

ZNALECKÝ POSUDEK

č. ZP-11614

o ceně obvyklé nemovité věci - bytové jednotky č. 1588/10 v domě č.p. 1588, č.p. 1589, ul. Heyrovského, Sokolov, včetně podílu o velikosti 542/12363 na společných částech domu č.p. 1588, č.p. 1589 a na pozemcích parc.č. st. 2257 a 2258, vše zapsáno na LV č. 7292 vedeném katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, pro obec a k.ú. Sokolov



Objednatel znaleckého posudku:

Ing. Vladimír Nechutný
Insolvenční správce
Soukenická 5
305 51 Plzeň

Účel znaleckého posudku:

zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely
prodeje

Podle stavu ke dni 20.04.2016 znalecký posudek vypracoval:

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 23.05.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny nemovité věci - bytové jednotky č. 1588/10 v domě č.p. 1588, č.p. 1589, ul. Heyrovského, Sokolov, včetně podílu o velikosti 542/12363 na společných částech domu č.p. 1588, č.p. 1589 a na pozemcích parc.č. st. 2257 a 2258, vše zapsáno na LV č. 7292 vedeném katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, pro obec a k.ú. Sokolov.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	bytová jednotka č. 1588/10, včetně podílu na společných částech domu a na pozemku
Adresa předmětu ocenění:	Heyrovského 356 01 Sokolov
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Sokolov
Obec:	Sokolov
Katastrální území:	Sokolov
Počet obyvatel:	23 762
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	750,00 Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 20.04.2016 bez přítomnosti vlastníka Tomáše Růžičky.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1. poskytnuté objednatelem posudku:

- výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, LV 7292, katastrální území 752223 Sokolov, obec Sokolov

2. zajištěné znalcem:

- fotodokumentace pořízená při prohlídce nemovitosti
- kopie snímku katastrální mapy
- mapa oblasti
- skutečnosti zjištěné při prohlídce nemovitosti
- informace o nabídkách prodeje obdobných nemovitostí

5. Vlastnické a evidenční údaje, práva a závady

Vlastnické údaje viz výpis z KN, který je nedílnou součástí tohoto znaleckého posudku.

Předmět ocenění je zatížen zástavním právem smluvním k zajištění pohledávky věřitele Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, 150 57 Praha, IČ 13584324 dle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 26.05.2008 s právními účinky vkladu ke dni 26.05.2008.

Jiná práva a vady, jako např. věcná břemena, předkupní práva, nájemní práva či jiná zatížení, které by se vztahovaly na oceňovanou nemovitou věc, nebyly zjištěny.

6. Popis metod ocenění

Pro ocenění je v tomto případě použita cena zjištěná, tj. cena stanovená dle platného cenového předpisu, tj. zákona č. 151/1997 Sb., a prováděcí vyhlášky č. 345/2015 Sb., ve znění pozdějších právních předpisů a cena zjištěná porovnávacím způsobem, tj. porovnáním trhu s obdobnými nemovitostmi.

V daném případě, tedy při ocenění bytové jednotky, je k dispozici dostatečné množství objektivních a aktuálních údajů o cenových úrovních obdobných nemovitostí, ze stejné lokality. Je proto možné stanovit cenu právě na základě těchto cenových informací (tzn. metodou porovnání tržních cen).

Porovnávací hodnota – je cena založená na porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi obdobnými, jejichž převody se znalostí ceny převodu, byly v nedávné době realizovány, a rovněž s nemovitostmi nabízenými k prodeji.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Základní pojmy

2. Celkový popis nemovitosti

3. Aplikace metod ocenění

3.1. Výpočet zjištěné ceny (dle oceňovacího předpisu)

3.2. Stanovení obvyklé ceny nemovitosti (metoda porovnávací)

3.3. Rekapitulace

B. Znalecký posudek

1. Základní pojmy

Věcná hodnota – (časová cena) je reprodukční cena věci, snižena o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snižena o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena pořizovací – je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době jejich postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční – je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Výnosová hodnota – je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné, jako výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

Obvyklá cena – cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo 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 oblíbenosti.

Tržní hodnota – (obvyklá cena) je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.

Porovnávací hodnota – je cena založená na porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi obdobnými, jejichž převody se znalostí ceny převodu byly v nedávné době realizovány.

Trh – integrace prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitosti a lokalit.

