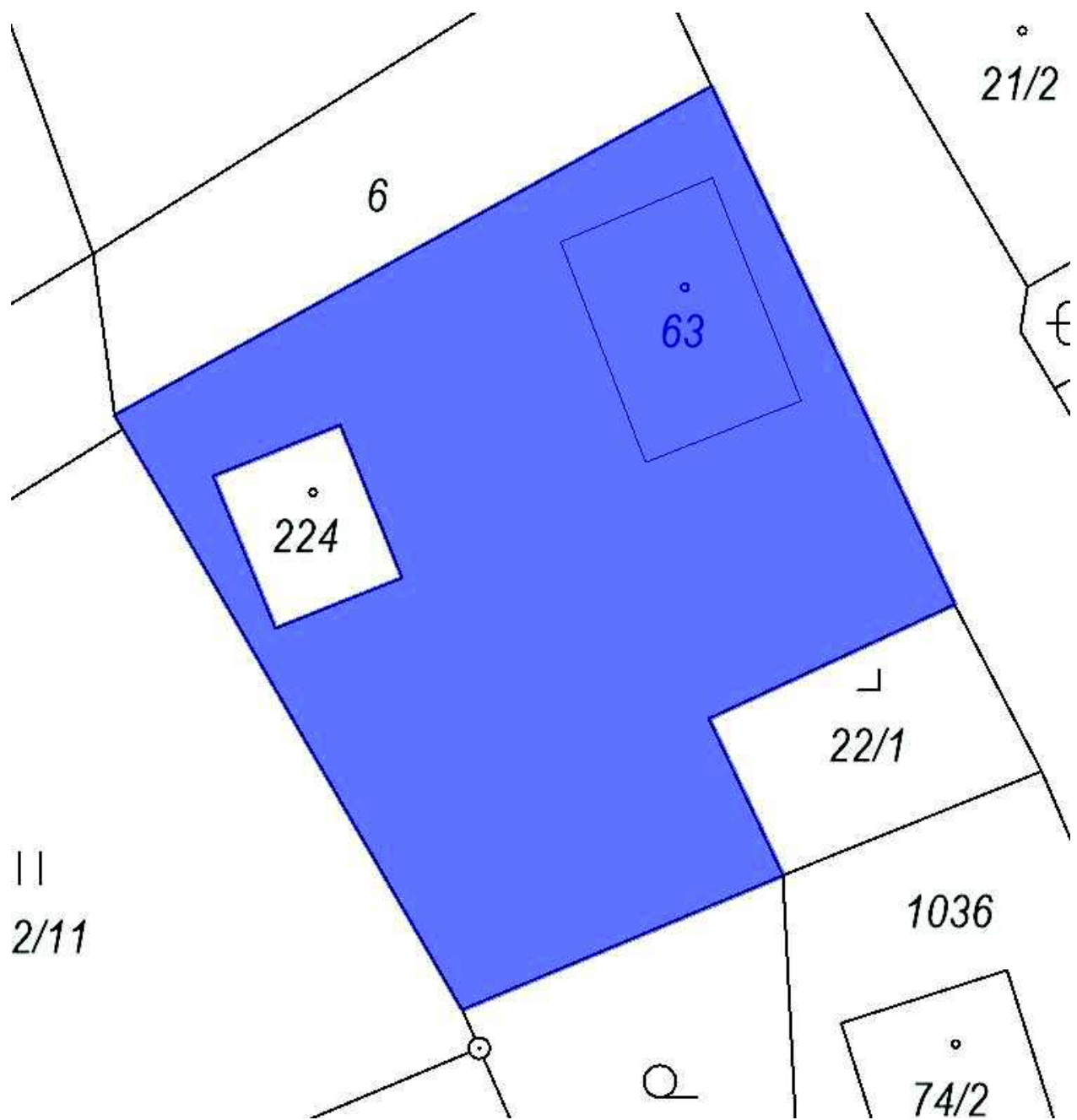
Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

