

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3759-158/2014

o ceně nemovitých věcí – Jednotka (vymezená dle byt.zákona) - Byt č. 869/2 v domě č.p. 867, 868, 869 stojící na pozemku parc.č. 997, 998, 999 vč.spoluvlastnického podílu ve výši 77/6198 na společných částech domu č.p. 867, 868, 869 a pozemků parc.č. 997, 998, 999 - nacházejících se v katastrálním území Dolní Chodov, obec Chodov, okres Sokolov, kraj Karlovarský.

=====

Objednatel posudku: PROKONZULTA, a.s., 602 00 Brno, Křenová 299/26

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., podle stavu ke dni 29.05.2014 posudek vypracoval:

Ing. Martin Polepil
Dvořákova 705
360 17 Karlovy Vary

Posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Karlových Varech dne 30.05.2014

A. Nález

1. Účel posudku

Zjištění ceny nemovitostí pro insolvenční účely

2. Informace o nemovitosti, identifikace, předmět ocenění

Název předmětu ocenění: Jednotka (vymezená dle byt.zákona) - Byt č. 869/2 v domě č.p. 867, 868, 869 stojící na pozemku parc.č. 997, 998, 999 vč.spoluvlastnického podílu ve výši 77/6198 na společných částech domu č.p. 867, 868, 869 a pozemků parc.č. 997, 998, 999

Adresa předmětu ocenění: U Porcelánky 869
35735 Chodov

Kraj: Karlovarský
Okres: Sokolov
Obec: Chodov
Katastrální území: Dolní Chodov
Počet obyvatel: 14 144

Pro účely vyhlášky:

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **840,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce - Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce - Obec vzdálená od hranice vyjmenovaného města nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - 6 km	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci - V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Městská hromadná doprava či integrovaná doprava, železniční zastávka a autobusová zastávka	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci - Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{483,59 \text{ Kč/m}^2}$

Příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Pozemky

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	997	204,00
zastavěná plocha a nádvoří	998	207,00
zastavěná plocha a nádvoří	999	228,00

nádvoří

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření bylo provedeno dne 29.05.2014

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z Kat. nemovitostí LV č. 4431 pro k.ú. Dolní Chodov
- kopie kat. mapy,
- odborná literatura, vlastní inf.databáze znalce, internetové stránky, databáze cen nemovitostí vytvářená členy AZO, uveřejněné výsledky obecného trendu vývoje cen a nájmu nemovitostí, statistická ročenka, informace realitních kanceláří, záznam z vlastního průzkumu trhu
- Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění p.p., o oceňování majetku
- vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb.,
- osobní prohlídka a zaměření znalcem dne 29.05.2014, posudek zpracován v cenové úrovni a ve stavu ke 29.05.2014
- záznam z místního šetření, fotodokumentace

5. Majetkoprávní vztahy, údaje vztahující se k ocenění, vlastnictví

Jedná se o vlastnictví jednotky č. 869/2 – bytu (ve smyslu § 5 odst.2 zákona o vlastnictví bytů), vlastnictví zapsáno na LV pro k.ú. Dolní Chodov, znalec provedl porovnání údajů zapsaných v LV a dodaných podkladech (viz výše) se skutečností, skutečnost odpovídá zaps. údajům, zapsáno omezení vlastnického práva.

Oceňovaný byt se nalézá v domě se 3 vchody se samostatnými č.p., z hlediska ocenění se jedná o jeden objekt o 6 nadzemních podlažích, 1 PP.

Ocenění se provádí dle skutečného stavu ke dni ocenění a dle cenového předpisu ke dni ocenění.

Kolaudační rozhodnutí nepředloženo, dle stav.archivu stáří domu 39 roků, ocenění dle skutečnosti, k bytu náleží podíl na venkovních úpravách (venkovní schody, přípojky těsně v komunikaci).

Pro účely odhadu obvyklé ceny předmětu ocenění, znalec tento považuje za celek, tzn. odhaduje hodnotu bytu č. 869/2 vč. podílu na domě a pozemcích – viz **předmět ocenění**.

