

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3513-377/2013

o ceně nemovitostí – Byt č. 659/12 v domě č.p. 659, 658 stojící na pozemku parc.č. 2396, 2397 vč.spoluvlastnického podílu ve výši 539/14658 na společných částech domu č.p. 659, 658 a pozemcích parc.č. 2396, 2397 - nacházejících se v katastrálním území Dolní Chodov, obec Chodov, okres Sokolov, kraj Karlovarský.

=====

Objednatel posudku: Martin Rajda, Ondříčkova 634/2, 360 01 Karlovy Vary

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. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. a 387/2011 Sb., 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 21.10.2013 posudek vypracoval:

Ing. Martin Polepil
Dvořákova 705
360 17 Karlovy Vary

Posudek obsahuje včetně titulního listu 14 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Karlových Varech dne 01.11.2013

A. Nález

1. Účel posudku

Zjištění ceny nemovitostí pro daňové účely

2. Informace o nemovitosti, identifikace, předmět ocenění

Název předmětu ocenění: **Byt č. 659/12 v domě č.p. 659, 658 stojící na pozemku parc.č. 2396, 2397 vč.spoluvlastnického podílu ve výši 539/14658 na společných částech domu č.p. 659, 658 a pozemcích parc.č. 2396, 2397**

Adresa předmětu ocenění: Hlavní 659
35735 Chodov

Kraj: Karlovarský

Okres: Sokolov

Obec: Chodov

Katastrální území: Dolní Chodov

Počet obyvatel: 14.144

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \cdot 0,007414 = 132,3755 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) :

132,45 Kč/m²

Předmět ocenění :

Ocenění bytů porovnávacím způsobem

Byt č. 659/12

Příslušenství bytů a nebytových prostor

a) Pozemky

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]
zastavěná plocha a nádvoří	2396	209,00
zastavěná plocha a nádvoří	2397	215,00

Předmětem ocenění je **bytová jednotka číslo 659/12** (§ 5 odst.2 zákona o vlastnictví bytů) o velikosti 2+1 v 5.nadzemním podlaží bytového domu č.p. 659 v k.ú. Dolní Chodov se svými součástmi a podílem na společných částech domu uvedených č.p. a pozemcích výše uvedených v poměru podlahové plochy oceňovaného bytu k celkové podlahové ploše všech jednotek v domě (spoluvlastnický podíl je vyjádřen zlomkem 539/14658).

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 27.03.2013, 21.10.2013

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z Kat. nemovitostí LV č. 4550 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. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., 450/2012 Sb.
- osobní prohlídka a zaměření znalcem dne 27.03.2013, 21.10.2013, posudek zpracován v cenové úrovni a ve stavu ke 21.10.2013
- záznam z místního šetření, fotodokumentace

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

Jedná se o vlastnictví jednotky č. 659/12 – 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, není zapsáno omezení vlastnického práva.

Oceňovaný byt se nalézá v domě se 2 vchody se samostatnými č.p., z hlediska ocenění se jedná o jeden objekt o 5 nadzemních podlažích.

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

Kolaudační rozhodnutí nepředloženo, dle stav.archivu stáří domu 49 roků, ocenění dle skutečnosti, k bytu náleží podíl na venkovních úpravách (venkovní schody, přípojky těsně v komunikaci).

Ocenění se provádí dle skutečnosti.

Technický stav umožňuje bezproblémové užívání.

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

Existuje přístup z veřejné účelové komunikace.

Vlastník předmětu ocenění ke dni ocenění:

Martin Rajda, Ondříčkova 634/2, 360 01 Karlovy Vary

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětný byt a dům se nalézají v ulici Hlavní, 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 (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, rovněž umístění domu je v 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. 659, 658

Oceňovaná jednotka se nachází v bytovém domě, objekt železobetonový, stěnový, montovaný („panelák“), pravidelného půdorysu, s plochou střechou, s 5 nadzemními podlažími.

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 (zděné), 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	Nízká sedl.střecha	Střešní krytina	živičná
Kanalizace	odpady z WC, vany, umyvadla	Rozvod vody	teplé a studené
Rozvod elektro	svět., mot., Al	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 49 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, bez výtahu, 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. 659/12

Předmětný prostor - byt (s podílem na společných částech domu a pozemků) je umístěn v 5.NP domu č.p. 659, sestává z 2 pokojů, kuchyně, soc.zařízení v jádře zděném, lodžie, sklep, ker.podlahy, PVC.