Čistý roční stabilizovaný výnos – jsou výnosy (příjmy) po odpočtu nákladů (výdajů), nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná, nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

2. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je byt (bytová jednotka) č. 1588/10 v domě č.p. 1588, č.p. 1589, ul. Heyrovského, Sokolov, včetně podílu o velikosti 542/12363 na společných částech domu č.p. 1588, č.p. 1589 a na pozemcích parc.č. st. 2257 a 2258, vše zapsáno na LV č. 7292 vedeném katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, pro obec a k.ú. Sokolov.

Bytový dům č.p. 1588, č.p. 1589 se nachází ve městě Sokolov, v ulici Heyrovského. Sokolov je okresní město v západních Čechách, v Karlovarském kraji. Leží při soutoku řek Ohře a Svatavy uprostřed sokolovské pánve, v nadmořské výšce 401 metrů. Žije zde necelých 24 tisíc obyvatel. Jeho ráz je ovlivněn těžbou hnědého uhlí a s tím souvisejícím průmyslem.

Sokolov se nachází cca 19 km jihozápadně od Karlových Varů a leží v těsné blízkosti rychlostní silnice R6 spojující Cheb a Karlovy Vary.

Sokolov je městem s veškerou infrastrukturou a občanskou vybaveností s dobrou dopravní dostupností. Obcí prochází železniční trať 140 Cheb – Chomutov, ve městě je zajištěna autobusová městská doprava.

Prohlídka nemovitosti byla znalcem provedena bez přítomnosti vlastníka bytové jednotky dne 20.04.2016. Znalec měl možnost nahlédnout do bytu a při vypracování tohoto posudku vycházel ze skutečností zjištěných při prohlídce nemovitosti a dále z informací veřejně dostupných.

Předmětný dům, v němž se oceňovaná nemovitost nachází, je stavbou typového bytového domu, situovaného v centrální části obce, v zástavbě obdobných bytových domů. Dům se nachází v těsné blízkosti hřbitova. Jedná se o zděný dům se dvěma vchody, podsklepený, se 4 nadzemními podlažími, se sedlovou střechou. Celkem je v domě 24 bytových jednotek, v každém podlaží po třech bytech. Dům pochází z 60. let minulého století jako součást ucelené bytové sídlištní zástavby, dům je udržovaný a ve velmi dobrém stavu. Bylo provedeno zateplení pláště domu a nová fasáda, střešní tašková krytina, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Dům má dva vchody se dřevěnými prosklenými vstupními dveřmi, okna ve společných částech plastová. Dům je bez výtahu. Do domu se vchází z veřejné zpevněné komunikace přes přiléhající chodník. U domu je omezené množství parkovacích možností. Z veřejných inženýrských sítí se v budově nachází vodovod, kanalizace, plynovod a elektřina. Vytápění a ohřev TUV dálkové.

3. Aplikace metod ocenění

3.1. Výpočet zjištěné ceny (dle oceňovacího předpisu)

Popis:

Oceňovaná bytová jednotka se nachází ve 4. NP vlevo od výstupu ze schodiště. Jedná se o byt s podlahovou plochou 54,2 m² o dispozici 2+1. Byt se sestává ze 2 pokojů, z kuchyně, z koupelny, z WC a z předsíně. K bytu přísluší sklep. Byt má plastová okna. Původní jádro, koupelna k rekonstrukci. Kuchyňská linka nová do tvaru písmene L. V pokoji plovoucí podlaha, v kuchyni a v předsíni dlažba. Byt není užíván a je bez dalšího vybavení. Po stránce provedení a vybavení jde o byt ve standardním stavu. Vytápění a ohřev TUV je zajištěn dálkově.

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se	V	0,00

spoluhl. podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost - Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - nařízení exekuce	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,940}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

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	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Konfliktní skupiny v okolí v okolních bytech nebo v okolí - romská komunita	I	-0,10
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,902}$$

3.1.1. Ocenění příslušenství jednotky - pozemky:

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice - Svažitosť terénu pozemku do 15 %	IV	0,00

včetně; ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,960$

Celkový index $I = I_T * I_0 * I_P = 0,940 * 1,000 * 0,960 = 0,902$

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	750,-	0,902		676,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2257	201,00	676,50	135 976,50
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2258	201,00	676,50	135 976,50
Stavební pozemky - celkem			402,00	m ²	271 953,-

- zjištěná cena = **271 953,- Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

= 271 953,-Kč
271 953,- Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **271 953,- Kč**