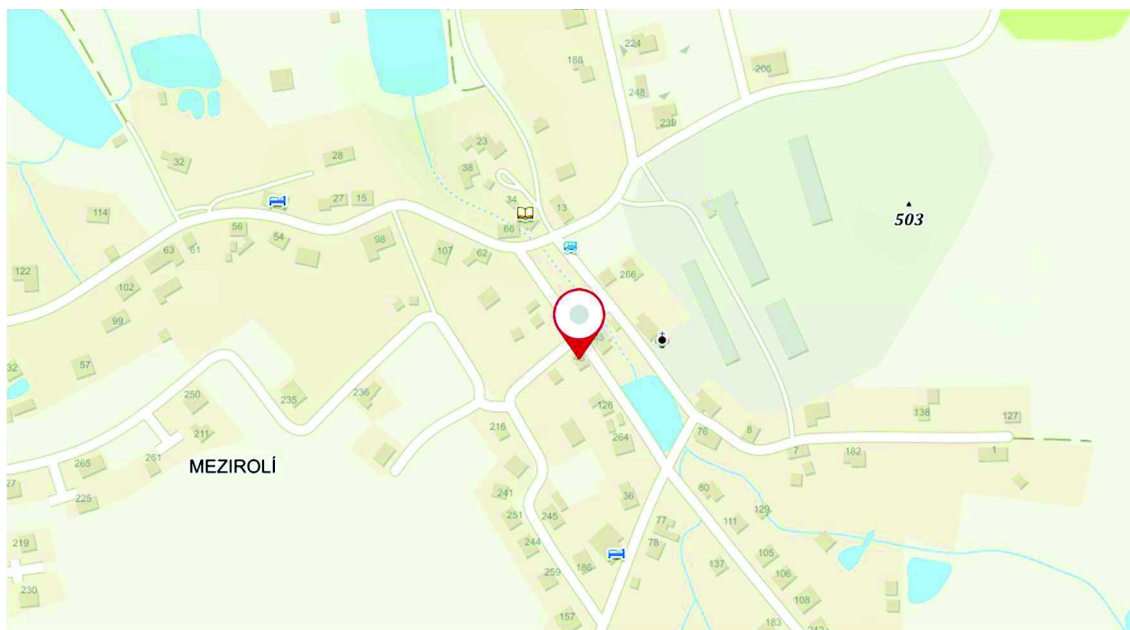
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Zelenková Ivana
Zahájení exekuce - Zelenková Ivana

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](#)

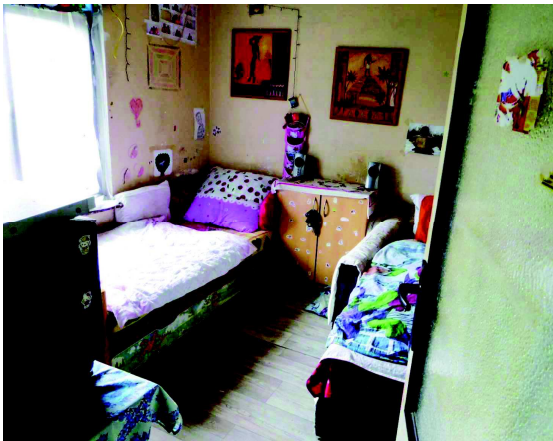


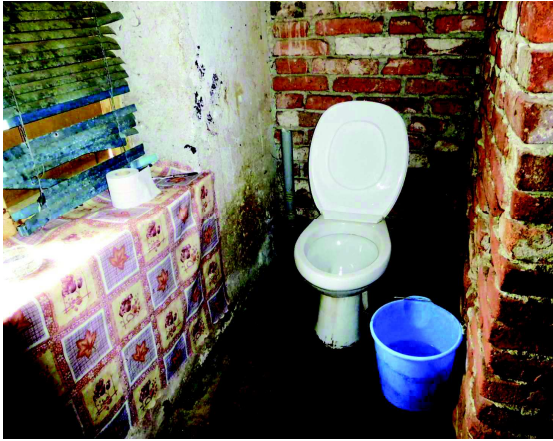
Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace







Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

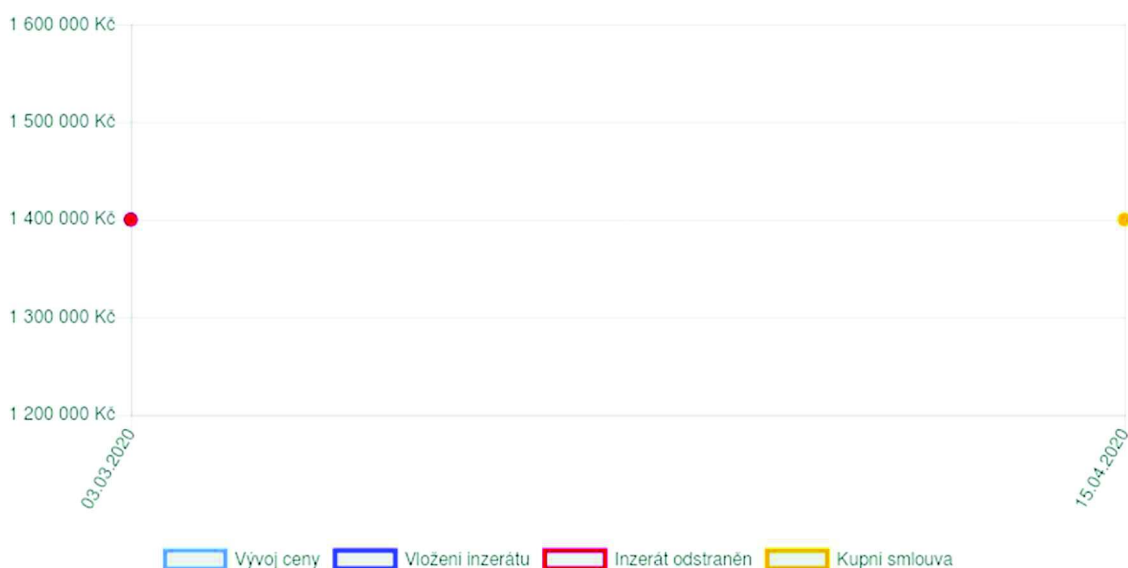


**Prodej, Rodinný dům, 200 m²,
Karlovarská č.p. 554, Nejdek, okres
Karlovy Vary**

Celková cena: 1.400.000 Kč

**Adresa: Karlovarská, Nejdek, 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	Karlovarská, Nejdek, okres Karlovy Vary	Stav objektu	Dobrý
Cena dle kupní smlouvy	1 400 000 Kč	Zastavěná plocha (m²)	104
Kupní smlouva podepsaná dne	15.04.2020	Plocha užitná	200
Číslo řízení	V-2889/2020-403	Podlahová plocha	200
Poznámka k ceně	1 400 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha přidruženého pozemku	349
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektřina	230V
Typ domu	Patrový	Odpad	Veřejná kanalizace
Počet nadzemních podlaží	2	Plyn	Plynovod

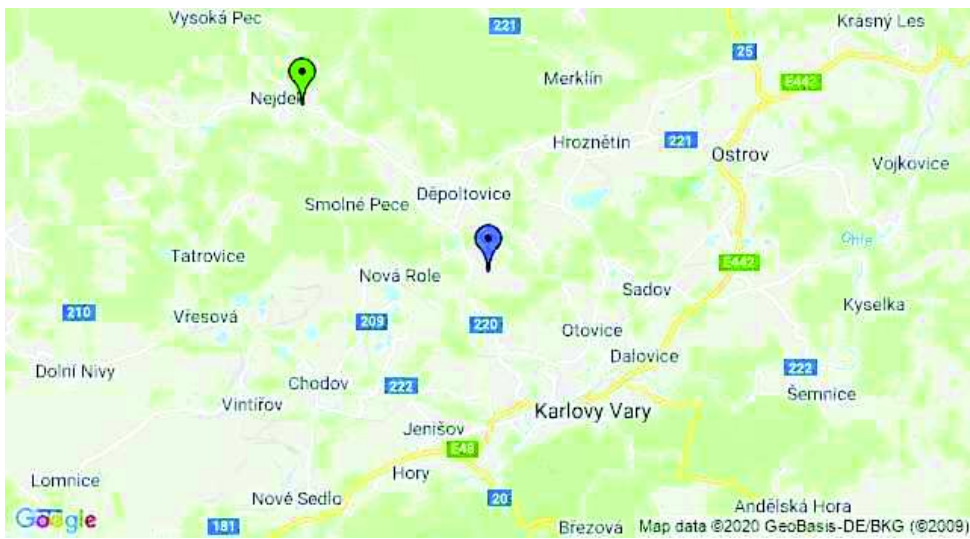
Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného domu v Nejdku, ul, Karlovarská na vlastním pozemku o celkové velikosti 453 m². V přízemí domu najdeme byt o velikosti 3+1, ve kterém byla provedena rekonstrukce elektrických rozvodů, částečně byly vyměněny okna za plastová, částečně vyměněny topné radiátory za plechové. V prvním patře najdeme byt o velikosti 2+1, který je v původním stavu připravený na rekonstrukci. V suterénu domu najdeme sklepní místnosti a kotelnu s plynovým kombinovaným kotlem. Střecha domu je pokryta hliníkem - Alukryt. Voda a kanalizace je připojena na městský řád. Fasáda domu je původní z pálených cihel tzv. zvonivek. Vedle domu je vjezd pro automobil a za domem oplocená zahrada. V okolí najdeme školu, školku, zimní stadion, restaurace, obchody, zastávku bus. Tuto nemovitost lze financovat hypotéčním úvěrem, který Vám zařídíme. Vzhledem k tomu, že před zadáním do inzerce nebyl vyhotoven PENB, je tento dům v souladu s platným zákonem zařazen do energetické třídy G. Ev. číslo: 627380.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

