

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 843-7/2020

cena obvyklá nemovitého majetku a jejího příslušenství dle aktuálního stavu uvedeného v oddíle B na LV 6350, kat. území Dolní Chodov a obec Chodov, a to v rozsahu ideálního podílu ve výši 1/2 ve vlastnictví Patrika Krejčího:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2020 09:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 55EX 1907/07 pro Mgr. Luděk Němec

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560383 Chodov

Kat.území: 652172 Dolní Chodov

List vlastnictví: 6350

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Krejčí Martin, U Koupaliště 793, 35735 Chodov		1/2
Krejčí Patrik, K. Čapka 1109/5, 36001 Karlovy Vary		1/2

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
793/5	byt		byt. z.	6478/73948

Vymezeno v:

Budova	Chodov, č.p. 793, byt.dům, LV 2335			
	na parcele	2414, LV 2335		
Parcela	2414	zastavěná plocha a nádvoří		161m ²

Objednavatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Karlovy Vary

Mgr. Luděk Němec

Cihelní 14

360 06 Karlovy Vary

Účel znaleckého posudku: exekuční řízení

Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 1.6.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Josef Pevný

Krškova 783/15

152 00 Praha 5

Počet stran: 18 včetně titulního listu . Objednavateli se předává v 1 vyhotovení v tištěné formě a v 1 vyhotovení v elektronické formě včetně fotodokumentace z místního šetření.

V Praze 1.6.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě Usnesení Č.j. 55 EX 1907/07 - 39 ze dne 25.7.2014 vypracovat ocenění nemovitosti dle níže uvedeného zadání :

Soudní exekutor ustanovuje za účelem vypracování znaleckého posudku o ceně **spoluvlastnického podílu ve výši ½ ve vlastnictví povinného na bytové jednotce č. 793/5** zapsané u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov na listu vlastnictví číslo 6350, katastrální území Dolní Chodov a obec Chodov, včetně spoluvlastnického podílu ve výši ½ na podílu ve výši 6478/73948 na společných částech budovy č.p. 793 a na pozemku p.č. 2414 (budova a pozemek jsou zapsány u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov na listu vlastnictví číslo 2335, katastrální území Dolní Chodov a obec Chodov), **soudního znalce v oboru ceny a odhady nemovitostí Ing. Josefa Pevného.**

Při ocenění posuzovaných nemovitostí a práv a závad s nimi spojenými budou zvažovány všechny okolnosti, které mají na cenu vliv , takovými okolnostmi je především místo, kde se nemovitosti nachází, stavebně technický stav jednotlivých staveb, obchodovatelnost a zpeněžitelnost posuzovaných nemovitostí – úkolem znalce je ve smyslu u stanovení § 336 odst. 1 o.s.ř. stanovit podklad pro stanovení východiska pro určení nejnižšího podání tak, aby posuzované nemovitosti byly v nedobrovolné dražbě reálně prodány a ne cenu za kterou mají být prodány.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: jednotka č. 793/5 (byt)

Adresa předmětu ocenění: U Koupaliště
357 35 Chodov

LV: 6350

Kraj: Karlovarský

Okres: Sokolov

Obec: Chodov

Katastrální území: Dolní Chodov

Počet obyvatel: 13 394

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **699,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95

O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní střediska, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) II 0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 400,00 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka posuzovaného bytu .

Prohlídka bytu nebyla povinným dne 5.8.2019 umožněna. Povinný se na prohlídku nedostavil a neposkytnul součinnost o údajích o posuzovaném nemovitém majetku. Prohlídka byla provedena pouze v rozsahu společných prostor domu.

V návaznosti na ustanovení § 336 odst. 4 o.s.ř. je zřejmé, že neposkytne-li povinný součinnost při ocenění nemovitého majetku, ocenění je provedeno z dostupných písemných dokladů, které jsou obsahem spisu a pomocí podkladů, které si znalec obstará sám, viz. např. stanovisko odvolacího Městského soudu v Praze, č.j. 14 Co 405/2014 ze dne 1.11.2014, kdy povinný prohlídku nemovitosti neumožnil

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

1) Usnesení Č.j. 55 EX 1907/07- 39 ze dne 25.7.2015 požadující vypracovat ocenění v rozsahu a zadání tohoto Usnesení.

2) Výpis z katastru nemovitostí vyhotovený u ČÚZK bezúplatně Ex.úřadem Karlovy Vary - LV č.6350 , kat. území Dolní Chodov, obec Chodov.