Konstrukční vybavení, technický stav (ke dni ocenění) odpovídá stáří, byt po běžné modernizaci (koupelna, podlahy), udržovaný, novější linka, dřevěná okna.

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

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Byt č. 659/12

Ocenění příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemek

Ocenění:

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených
nebo k jejich zřízení určených: 50 %

Úprava cen: 50 %

Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:

2.11. Možnost napojení na plynovod: 10 %

Úprava cen: 10 %

pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.

Úprava cen celkem: 50 % + 10 % * (100 % + 50 %) 65,00 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírůžek a srážek:

viz popis

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití) 0,7830

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): 2,1310

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	132,45	1,00	2,1310	0,7830	65,00	364,65

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	2396	209,00	364,65	76.211,85
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	2397	215,00	364,65	78.399,75
Stavební pozemky - celkem					154.611,60

Pozemek - zjištěná cena = 154.611,60 Kč

Rekapitulace cen příslušenství jednotky - pozemky:

Pozemek = 154.611,60 Kč
154.611,60 Kč

Cena příslušenství - celkem: = 154.611,60 Kč

Vlastní ocenění jednotky:

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:

Poloha objektu:

Stáří stavby:

Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 19):

Bytový prostor § 25 porovnávací metoda

10 001 – 50 000

49 let

16.824,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu:

kuchyň: 9,00 m²
pokoj: 16,30 m²
pokoj: 18,60 m²
předsiň: 5,20 m²

koupelna:	2,10 m ²
WC:	1,30 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	= 52,50 m ²

Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:

dř.kóje:	1,40 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	= 1,40 m ²

Započítaná podlahová plocha bytu:

Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti:

$$1,40 \text{ m}^2 * 0,10$$

$$= 52,50 \text{ m}^2$$

$$= 0,14 \text{ m}^2$$

Podlahové plochy - celkem:

$$= 52,64 \text{ m}^2$$

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 - 1.PP nebo 5. NP a vyšší bez výťahu - 5.NP, výťah	I	-0,05
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklep	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové - dálkové	III	0,00
9. Kriterium jině neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou - po běžné, částečné modernizaci	II	1,05

Koeficient pro stáří 49 let: **0,80**

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,80 = \mathbf{0,790}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - kompletní soustava úřadů včetně finančního a katastrálního, pošta, banka, policie, soud, pojišťovna, apod. - viz popis	III	0,04
3. Poloha nemovitosti - vnitřní území obce	III	0,00
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení	III	0,00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - kompletní síť obchodů a služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,05
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola a sportovní zařízení	III	0,04
7. Zdravotní zařízení v okolí nemovitosti - dobrá dostupnost zdravotnické péče	III	0,05
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky vel. měst)	V	0,05
9. Obyvatelstvo - konfliktní skupiny v okolních bytech nebo sousedních rodinných domech (RD) nebo v okolí - v blízkosti ul. Budovatelů, Osadní, Žižkova, Zahradní	I	-0,30
10. Nezaměstnanost v obci - vyšší než je průměr v kraji	I	-0,04
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - výrazně negativní změny trvalého charakteru - dle dlouhodobého sledování trhu v Chodově - spíše zhoršující se podmínky pro bydlení v lokalitě (viz popis ulic), důvodem je i migrace soc.sl.obyv.do lokality, pád cen bytů pak nezachrání ani dobrý technický stav domu a bytu nebo rekonstrukce	I	-0,07
12. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = (1 + \sum_{i=1}^{12} P_i) = \mathbf{0,820}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka - obrovská stagnace trhu obecně i v Chodově	I	-0,10
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_t = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{0,900}$$

$$\text{Celkový index } I = I_v * I_p * I_t = 0,790 * 0,820 * 0,900 = \mathbf{0,583}$$

Ocenění:

$$\text{Cena upravená } CU = IPC * I = 16.824,- \text{ Kč/m}^2 * 0,583 = 9.808,39 \text{ Kč/m}^2$$

$$CP = CU * PP = 9.808,39 \text{ Kč/m}^2 * 52,64 \text{ m}^2 = 516.313,65 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem	=	516.313,65 Kč
--------------------------------------	---	---------------

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 154.611,60 Kč

Spoluvlastnický podíl: 539 / 14.658

Hodnota spoluvlastnického podílu:

 $154.611,60 \text{ Kč} \cdot 539 / 14.658 = 5.685,34 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 5.685,34 Kč