3.1.2. Vlastní ocenění jednotky:

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Sokolov
Stáří stavby:	54 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	9 772,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu**koefficient dle typu
podlahové plochy**

byt:	54,2 * 1,00 =	54,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:		54,20 m ²

Výpočet indexu cenového porovnání**Index vybavení**

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu - Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro - umakartové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	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	II	1,00

Koeficient pro stáří 54 let:

$$s = 1 - 0,005 * 54 = \mathbf{0,730}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,730 = \mathbf{0,730}$$

Index trhu s nemovitými věcmi I_T = 0,940**Index polohy pozemku I_P = 0,960****Ocenění**

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 9\,772,- \text{ Kč/m}^2 * 0,730 = 7\,133,56 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 54,20 \text{ m}^2 * 7\,133,56 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 0,960 = 348\,902,99 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 348 902,99 Kč**Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku**

Zjištěná cena pozemku: 271 953,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 542 / 12 363

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$271\,953,- \text{ Kč} * 542 / 12\,363 = 11\,922,55 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 11 922,55 Kč

Byt - zjištěná cena

= 360 825,54 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

360 830,- Kč

slovy: Třistašedesáttisícsmsetřicetkorunčeských

3.2. Stanovení obvyklé ceny nemovitosti (metoda porovnávací)

Tato metoda vychází z porovnání oceňované nemovitosti s obdobnými nemovitostmi, resp. z vyhodnocení cen v nedávné době nabízených nemovitostí na trhu realit nebo z vyhodnocení v nedávné době realizovaných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Pro porovnání jsou použity celkem 4 nabídkové ceny realitních kanceláří obdobných nemovitostí, které jsou aktuálně nabízeny k prodeji a které co nejvíce odpovídají oceňované nemovitosti, pokud jde o lokalitu, velikost, stáří a celkový stav objektu. Vzhledem k tomu, že se jedná o ceny nabídkové, nikoli realizované, jsou tyto redukovány koeficientem 0,90 (jedná se o přání prodávajícího, cena je stanovena včetně provize realitní kanceláře a současný trh je charakterizován nižší poptávkou). U nemovitostí obdobného typu, t.j. bytové jednotky o velikosti 2+1, se standardním vybavením, v dané lokalitě, převažuje nabídka nad poptávkou. Ceny nabízených srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě jsou vyšší než cena zjištěná, tj. cena stanovená dle platného cenového předpisu.

Srovnatelné nemovité věci

Název: byt č. 1

Byt o velikosti 2+1, 53 m² se nachází ve 2. NP cihlového kompletně revitalizovaného domu, který byl zateplen, byla opravena střecha a došlo k výměně vchodových dveří do domu. Samotný byt je v základním avšak velmi dobrém stavu. Jedná se o útulný byt s prostornými, světlými místnostmi. Podlahová krytina v místnostech jsou dřevěné parkety, výborného stavu. V bytě byla provedena částečná úprava koupelny. Kuchyně je původní, zachovalá. Byt lze ihned obývat nebo zrekonstruovat, dle svých představ.

Lokalita Sokolov, Heyrovského

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v obci	1,00
K4 Provedení a vybavení bytu	1,00
K5 Celkový stav objektu	1,00
K6 Příslušenství	1,00
K7 Podlaží	0,98



		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,88	7 472
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
53,00 m ²	0 m ²	449 000 Kč	8 472 Kč/m ²

Název: byt č. 2

Byt o vel. 3+1, 67 m² v cihlovém domě v Sokolově, horní část ulice Heyrovského "u pošty". Zástavba bytových domů, lokalita s veškerou občanskou vybaveností v místě, dobré dopravní spojení. Předmětem prodeje je byt ve 3. patře (posledním podlaží) klidného bytového domu s příjemnou atmosférou. Dobrá a praktická dispozice, z oken výhled do zeleně, za domem zeleň s parkovou úpravou - bez silnice pod okny. Dobře udržovaný byt má vstup do předsíně, do ulice Heyrovského je situována kuchyně s jídelním koutem, obývací pokoj s výhledem do korun stromů, další dva pokoje jsou situovány na jih. Koupelna s vanou, samostatné WC. Plastová okna.