3) Kopie katastrální mapy pro kat. území Dolní Chodov, obec Chodov obsahující polohové identifikační údaje o posuzované jednotce a čp. 793.

4) Údaje zjištěné při místním šetření dne 5.8.2019 o posuzovaném nemovitém majetku.

5) Cenové údaje o srovnatelných zobchodovaných porovnatelných bytových jednotkách v místě a okruhu do 0,5 km od posuzovaného bytu, které jsou uvedeny v kupních smlouvách uložených v archívu ČÚZK - zpracováno pomocí cenové mapy .

6) Část Prohlášení vlastníka s evidenčními údaji o posuzované bytové jednotce č.793/5, kat. území Dolní Chodov , obec Chodov, LV 6350.

5. Dokumentace a skutečnost

a) Dle údajů evidovaných v KN je posuzovanou nemovitostí jednotka č. 793/5 (byt) vymezená v objektu č.p.793 umístěném na pozemku p.č. 2414, obec Chodov, katastrální území Dolní Chodov - evidenční údaje v KN odpovídají skutečnosti.

b) Výměry jednotlivých místností u jednotky (byt) č.793/5 a rozsah příslušenství byly převzaty z Prohlášení vlastníka s evidenčními údaji o posuzované bytové jednotce - viz. níže:

5) Jednotka č. 793/5 je byt o velikosti 3 + 1 ve 3. nadzemním podlaží budovy č.p. 793

Byt má celkovou plochu s příslušenstvím 66,78 m², z toho podlahovou plochu bytu pro určení spoluvlastnického podílu 64,78 m² a sestává se z:

kuchyň	8,20 m ²
pokoj	12,14 m ²
pokoj	16,04 m ²
pokoj	16,30 m ²
předsíň	8,10 m ²
koupelna+WC	4,00 m ²
sklepní kóje	2,00 m ² (nezapočítává se do podlahové plochy bytu)

s vybavením jednotky:

kuchyňská linka	1 ks
sporák	1 ks
vana	1 ks
umyvadlo	1 ks
WC mísa s nádržkou	1 ks
vodovodní baterie	2 ks
topná tělesa	4 ks
poštovní schránka	1 ks.

Součástí bytu jsou veškeré vnitřní potrubní rozvody vody, plynu, ústředního topení, odpadního vedení kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů a vnitřní elektrické rozvody včetně zakončení (osvětlovací tělesa, vypínače, zásuvky) od hlavního jističe bytu včetně tohoto jističe. K vlastnictví jednotky patří nenosné svíslé konstrukce (příčky), nenosné vodorovné konstrukce (podlaha), bytové jádro, podlahová krytina, vstupní dveře do bytu, vnitřní dveře a okna uvnitř bytu.

K vlastnictví jednotky dále patří **spoluvlastnický podíl o velikosti 6478/73948** společných částí budovy č.p. 793 postavené na parcele parcelního čísla 2414 v katastrálním území Dolní Chodov.

Byt nemá příslušenství (dle Prohlášení vlastníka je sklep součástí jednotky).

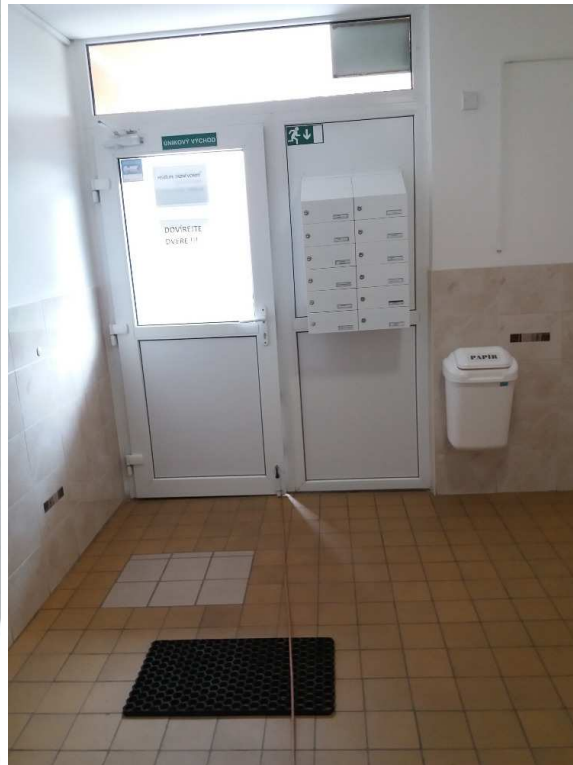
6. Práva a závady

Závady, které prodejem nemovitostí nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovaly a nadále - takovéto závady nebyly znalcem zjištěny ani nebyly zadavatelem posudku nebo povinným sděleny.