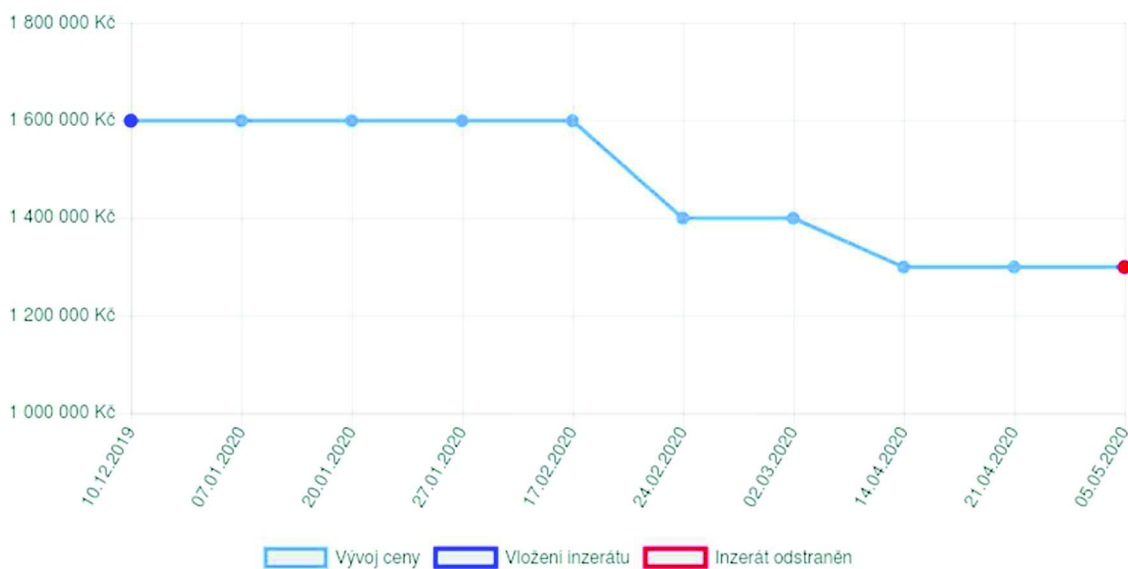


**Prodej, Rodinný dům, 182 m²,
Chranišov, Nové Sedlo, okres Sokolov**

Celková cena: 1.299.000 Kč

**Adresa: Chranišov, Nové Sedlo, okres
Sokolov**

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



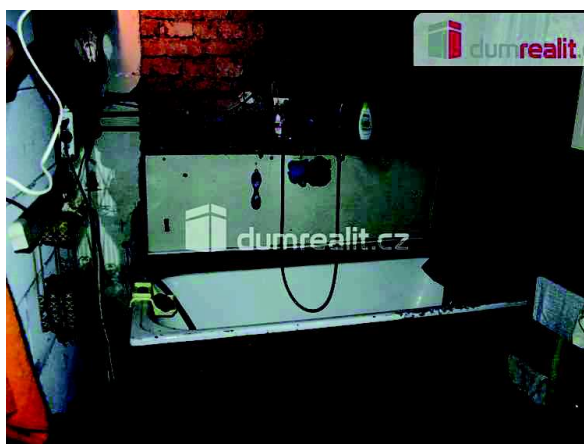
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Chranišov, Nové Sedlo, okres Sokolov	Plocha užitná	182
Cena	1 299 000 Kč	Podlahová plocha	182
Poznámka k ceně	1 299 000 Kč za nemovitost	Plocha přidruženého pozemku	752
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektřina	230V
Typ domu	Patrový	Voda	Vodovod
Počet nadzemních podlaží	2	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Dobrý	Plyn	Plynovod
Zastavěná plocha (m²)	131		