Byt č. 659/12 - zjištěná cena

= 521.998,99 Kč

Rekapitulace výsledných cen**1. Ocenění staveb****1.1. Hlavní stavby**

1.1.1. Byt č. 659/12

521.999,- Kč

1. Ocenění staveb celkem

521.999,- Kč

Celkem

521.999,- Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem**521.999,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

522.000,- Kč

slovy: Pětsetdvacetdvatisíc 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 : 53,00 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

Slabé stránky:

celková ekonomická situace, stagnace trhu, obrovská nabídka bytů (zhoršující se trendy)

poloha v lokalitě (soc.sl.obyv.v místě)

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 v Chodově, v této části, se obchodují, obecně byty se pohybují v panelácích kolem 8000-9500 Kč/m² podl.plochy, např. prodán byt č. 621/7, Vítězná, 3+1, 68 m², 630 tis. Kč, 622/9, Vítězná, 37 m², 1+1, 335 tis.Kč, 641/10, 2+1, 51 m², 0,46 mil.Kč, cena se bude blížit obecným trendům a nabízeným a realizovaným cenám, tedy mezi rozmezím 0,46-0,50 mil. Kč, cena při vlastním prodeji ještě klesne z nabídkové, dá se objektivně předpokládat objektivní okamžitá obvyklá cena kolem 0,46 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 2 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, max. však 460.000,00 Kč.

Závěr

Odhaduji a doporučuji obvyklou cenu předmětných nemovitostí - **byt č. 659/12 v domě č.p. 659, 658 stojící na pozemku parc.č. 2396, 2397 vč.spoluvlastnického podílu ve výši 539/14658 na společných částech domu č.p. 659, 658 a pozemcích parc.č. 2396, 2397 - nacházejících se v katastrálním území Dolní Chodov, obec Chodov, okres Sokolov, kraj Karlovarský** - ke dni ocenění :

460.000,00 Kč

slovy: čtyřistašedesátisickorunčeských

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, 01.11.2013

Ing.Martin Polepil

Dvořákova 705

360 17 Karlovy Vary

Mobil : +420 603 263 718

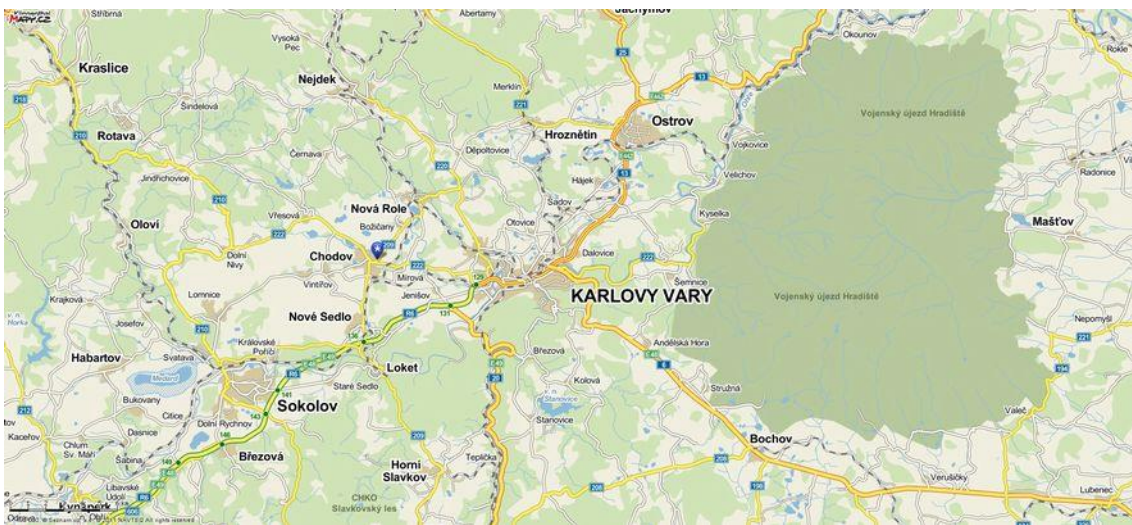
Tel.: +420 353 561 089

<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. 3513-377/2013 znaleckého deníku.



prokazující stav evidovaný k datu 15.10.2013 16:55:02

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560383 Chodov

Kat.území: 652172 Dolní Chodov

List vlastnictví: 4550

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti

Jednotky

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Zástavní právo smluvní

k zajištění peněžité pohledávky s příslušenstvím vyplývající ze smlouvy o úvěru č. 94-23048613/8060 znejiací na částku do celkové výše 430.000,- Kč a k zajištění budoucích peněžitých pohledávek s příslušenstvím, které vzniknou po splnění stanovených podmínek, nejpozději však do 31.12.2030, a to až do výše 330.000,- Kč

Stavební spořitelna České

spořitelny, a.s., Vinohradská
1632/180, Vinohrady, 13011 Praha,
RČ/IČO: 60197609

Jednotka: 659/12

V-223/2005-409

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.01.2005. Právní účinky
 vkladu práva ke dni 19.01.2005.

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

V-223/2005-409

Exekutor byl pověřen provedením exekuce Usnesením Okresního soudu v Karlových Varech
č.j. 24EXE 971/2012-14 ze dne 13.4.2012.

Rajda Martin, Ondříčková 634/2, 36001 Karlovy Vary,
RČ/IČO: 800812/1891

Jednotka: 659/12

Z-6254/2012-409

14 ze dne 12.05.2012.

Z-6254/2012-409

- Nařízení exekuce

Soudní exekutor JUDr. Milan Suchánek

Rajda Martin, Ondříčková 634/2, 36001 Karlovy Vary,
RČ/IČO: 800812/1891

Z-7356/2012-403

Z-7356/2012-403
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Karlových Varech 24 EXE-971/2012
 -14 ze dne 13.04.2012.; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-7356/2012-403

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.10.2013 16:55:02

Okres: CZ0413 Sokolov Obec: 560383 Chodov
Kat.území: 652172 Dolní Chodov List vlastnictví: 4550
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Nařízení exekuce

Soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána

Rajda Martin, Ondříčkova 634/2, 36001 Karlovy Vary,
RČ/IČO: 800812/1891

Z-17844/2012-403

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Karlových Varech 27 EXE-2625/2012
-22 ze dne 02.11.2012. Právní moc ke dni 19.12.2012.; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-17844/2012-403

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Přerov 103 Ex-52769/2012 -32 ze dne 22.01.2013.; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-1198/2013-403

o Exekuční příkaz k prodeji
nemovitostiExekutor byl pověřen provedením exekuce Usnesením Okresního soudu v Karlových Varech
č.j. 27 EXE 2625/2012-22 ze dne 2.11.2012.Rajda Martin, Ondříčkova 634/2, 36001 Karlovy Vary,
RČ/IČO: 800812/1891

Z-14938/2012-409

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 103Ex-52769/2012
13 ze dne 20.11.2012.

Z-14938/2012-409

o Zástavní právo exekutorské

k zajištění vymáhané pohledávky ve výši 124.245,50 Kč, včetně příslušenství, nákladů
nalézacího řízení a nákladů exekuce. Exekutor byl pověřen provedením exekuce Usnesením
Okresního soudu v Karlových Varech č.j. 27 EXE 2625/2012-22 ze dne 2.11.2012.

Levanta a.s., Husitská 344/63,
Žižkov, 13000 Praha, RČ/IČO:
28258045

Jednotka: 659/12

Z-15807/2012-409

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Přerov 103Ex-52769/2012 14 ze dne 20.11.2012. Právní moc ke dni
03.12.2012.

Z-15807/2012-409

o Zástavní právo exekutorské

k zajištění vymáhané pohledávky ve výši 339.374,10 Kč, včetně příslušenství, nákladů
oprávněného a nákladů exekuce. Exekutor byl pověřen provedením exekuce Usnesením
Okresního soudu v Karlových Varech č.j. 24EXE 971/2012-14 ze dne 13.4.2012.

Stavební spořitelna České
spořitelny, a.s., Vinohradská
1632/180, Vinohrady, 13011 Praha,
RČ/IČO: 60197609

Jednotka: 659/12

Z-4270/2013-409

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 9 085EX-1396/2012 15 ze dne 12.05.2012.

Z-6253/2012-409

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 15.10.2013 16:55:02

Obec: 560383 Chodov

List vlastnictví: 4550

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Smlouva kupní ze dne 04.01.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2005.

V-381/2005-409

Pro: Rajda Martin, Ondříčková 634/2, 36001 Karlovy Vary

RČ/IČO: 800812/1891

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

Údaje tohoto výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

00-1/2013-409 - Obnova operátu

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 Sokolov, kód: 409.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 15.10.2013 17:04:01

Podpis, razitko:

Řízení PŮ:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.
strana 3