Práva nebyla znalcem z dostupných podkladů zjištěna ani nebyla zadavatelem posudku nebo povinným sdělena

7. Celkový popis posuzované nemovitosti .





Posuzovaná b.j. číslo 795/5 (dispozičně 3+1) se nachází v 3.NP typového panelového bytového objektu č.p.793, který je součástí ucelené panelové bytové zástavby obce Chodov , ulice U Koupalště z 80. let minulého století.. Objekt obsahující posuzovanou bytovou jednotku je po revitalizaci (zateplení , výměna oken a vstupních dveří a poštovních schránek, rekonstrukce výtahu).

U vlastní bytové jednotky č.793/5 je přepokládána potřeba celkové rekonstrukce pro uvedení bytu do stavu odpovídajícímu současnému standardu bydlení (byt nebyl povinným zpřístupněn) .

Byt nemá příslušenství (dle Prohlášení vlastníka je sklep součástí jednotky) .

8. Stanovení způsobů ocenění

Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb, se 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

V návaznosti na shora uvedené byly znalcem zvoleny níže uvedené oceňovací postupy:

a) porovnávacím způsob dle současně platného oceňovacího předpisu - Vyhl. č. 188/2019 Sb.; (oceňovací vyhlášky) – tento pomocný způsob ocenění byl zvolen z důvodu , že předpis je od 1.8.2019 novelizován a snaží se svou metodikou co nejvíce přiblížit ceně obvyklé - vychází z jednotkové ceny typového bytu v dané lokalitě následně přepočítané na skutečnou výměrou posuzovaného bytu a upravené příslušnými koeficienty majícími vliv na cenu bytu – tj. indexem trhu s nemovitostmi, indexem polohy nemovitosti a indexem konstrukce a vybavení nemovitosti (indexy cenově upravují v jednotlivých znacích odlišnost posuzované nemovitosti vzhledem k základní ceně standardní nemovitosti v dané lokalitě) .

b) metoda přímého porovnání - jedná se o nejpoužívanější způsob stanovení ceny obvyklé u nemovitosti dle současných standardních způsobů oceňování nemovitostí a současně dle postupu uvedeném v zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. K posuzované nemovité věci lze v archivu ČÚZK dohledat nemovitosti ze stejného segmentu trhu, jež byly v posledním období zobchodovány - tyto údaje o skutečných transakčních cenách jsou zpracovány a vyhodnoceny formou Cenové mapy a obsahují skutečně realizované transakční ceny bytů v okruhu 0,5 km od objektu č.p.793 s posuzovaným bytem a jsou přezkoumatelné.

c) Stanovení vah pro jednotlivé způsoby ocenění

Druh posuzované nemovité věci je na trhu s nemovitostmi trvale obchodován a je možné k posuzovanému subjektu najít nemovitosti ze stejného segmentu trhu, které byly zobchodovány . Ocenění provedenému **metodou přímého porovnání pomocí Cenové mapy vycházející ze skutečných transakčních cen je přisouzena váha 2** (jedná se o nejpoužívanější způsob stanovení ceny obvyklé nemovitosti dle současných standardních způsobů oceňování a postupu uvedeném v zák. 151/1997 Sb., současně se jedná o věrohodný zdroj informací o dosažených kupních cenách - archiv ČÚZK). **Ocenění dle oceňovacího předpisu je přisouzena váha 1** - zohlednění i toho způsobu ocenění při stanovení ceny obvyklé považuje znalec za vhodné vzhledem ke zdůvodnění uvedeném shora pod bodem a) .