Oceňované nemovité věci (bytové jednotky dle .Byt.zákona") jsou dle odborného názoru odhadce vhodné a prokazatelně obchodovatelné v dané lokalitě. Jejich ceny jsou obvyklé a reálné, v rámci možností zjištění, doložitelné.

Technický stav umožňuje bezproblémové užívání.

Majetkoprávní a vlastnické vztahy jsou vyjasněné, nemovitosti jsou evidovány v KN.

Existuje přístup z veřejné účelové komunikace.

Nemovitost není zatížena riziky ani jinými omezeními, které výrazně snižují nebo jsou způsobily snížit hodnotu oceňované nemovitosti a její prodejnost.

Znalec zjišťuje cenu rovněž dle cenového předpisu (pro příp.daňové účely a objektivní náhled na odhad OC)

Vlastník předmětu ocenění ke dni ocenění:

Petr Valta, U Porcelánky 869, 357 35 Chodov

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětný byt a dům se nalézají v ulici U Porcelánky, jako součást soustavy stejných bloků domů, na rovném terénu, při místní komunikaci, v ostatní zástavbě bytových domů stejného a podobného typu, v oblasti s občanskou vybaveností, v blízkosti hlavní komunikace a komunikace pro pěší, s příjezdem po zpevněné komunikaci. Jsou napojeny na veškeré veř. inž. sítě - elektro, vodovod a kanalizaci, plyn, dálkové topení.

Poloha v obytné zóně obce, přesto v centru obce Chodov, a také přesto v relativně klidném prostředí vhodném pro daný účel (bydlení), v místě s veškerou občanskou vybaveností, v zástavbě obdobných domů, v místě jsou obchody, supermarkety, hotely, restaurace, expozitury bank, pojišťoven, kanceláře advokátů, ordinace lékařů, poliklinika, dále školy, školky, tedy dalo by se říci, že je zde kompletní občanská vybavenost v rámci menšího města okresu Sokolov - Městský úřad, stavební úřad, Městská policie, navíc se jedná o zónu klidnější, s možností procházek, je zde dobrá dopravní obslužnost, rizikovější lokalita je částečně mimo tuto ulici (soc.slabší obyvatelstvo).

Zhodnocení polohy :

Poloha vhodná pro bydlení s kompletním občanským vybavením v omezených podmínkách menšího průmyslového města Sokolovska, v okolí povrchové doly, Vřesová, průmyslová zóna, lokalita poznamenaná krizí, je zde velká stagnace trhu, umístění domu je v dobré lokalitě města se soc.slabším obyv. problematické (ČSA, Budovatelů, Osadní, Vítězná, Žižkova, Zahradní), s negativním vývojem – viz část „Ocenění“.

7. Popis objektů

Dům č.p. 867, 868, 869

Oceňovaná jednotka se nachází v bytovém domě, objekt železobetonový, stěnový, montovaný („panelák“), pravidelného půdorysu, s plochou střechou, s 6 nadzemními podlažími, PP.

V každém NP jsou bytové jednotky, v domě jsou byty v každém č.p. (3+1, 2+1, 1+1), schodišťový a chodbový prostor, v 1.NP sklepy náležející k bytům, spol.místnosti a prostory, byty standardního vybavení vybaveny převážně koupelnami s vanou a umyvadlem, WC v instalačním jádře (umakart), konstrukční systém objektu montovaný typový, stěnový, stropy nespalné rovné, základy betonové pasy, dálkovým vytápěním a ohřevem vody, podlahy v domě PVC, parkety, bet., dveře hladké plné, okna dřevěná zdvojená, plastová, veškeré vnitřní instalace a vybavení, bez výtahu. Konstrukce a vybavení typické pro tento druh staveb – bytové domy, montované.