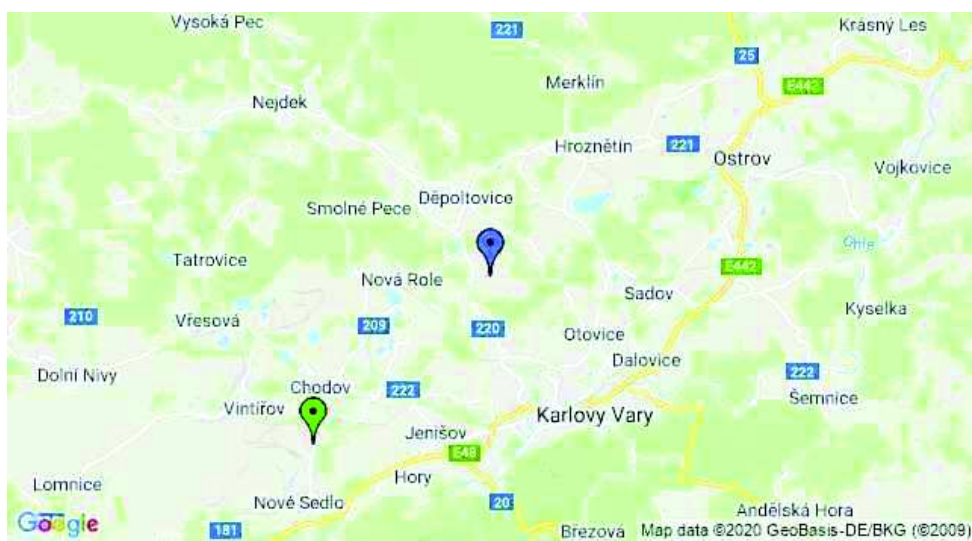
Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej rodinného domu v Novém Sedle - Chranišově, s pozemkem o velikosti 752 m². Rodinný dům se sedlovou střechou je částečně podsklepený, v přízemí má kuchyň, tři pokoje, koupelnu s WC a prádelnu. V podkroví jsou tři pokoje a čtyři menší místnosti se šikmým stropem. Dům je téměř v původním stavu, vhodný pro rekonstrukci podle vlastních představ. Je napojen na všechny inženýrské sítě, vytápěn je kotlem na tuhá paliva s rozvody do radiátorů. Na zahradě stojí další malý domek napojen na vodu a elektřinu, nyní slouží jako odkládací prostor. Lokalita snadno dostupná z Karlových Varů, Sokolova i Lokte. Možnost financování hypotékou, kterou Vám rádi vyřídíme. Vzhledem k tomu, že před zadáním do inzerce nebyl vyhotoven PENB, je tento dům v souladu s platným zákonem zařazen do energetické třídy G. Ev. číslo: 627761.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