B. ZNALECKÝ POSUDEK

B1) 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - podílové spoluvlastnictví	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - předmětem prodeje v exekuci je spoluvlastnický podíl ve výši 1/2	I	-0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanti zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,660}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,660}$$

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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
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: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - standardní pozemek v intravilánu obce zastavěný bytovým domem	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,693}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,693}$$

1. jednotka č.793/5 (byt)

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2010
Základní cena ZC (příloha č. 27):	11 988,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	8,2 *	1,00 =	8,20 m ²
pokoj:	12,14 *	1,00 =	12,14 m ²
pokoj:	16,04 *	1,00 =	16,04 m ²
pokoj:	16,30 *	1,00 =	16,30 m ²
předsíň:	8,1 *	1,00 =	8,10 m ²
koupelna s WC:	4 *	1,00 =	4,00 m ²
sklepní kóje:	2 *	0,10 =	0,20 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			64,98 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: 2. - 4. NP s výtahem	III	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	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - byt netemperován	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stavby 10 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (10 + 15) = \mathbf{0,875}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,875 = \mathbf{0,535}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,660}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 11\,988,- \text{ Kč/m}^2 * 0,535 = 6\,413,58 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 64,98 \text{ m}^2 * 6\,413,58 \text{ Kč/m}^2 * 0,660 * 1,050 = 288\,810,82 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{288\,810,82 \text{ Kč}}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,660$

Index polohy pozemku $I_P = 1,050$

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. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
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 - standardní pozemek v intravilánu obce zastavěný bytovým domem	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,660 * 1,000 * 1,050 = 0,693$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný 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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	400,-	0,693		277,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2414	161	277,20	44 629,20
Stavební pozemek - celkem			161		44 629,20

Pozemek - zjištěná cena celkem = 44 629,20 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. = 44 629,20 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 44 629,20 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 288 810,82 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 44 629,20 Kč

Spoluvlastnický podíl: 6 478 / 73 948

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$44\,629,20\text{ Kč} * 6\,478 / 73\,948 = 3\,909,61\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 3 909,61 Kč


Jednotka č.793/5 (byt) - zjištěná cena

= **292 720,43 Kč**

Cena po zaokrouhlení : 292 720,- Kč

B.2.) Metoda přímého porovnání

B.2.1. - byt č.793/5 - Ocenění porovnáním dle skutečných transakčních cen pomocí Cenové mapy

Lokalita		
Okres	Sokolov	
Katastrální území	Dolní Chodov - Chodov	
Číslo popisné	793	
GPS	50°14'37.351824"N 12°44'15.611712"E	
Číslo bytu	5	
LV budovy	2335	
LV bytu	6350	

Chcete zpět do mapy? Klikněte na obrázek...

[GPS 50°14'37.351824"N
12°44'15.611712"E](#)

Valuace

Valuace	814 194 Kč (12 569 Kč/m ²)
Rozsah cen	10 282 Kč/m ² - 21 346 Kč/m ²
Počet porovnávaných nemovitostí stejného typu pro výslednou valuaci	7
Rekapitulace kupní ceny	
VÝSLEDNÁ ODHADNÍ CENA	814 194 Kč (12 569 Kč/m²)

Informace o nemovitosti

Typ nemovitosti	Byt
-----------------	-----

Údaje o budově

Stav	Dokončená, Panel
Rekonstrukce	Částečná rekonstrukce (Fasáda + zateplení, Okna, Společné prostory - interiéry, Rozvody)
Pozemek pod budovou	Vlastní
Počet podlaží	6

Plocha bytu	64.78
Plocha balkonu / lodžie / teras	0
Plocha předzahrádky	0
Plocha sklepa	2
Podlaží bytu	3
Vytápění	Dálkové
Stav bytu	Bez rekonstrukce

Průměr cen bytů v okruhu 0.5 km

Dispozice bytu	Průměr cen v Kč/m ²	Průměr celkových cen v Kč
1 pokoj (do 41m ²)	12 948 Kč/m ²	470 000 Kč
2 pokoje (42 - 66m ²)	16 569 Kč/m ²	1 036 000 Kč

Medián (střední hodnota) cen bytů v okruhu 0.5 km

Dispozice bytu	Medián cen v Kč/m ²	Medián celkových cen v Kč
1 pokoj (do 41m ²)	12 948 Kč/m ²	470 000 Kč
2 pokoje (42 - 66m ²)	16 409 Kč/m ²	1 063 000 Kč

Počet transakcí pro výpočet průměrů a mediánů

Dispozice bytu	Počet transakcí
1 pokoj (do 41m ²)	1
2 pokoje (42 - 66m ²)	7



Transakce v okruhu 0.5 km použité pro vytvoření valuace - odpovídající velikosti a kritériím

Chcete-li se podívat do mapy na konkrétní budovu "klikněte" na číslo popisné

Katastrální území	Č.p.	Č. bytu	Výměra	Datum	Cena v Kč/m ²	Celková cena v Kč
Dolní Chodov - Chodov	793	3	64.78	22.10.2019	16 209 Kč/m ²	1 050 000 Kč
Dolní Chodov - Chodov	795	11	64.78	26.11.2019	16 409 Kč/m ²	1 063 000 Kč
Dolní Chodov - Chodov	800	3	60.90	22.11.2019	14 450 Kč/m ²	880 000 Kč
Dolní Chodov - Chodov	803	39	64.50	24.10.2019	17 814 Kč/m ²	1 149 000 Kč
Dolní Chodov - Chodov	803	42	60.90	19.7.2019	21 346 Kč/m ²	1 300 000 Kč
Dolní Chodov - Chodov	985	9	61.12	31.5.2019	19 470 Kč/m ²	1 190 000 Kč
Dolní Chodov - Chodov	986	13	60.30	31.5.2019	10 282 Kč/m ²	620 000 Kč

Vysvětlivky a poznámky

Report zobrazuje průměrné ceny a mediány (střední hodnoty) cen všech dispozic bytů dostupných v budovách ve zvoleném okruhu.

Průměr cen bytů - je aritmetickým průměrem, který je určen sečtením skupiny cen bytů a následným vydělením tohoto součtu počtem těchto cen.

Medián (střední hodnota) cen bytů - je prostřední cena skupiny cen bytů. To znamená, že polovina cen ve skupině má hodnotu větší než medián a polovina cen ve skupině má hodnotu menší než medián.

Cenová mapa prodejních cen zpracovává výhradně oficiální údaje o skutečně provedených prodejkách (transakcích), které získává z údajů a listin Katastrálních úřadů. Transakční ceny vychází z údajů uvedených přímo v kupních smlouvách, které jsou veřejně přístupné. Jedná se o celkovou konečnou cenu.

Výměry bytů jsou stanoveny dle Prohlášení vlastníka. Cenová mapa pro výpočty cen vychází z čisté podlahové plochy bytů. Dispozice bytů jsou pak přiřazeny na základě výměry: 1 pokoj (do 41m²), 2 pokoje (42 – 66 m²), 3 pokoje (67 – 86m²), 4 pokoje (87 – 121m²), 5 pokojů a více (122 m² a více).

Pro Ostatní bytové domy lze k dnešnímu dni v Cenové mapě prodejních cen nalézt relevantní data o transakcích od 1.12.2013 do 1.2.2020.

B.2.2. Vyhodnocení pomocných cen - ocenění

rekapitulace	cena	váha
cena dle oceňovacího předpisu	292 720 Kč	1
cena přímým porovnáním	814 194 Kč	2
vážený průměr cen	640 369 Kč	
cena po zaokrouhlení	640 350 Kč	
cena podílu 1/2	320 175 Kč	

B.2.3.) Stanovení ceny obvyklé

V návaznosti na shora uvedené vyhodnocení pomocných hodnot posuzovaného nemovitého majetku stanovuji jeho celkovou cenu na 320 175,- Kč.

C. REKAPITULACE

cena obvyklá nemovitého majetku a jejího příslušenství uvedeného v oddíle B na LV 6350, kat. území Dolní Chodov a obec Chodov, a to v rozsahu ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 ve vlastnictví Patrika Krejčího:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.05.2020 09:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 55EX 1907/07 pro Mgr. Luděk Němec

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560383 Chodov

Kat.území: 652172 Dolní Chodov

List vlastnictví: 6350

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Krejčí Martin, U Koupaliště 793, 35735 Chodov		1/2
Krejčí Patrik, K. Čapka 1109/5, 36001 Karlovy Vary		1/2

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
793/5	byt		byt. z.	6478/73948

Vymezeno v:

Budova	Chodov, č.p. 793, byt.dům, LV 2335			
	na parcele	2414, LV 2335		
Parcela	2414	zastavěná plocha a nádvoří		161m2

činí celkem : 320 175,- Kč.

Slovy: Třistadvacetisícstosedmdesát pět Kč.

Závady , které prodejem nemovitostí nezaniknou, jsou věcná břemena, nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva , u nichž zájem společnosti vyžaduje , aby nemovitost zatěžovaly a nadále - takovéto závady nebyly znalcem zjištěny ani zadavatelem posudku nebo vlastníkem sděleny .

Práva - nebyla zjištěna ani nebyla zadavatelem posudku nebo vlastníkem sdělena .



V Praze 1.6.2020

Ing. Josef Pevný
Krškova 783/15
152 00 Praha 5

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové pod č.j. Spr. 2438/2001 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví - odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 843-7/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 7/2020.