Konstrukce a vybavení			
Název	Popis	Název	Popis
Základy	betonové	Svislé nosné konstrukce	montované, stěnové
Vodorovné nosné konstrukce	bet., ker.	Schodiště	betonové
Střešní konstrukce	Nizká sedl.střecha	Střešní krytina	živičná
Kanalizace	odpady z WC, vany, umyvadla	Rozvod vody	teplé a studené
Rozvod elektro	svět., mot., AI	Rozvod plynu	zemní plyn
Ústřední topení	ústřední	Okna	plastová, dřevěná zdvojená
Dveře a vrata	hl.plné, náplňové	Vnitřní omítky a obklady	štukové, ker.obkl.
Dlažby a podlahy	PVC, ker.dl., cem.dl., plovoucí, parkety	Vybavení hygienických zařízení	WC, umyvadlo, vana
Vybavení kuchyní	sporák	Ostatní vnitř. vybav.	mříže
Venkovní omítky a obklady	ETICS		

Stáří domu a bytu je 39 roků. Údržba průměrná, technický stav odpovídá dnes obvyklému stavu panelových domů realizovaných v daném místě a čase, technický stav odpovídá stáří a prováděné údržbě domu, opravena střecha, vyměněny stoupačky, okna, ETICS, výtah, znalec při stanovení opotřebení přihlíží ke stavu nosných a ostatních konstrukcí na základě místního šetření a zkušeností s typem a stářím těchto typů staveb, dále ke stavu vnitřních instalací bytu a vybavení bytu, stav uspokojivý, standardní, bez zjevných závad.

Byt č. 869/2

Předmětný prostor - byt (s podílem na společných částech domu a pozemků) je umístěn v 1.NP domu č.p. 869, původní 1+1 přestavěný na 2+kk, sestává z 2 pokojů, kuchyně ve vstupní hale, soc.zařízení v jádře umakart (sprcha, umyvadlo, zvlášť WC), sklep, plastová okna, ker.dlažba.

Konstrukční vybavení, technický stav (ke dni ocenění) odpovídá stáří, byt po přestavbě a s tím související běžné modernizaci, udržovaný.

Výměry pro ocenění: viz část „Ocenění“, dle skutečného zaměření laserem

Pozemky

ve stavebně srostlé části obce, přístupné po zpevněných komunikacích, v místě možnost napojení na veř. vodovod, kanalizaci, plynovod, el.síť. Pozemek rovinatý, docházková vzdálenost příznivá, poloha výhodná (nedaleko centra, část.přir.), není deklarována ochrana přírody.

B. Ocenění**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. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb**1.1. Hlavní stavby****1.1.1. Byt č. 869/2****Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích****Pozemky****Ocenění****Výpočet indexu cenového porovnání****Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P _i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů - viz popis	II	0,00

6

Index omezujících vlivů $I_o = 1 + \sum P_i = 1,000$

i = 1

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti - hustá sídlištní zástavba	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,980 = \mathbf{0,921}$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	483,59	0,921		445,39

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	997	204,00	445,39	90 859,56
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	998	207,00	445,39	92 195,73
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	999	228,00	445,39	101 548,92
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					284 604,21

Pozemky - zjištěná cena = **284 604,21 Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 284 604,21Kč
284 604,21 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **284 604,21 Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Karlovarský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
 Stáří stavby: 39 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 11 215,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
předsíň s kk:	9,39 *	1,00 =	9,39 m ²
pokoj:	16,07 *	1,00 =	16,07 m ²
ložnice:	6,79 *	1,00 =	6,79 m ²
EC:	0,99 *	1,00 =	0,99 m ²
koupelna:	1,89 *	1,00 =	1,89 m ²
sklep:	1,40 *	0,10 =	0,14 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			35,27 m²

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 - 1.NP, výtah	II	0,00
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám - Okna jen na sever nebo bez výhledu - bez výhledu (do ulice)	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt	II	-0,10

nebo umakartové bytové jádro - umakartové jádro

7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení II -0,01
- balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklepní kóje

8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - dálkové 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 - byt II 1,00
běžně modernizovaný, přestavěný z 1+1 na 2+kk

Koeficient pro stáří 39 let:

$$s = 1 - 0,005 * 39 = 0,805$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,805 = 0,708$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,940$$

Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,02
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, špatné parkovací možnosti - hustá sídlištní zástavba	V	-0,02
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=1}^{11} P_i\right) = 0,980$$

i = 2

Ocenění
$$\text{Základní cena upravená ZCU} = \text{ZC} \cdot I_V = 11\,215,- \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,708 = 7\,940,22 \text{ Kč/m}^2$$
$$\text{CB}_P = \text{PP} \cdot \text{ZCU} \cdot I_T \cdot I_P = 35,27 \text{ m}^2 \cdot 7\,940,22 \text{ Kč/m}^2 \cdot 0,940 \cdot 0,980 = 257\,983,50 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **257 983,50 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 284 604,21 Kč