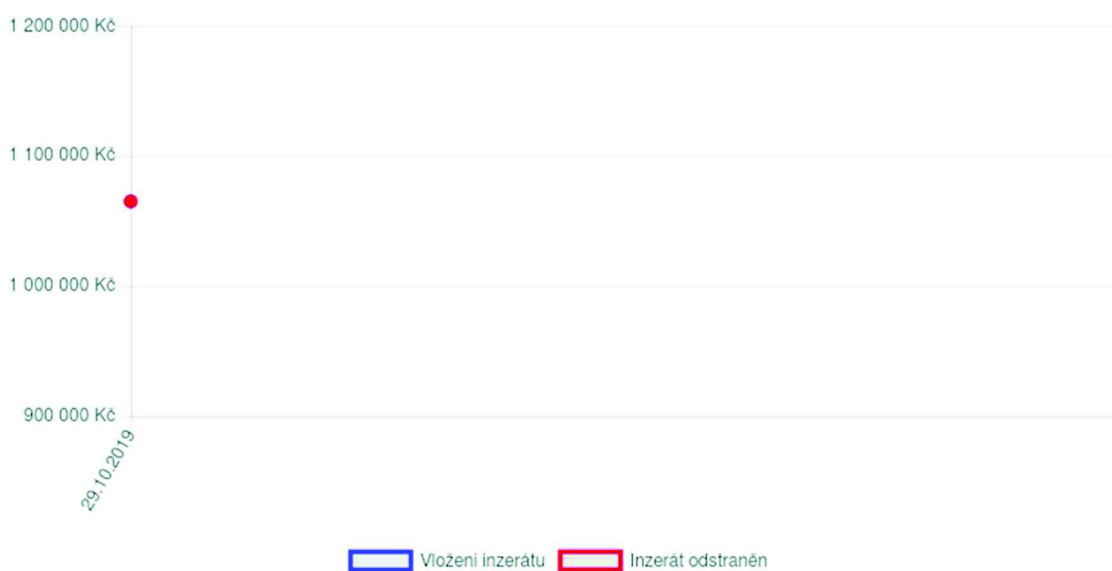


**Prodej, Rodinný dům, 200 m²,
Vykmanov, Ostrov, okres Karlovy Vary**

Celková cena: 1.065.000 Kč

**Adresa: Vykmanov, Ostrov, 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	Vykmanov, Ostrov, okres Karlovy Vary	Zastavěná plocha (m²)	100
Cena	1 065 000 Kč	Plocha užitná	200
Poznámka k ceně	1 065 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	200
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha přidruženého pozemku	306
Typ domu	Patrový	Elektřina	230V
Počet nadzemních podlaží	2	Odpad	Septik
Stav objektu	Po rekonstrukci		

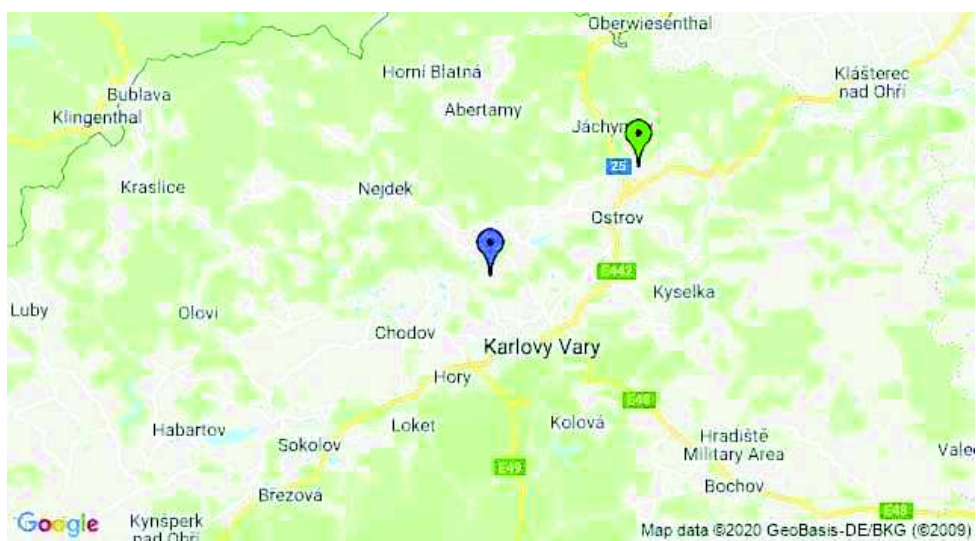
Slovní popis

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! Exkluzivně doporučujeme ke koupi rodinný dům o dvou nadzemních podlažích, přičemž dispozice sestává ze 4 samostatných ložnic, obývacího pokoje s kk, komory, půdního úložného prostoru, koupelny, kotelny a vstupní haly. Dům prošel v roce 2000 rekonstrukcí, stavba byla zateplena, byly vyměněny rozvody topení, osazeny plovoucí podlahy a mnoho dalšího. Vytápění řešeno kotlem na tuhá paliva v kombinaci s elektrokotlem s využitím levnějšího elektrického tarifu. Ohřev vody zajišťuje bojler. Bydlení tohoto typu je vhodné pro rodinu s dětmi, ale i jako investie na pronájem. Pozemek u domu je mírně svažité a disponuje zpevněnou plochou vhodnou k vybudování příjemného posezení. Dopravní dostupnost Karlových Varů 10 min autem. Zajistíme výhodné financování hypotékou. Lze financovat Hypoúvěrem Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 213 000,- Kč a měsíční splátkou 3 406,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