Lokalita Sokolov, Heyrovského

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v obci	1,00
K4 Provedení a vybavení bytu	0,98
K5 Celkový stav objektu	1,02
K6 Příslušenství	1,00
K7 Podlaží	1,00



		Celkový koef. K_C 0,90	Upravená j. cena Kč/m² 7 922
Užitná plocha 67,00 m ²	Výměra pozemku. 0 m ²	Celková cena 590 000 Kč	Jednotková cena 8 806 Kč/m ²

Název: byt č. 3

Byt 3+1 o velikosti 70 m² po částečné rekonstrukci (nové rozvody vody a odpadů v plastu, nové rozvody elektřiny jádro, zásuvky ve všech pokojích). Byt se nachází v přízemí domu. V bytě je nová kuchyňská linka (horkovzdušná trouba, plynová deska). Původní jádro s novými obklady, v koupelně nový sprchový kout, umyvadlová skříňka se zrcadlem). V celém bytě jsou plastová okna. Podlahovou krytinu tvoří: dlažba (koupelna), nové zátěžové koberce (obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, předsín, kuchyň). V okolí veškerá občanská vybavenost.

Lokalita Sokolov, Heyrovského

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v obci	1,00
K4 Provedení a vybavení bytu	0,95
K5 Celkový stav objektu	1,00
K6 Příslušenství	1,00
K7 Podlaží	1,00



		Celkový koef. K_C 0,86	Upravená j. cena Kč/m² 9 160
Užitná plocha 70,00 m ²	Výměra pozemku. 0 m ²	Celková cena 750 000 Kč	Jednotková cena 10 714 Kč/m ²

Název: byt č. 4

Bytová jednotka 1+1 v původním stavu v prvním nadzemním podlaží cihlového domu o celkové ploše 37 m². V bytě jsou plastová okna, původní umakartové jádro, PVC v kuchyni, parkety v pokoji, původní linka a malý balkónek v kuchyni. K bytu náleží sklepní kóje. Dům prošel poloviční revitalizací. Parkování u domu.

Lokalita Sokolov, Heyrovského

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v obci	1,00
K4 Provedení a vybavení bytu	1,02
K5 Celkový stav objektu	1,03
K6 Příslušenství	0,97
K7 Podlaží	1,00



		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,92	8 428
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
37,00 m ²	0 m ²	340 000 Kč	9 189 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	7 472 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 246 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	9 160 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	8 246 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	54,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	445 284 Kč

Výsledná porovnávací hodnota:

445 280,- Kč

slovy: Čtyřistačtyřicetpěttisícdvěstěosmdesátkorunčeských

3.3. Rekapitulace

Cena zjištěná po zaokrouhlení celkem: 360 830,- Kč

slovy: Třistašedesáttisícosmsettřicetkorunčeských

Cena obvyklá po zaokrouhlení celkem: 445 280 Kč

slovy: Čtyřistačtyřicetpěttisícdvěstěosmdesátkorunčeských

C. Závěr

Na základě zjištěných informací, provedených propočtů se zvážení všech stránek předmětu ocenění, a s úvahou současného trhu s realitami stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci - bytové jednotky č. č. 1588/10 v domě č.p. 1588, č.p. 1589, ul. Heyrovského, Sokolov, včetně podílu o velikosti 542/12363 na společných částech domu č.p. 1588, č.p. 1589 a na pozemcích parc.č. st. 2257 a 2258, vše zapsáno na LV č. 7292 vedeném katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, pro obec a k.ú. Sokolov, ke dni 20.04.2016 ve výši:

440 000,- Kč

(slovy: čtyřistačtyřicettisíckorunčeských)

V Praze 18.05.2016

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

D. Znalecká doložka

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-11614 do znaleckého deníku.

E. Seznam příloh

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Sokolov, LV č. 7292 ze dne 03.05.2016	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.05.2016 08:55:02

Okres: CZ0413 Sokolov
Kat.území: 752223 SokolovObec: 560286 Sokolov
List vlastnictví: 7292

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-2103/2015-402

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-14231/2014 -019 ze dne 09.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.03.2015. Zápis proveden dne 17.03.2015; uloženo na prac. Cheb

Z-2103/2015-402

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17,
120 00 Praha 2Růžička Tomáš, Heyrovského 1588, 35601 Sokolov,
RČ/IČO: 810427/2242

Z-15390/2016-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX 1180/16-11 k 27 EXE-1181/2016 -11 ze dne 07.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 07.04.2016. Zápis proveden dne 12.04.2016; uloženo na prac. Praha

Z-15390/2016-101

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 26.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.05.2008.

V-2431/2008-409

Pro: Růžička Tomáš, Heyrovského 1588, 35601 Sokolov

RČ/IČO: 810427/2242

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

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 03.05.2016 09:14:05

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