Spoluvlastnický podíl: 77 / 6 198

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$284\,604,21 \text{ Kč} \cdot 77 / 6\,198 = 3\,535,74 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 3 535,74 Kč

Byt č. 869/2 - zjištěná cena = **261 519,24 Kč**

Rekapitulace výsledných cen**1. Ocenění staveb****1.1. Hlavní stavby****1.1.1. Byt č. 869/2**

261 519,20 Kč

1. Ocenění staveb celkem

261 519,20 Kč

Celkem

261 519,20 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

261 519,20 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:**261 520,- Kč**

slovy: Dvěšestšedesátjednatisícpětsetdvacet Kč

Obvyklá cena

Odhad ceny obvyklé se provádí ve smyslu § 2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb. ve znění p.p., tj.ceny jejíž hodnotový ekvivalent vyjádřený v penězích lze dosáhnout při prodeji stejných či obdobných nemovitostí v daném místě a čase, s vyloučením působení mimořádných faktorů, bez zřetele na individuální či jiné zájmy vycházejících z obvyklé praxe, se znalostí všech relevantních fakt o předmětu prodeje.

Analýza trhu a posouzení tržního segmentu s odvoláním na výsledky polohové a technické analýzy.

Při úvaze eventuálního prodeje a pronájmu lze u předmětné jednotky, vzhledem k majetkoprávním vztahům a výše uvedenému, vyloučit regulované nájemné. Ve výpočtu uvažováno s užitnou podlahovou plochou, plocha sklepa částečně redukována.

Plocha : 35,00 m²

Celkově lze vystihnout tržní prostředí ovlivňující cenu prostřednictvím silných a slabých stránek pro předmětnou nemovitost:

Silné stránky:

vybudované veškeré inženýrské sítě v místě
technický stav domu – zatepleno, pl.okna
technický stav bytu, hezký byt, udržovaný
poloha v lokalitě (soc.sl.obyv.není v místě)
menší byt

Slabé stránky:

celková ekonomická situace, stagnace trhu, obrovská nabídka bytů (zhoršující se trendy)
poloha obce
atypický byt (ne každému může vyhovovat)

Pro zjištění obvyklé ceny nemovitostí se vychází z běžných ustálených metod a přístupů, jejich kombinací a analýzou

Pro daný případ a účel se jeví jako nejvhodnější a nejobjektivnější ocenění porovnávacím způsobem. Je založen na porovnávání oceňované nemovitosti s hodnotou stejných či obdobných nemovitostí v dané lokalitě či okolí s obdobnými podmínkami. Výsledky tohoto přístupu jsou poměrně exaktní, avšak při splnění určitých podmínek, tj., že především musí být obchodované nemovitosti srovnatelné zejména co do rozsahu (tedy např. i vč. sklepa), technické úrovni a stáří, riziko nesprávného porovnání se snižuje tím, že jde o porovnání se vzorky s určitým standardem odpovídajícím průměru a že porovnávaný standard několika vhodných vzorků se upravuje pro dané podmínky porovnávacími faktory. Tyto trendy jsou v závěru podpořeny odbornou analýzou segmentu trhu a názorem znalce.

Porovnávací trend:

Byty 1+1 v Chodově, v této části, se obchodují lépe (U Porcelánky, Čs.odbojářů), jsou v atraktivnější části města, mimo ulic Hlavní, Budovatelů apod., obecně byty v této lokalitě se pohybují v panelácích kolem 9000-11000 Kč/m2 podl.plochy, tedy 1+1 od 320-500 tis. Kč, např. prodán byt č. 867, U Porcelánky, po modernizaci, 1+1, 400 tis. Kč, U Porcelánky 860, 1+1, po modernizaci, 390 tis. Kč, cena se bude blížit obecným trendům a nabízeným a realizovaným cenám, cena při vlastním prodeji ještě klesne z nabídkové, dá se objektivně předpokládat objektivní okamžitá obvyklá cena kolem 0,37 mil. Kč

Závěr, celkové zhodnocení a názor na obvyklou cenu :

V poslední době, poznamenané ekonomickou krizí, zájem o tyto nemovitosti klesá, trh v této části Chodova stagnuje, před 5 roky by se tatáž nemovitost dala obchodovat nejméně o 30 % vyšší cenu za 1 m2 podl.užitné plochy (i v této lokalitě – dané především vyššími cenami bytů v Karlových Varech). Nicméně nemovitosti svou hodnotu nepopíratelně mají a jsou za daných vstupních parametrů (viz výše) okamžitě obchodovatelné, znalec toto vše při odhadu obvyklé ceny zohledňuje a přihlíží k tomu, odhadnutá cena je reálná, objektivní a tedy dosažitelná **okamžitě** ke dni ocenění.

S přihlédnutím ke všem skutečnostem uvedeným v posudku, po jejich analýze, zvážení a vyhodnocení a s přihlédnutím k stavebně technickému stavu a možnému užití, částečně neregulovanému trhu, riziku obchodu a dále ke skutečnosti, že ceny bytů v této lokalitě se prokazatelně pohybují ve zjištěných hodnotách (byly vybrány co do polohy, vybavení bytu a domu stejné a podobné vzorky-viz porovnávací hodnota) a s promítnutím vlastních zkušeností a na základě výše popsaného závěru, odhaduji a doporučuji obvyklou cenu předmětných nemovitostí ke dni ocenění kolem nabízených cen bytů v lokalitě, redukované však o časové riziko a slevové riziko prodeje a respektováním realizovaných porovnatelných cen v okolí v podobných domech.

Závěr

Odhaduji a doporučuji obvyklou cenu předmětných nemovitostí - **Jednotka (vymezená dle byt.zákona) - Byt č. 869/2 v domě č.p. 867, 868, 869 stojící na pozemku parc.č. 997, 998, 999 vč.spoluvlastnického podílu ve výši 77/6198 na společných částech domu č.p. 867, 868, 869 a pozemků parc.č. 997, 998, 999 - nacházejících se v katastrálním území Dolní Chodov, obec Chodov, okres Sokolov, kraj Karlovarský - ke dni ocenění:**

370.000,00 Kč

slovy: třístasedmdesáttisíckorunčeských

Pozn.: Odhadnutá cena dle osobních zkušeností a znalosti trhu odpovídá realitě, lokalitě. Je ještě třeba upozornit, že uvedená obvyklá cena nemovitosti, která by se mohla stát předmětem obchodní transakce, je cenou v daném čase a je omezena platností podmínek na trhu s podobnými nemovitostmi ke dni ocenění, a proto tuto cenu v drtivé většině případů uplynutím i jenom několika měsíců lze zpochybňovat, pokud není možno prokázat stabilitu tržního prostředí. V důsledku je třeba připustit, že každá obchodní transakce a tedy i nákup či prodej nemovitého majetku je dohodou stran a cenu prodeje je nutno vyjednat, odhad obvyklé ceny je potom jednoznačně trendovou hodnotou, kterou strany vyjádří v našem případě v korunách.

V Karlových Varech, 30.05.2014

Ing.Martin Polepil
Dvořákova 705
360 17 Karlovy Vary
Mobil : +420 603 263 718
Tel.: +420 353 561 089
<mailto:mpolepil@seznam.cz>

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.10.1996, č.j. Spr. 1546/96 pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady (nemovitosti) a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3759-158/2014 znaleckého deníku.

Informace o jednotce

Číslo jednotky	869/2
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č.p. 867, 868, 869
Katastrální území:	Dolní Chodov [652172]
Číslo LV:	4431
Podíl na společných částech:	77/6198

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Valta Petr, U Porcelánky 869, 35735 Chodov	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Valta Petr
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Valta Petr
Zahájení exekuce - Valta Petr
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 30.05.2014 08:26:40.

© 2004 - 2014 [Český úřad zeměměřičský a katastrální](#), Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8

Verze aplikace: 5.0.5 build 0