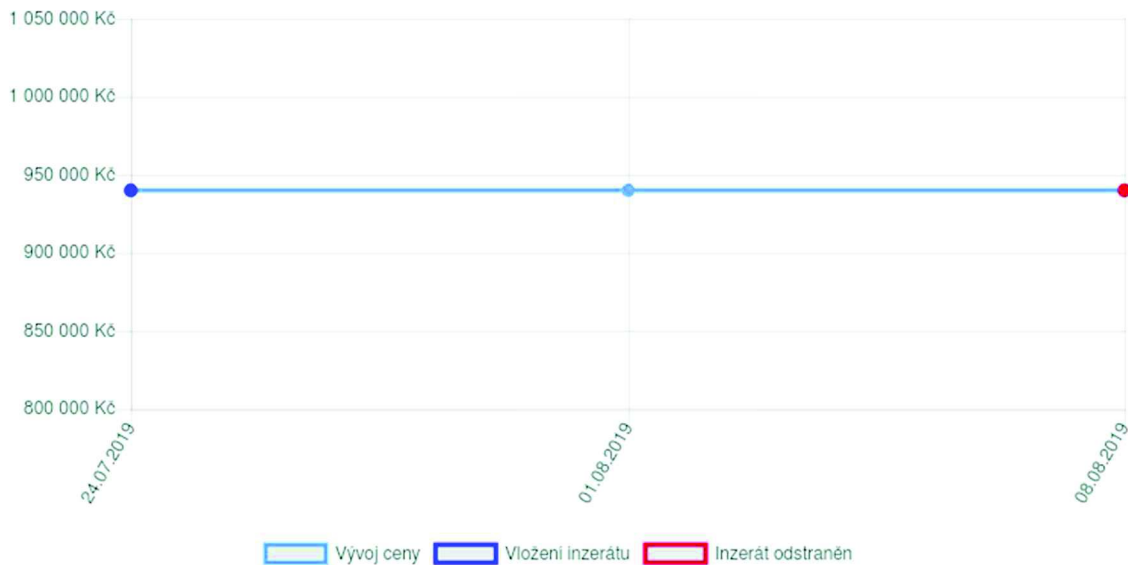


Prodej, Rodinný dům, 171 m², Vodná, Bečov nad Teplou, okres Karlovy Vary

Celková cena: 940.000 Kč

Adresa: Vodná, Bečov nad Teplou, 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	Vodná, Bečov nad Teplou, okres Karlovy Vary	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Cena	940 000 Kč	Plocha užitná	171
Poznámka k ceně	940 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	580
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Okraj obce
Typ domu	Patrový		

Slovní popis

Nabízím Vám exkluzivně k prodeji rodinný dům vhodný ke kompletní rekonstrukci v obci Vodná u Bečova nad Teplou. Dům o užitné ploše 171m² je na vlastním pozemku o rozloze 390m² a má k dispozici vedle domu další zahrádku o rozloze 190m². Do domu

je zavedena elektřina 230V. Je zde potřeba zřídít studnu (nalezen vydatný pramen na pozemku) + čističku odpadních vod nebo septik. Jedná se o zděnou bytelnou stavbu, která má 4 samostatné neprůchozí ložnice + prostor na kuchyň s jídelnou a prostornou půdu. V roce 2018 byla udělaná nová střecha. Možné využití stavby nejen k vlastnímu bydlení, ale také jako investice ke krátkodobým pronájmům. V okolí možnosti cykloturistiky a procházek. Vodná leží na hlavní trase vlakového spojení Mariánské Lázně (30 km) - Karlovy Vary (20 km). Z Vodné je také dobrá dostupnost autobusem, přímá linka na Karlovy Vary (20 minut cesta). Pokud hledáte dům k rekonstrukci na nádherném místě v přírodě, tohle je pro Vás ta pravá volba. Energetický štítek nebyl dodán - tedy třída G.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost