

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-19805

NEMOVITÁ VĚC: Jednotka č. 643/13, Byt Horní Slavkov

Katastrální údaje: Kraj Karlovarský, okres Sokolov, obec Horní Slavkov, k.ú. Horní Slavkov

Adresa: Dlouhá 643/16, 357 31 Horní Slavkov

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO, Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor

Adresa: Dominikánská 8, 301 00 Plzeň

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 134 EX 07243/17 (ocení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

288 000 Kč

Stav ke dni: 27.5.2020

Datum místního šetření: 12.5.2020

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 1

V Praze, dne 27.5.2020

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ - MĚSTO		
Mgr. Ing. Jiří Prošek - soudní exekutor		
DOŠLO:	- 1 - 05 - 2020	Hod. mm.
Počet stejnopisů:	Příloh:	Podpis:

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) jednotky č. 643/13 (byt) v budově Horní Slavkov č.p. 643 (bytový dům, LV 1400) na pozemku parc. č. St. 898 (LV 1400) včetně podílu na společných částech domu a na pozemku parc. č. St. 898 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 614/9186 v kat. území Horní Slavkov, obec Horní Slavkov, část obce Horní Slavkov, okres Sokolov, zapsáno na LV 4615.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále понížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora Mgr. Ing. Jiřího Proška o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 27.4.2020 pod č.j. 134 EX 07243/17-322.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 12.5.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Kopie prohlášení vlastníka.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Město Horní Slavkov se nachází v Karlovarském kraji, cca 15 km jihovýchodně od města Sokolov a cca 18 km jižně od krajského města Karlovy Vary. Město leží uprostřed lázeňského trojúhelníku mezi městy Karlovy Vary, Mariánské Lázně a Františkovy Lázně v severní polovině Chráněné krajinné oblasti Slavkovský les. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské a základní školy a odborné učiliště. Zdravotní péči ve městě zajišťuje poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, kino, muzeum a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části města Horní Slavkov v ulici Dlouhá č.p./č.o. 643/16 na sídlišti.

Zastávka autobusu „Horní Slavkov, sídliště“ se nachází cca 300 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - sídlištní zastavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky:

2533/48

Město Horní Slavkov, Dlouhá 634/12, 35731 Horní Slavkov

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, bytový dům zděné konstrukce. Dům je pravděpodobně založen na základových roštích. Budova má 3 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově není výtah. V budově je dle databáze RÚIAN celkem 19 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je sedlová s krytinou z plechu. Na střeše jsou žlaby se svody, komín a bleskosvod. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou plastová prosklené. Fasáda domu je zateplená. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné v omezeném množství před domem.

Oceňovaná jednotka č. 643/13 se nachází v budově č.p. 643 v 1. NP a její dispozice je 3+1. Jednotka sestává z kuchyně, pokoje, pokoje, pokoje, předsíně, koupelny a sklepa. Okna bytu jsou plastová.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	12,70 m ²
pokoj	14,30 m ²
pokoj	12,70 m ²
pokoj	13,90 m ²
předsíň	2,30 m ²
koupelna	3,50 m ²
sklep	2,00 m ²
celkem	61,40 m²

Užitná plocha jednotky je 61,40 m². Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 898 stojí bytový dům s č.p. 643. Pozemek je obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 440 m². Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 2533/48 ve vlastnickém právu města Horní Slavkov.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 12.5.2020 bez účasti spoluvlastníka. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
 - ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
- Komentář: - chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Předkupní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Jednotka č. 643/13 Horní Slavkov

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 643/13 Horní Slavkov

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	61,40 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užitné plochy jednotky s aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Byt 2+1 Horní Slavkov			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Horní Slavkov v ulici Poštovní. Dům má 5 podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve druhém nadzemním podlaží bytového domu. Byt prošel revitalizací bytového jádra, kuchyňské linky. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	56,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			0,98	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			0,95	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
799 000	56,00	14 268	0,84	11 985



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
730890

Název:	Byt 1+1 Horní Slavkov			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 1+1, který se nachází ve městě Horní Slavkov v ulici Poštovní. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je v původním stavu. Jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu. Byt je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	59,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			0,98	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			0,90	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
893 000	59,00	15 136	0,80	12 109



Zdroj: www.sreality.cz - ID:
33797

Název:	Byt 2+1 Horní Slavkov			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 2+1, který se nachází ve městě Horní Slavkov v ulici Zahradní. Dům má 3 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je v původním stavu. Jednotka se nachází ve třetím nadzemním podlaží bytového domu. Byt je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří 2 sklepy. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	54,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			0,98	
K5 Provedení a vybavení			0,97	
K6 Celkový stav			0,90	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
899 000	54,00	16 648	0,77	12 819



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 732158

Název:	Byt 4+1 Horní Slavkov			
Popis:	Byt v osobním vlastnictví o dispozici 4+1, který se nachází ve městě Horní Slavkov v ulici Poštovní. Dům má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží bytového domu. Byt je po rekonstrukci. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Vytápění bytu je ústřední dálkové. K bytu patří sklep. Parkování je možné u domu. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	118,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			0,98	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			0,85	
K7 Vliv pozemku			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 599 000	118,00	13 551	0,75	10 163



Zdroj: www.sreality.cz - ID: 714831

Minimální jednotková porovnávací cena	10 163 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 769 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 819 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Průměrná jednotková cena	11 769 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	61,40 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	722 617
Velikost spoluvlastnického podílu	
	* 1,00 / 2,00 = 361 308,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80 = 289 046,80
Výsledná porovnávací hodnota	289 047 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 643/13 Horní Slavkov

289 047,- Kč

Porovnávací hodnota

289 047 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnými zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 5 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

288 000 Kč

slovy: Dvěštosmdesátosmtisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) jednotky č. 643/13 (byt) v budově Horní Slavkov č.p. 643 (bytový dům, LV 1400) na pozemku parc. č. St. 898 (LV 1400) včetně podílu na společných částech domu a na pozemku parc. č. St. 898 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 614/9186 v kat. území Horní Slavkov, obec Horní Slavkov, část obce Horní Slavkov, okres Sokolov, zapsáno na LV 4615.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

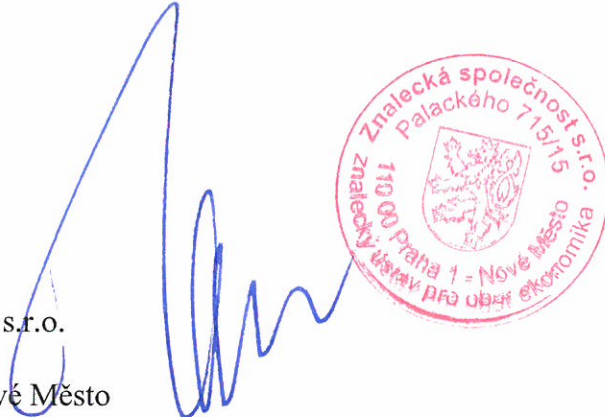
- v objektivní zaokrouhlené výši **288.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

V Praze 27.5.2020

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



The image shows a handwritten signature in blue ink and a red circular stamp. The stamp contains the text: 'Znalecká společnost s.r.o.', 'Palackého 715/15', '110 00 Praha 1 - Nové Město', and 'Znalecký úřad pro obor ekonomika'. In the center of the stamp is a coat of arms.

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.

Osoby podílející se na zpracování posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Mgr. Petr Slepíčka
Ing. Petra Vaňková
Jakub Chrástecký

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Mgr. Petr Slepíčka

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-19805 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 4615	4
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Schématické znázornění	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.04.2020 10:15:03

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 07243/17 pro Mgr. Ing. Jiří Prošek

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560367 Horní Slavkov

Kat.území: 644056 Horní Slavkov

List vlastnictví: 4615

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Pejsar Aleš, Dlouhá 634/12, 35731 Horní Slavkov	900809/2346	1/2
Pejsar Martin, Fahnengasse 18, 79364 Malterdingen, Spolková republika Německo	860322/2397	1/2

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
43/13	byt	chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna	byt.z.	614/9186
<i>Vymezeno v:</i>				
Budova	Horní Slavkov, č.p. 643, byt.dům, LV 1400 na parcele St. 898, LV 1400			
Parcela	St. 898	zastavěná plocha a nádvoří		440m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Předkupní právo

ze dne 27.8.1997, na dobu 5 let.

Oprávnění pro

Město Horní Slavkov, Dlouhá 634/12, 35731 Horní
Slavkov, RČ/IČO: 00259322

Povinnost k

Jednotka: 643/13

Listina Smlouva o věcném předkupním právu V14 3292/1997.

POLVZ:682/1998

Z-3100682/1998-409

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Pejsar Martin, Fahnengasse 18, 79364 Malterdingen,
Spolková republika Německo, RČ/IČO: 860322/2397

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-město
134EX-07243/2017 006 ze dne 12.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
12.12.2019 15:25:54. Zápis proveden dne 16.12.2019; uloženo na prac. Sokolov

Z-4528/2019-409

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

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 27.04.2020 10:15:03

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560367 Horní Slavkov

Kat.území: 644056 Horní Slavkov

List vlastnictví: 4615

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2.

Povinnost k

Pejsar Martin, Fahngasse 18, 79364 Malterdingen,
Spolková republika Německo, RČ/IČO: 860322/2397
Jednotka: 643/13

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 134EX-07243/2017 295 ze dne 12.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2019 15:25:50. Zápis proveden dne 16.12.2019; uloženo na prac. Sokolov
Z-4527/2019-409

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Pejsar Martin, Fahngasse 18, 79364 Malterdingen,
Spolková republika Německo, RČ/IČO: 860322/2397

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-sever 121EX-3787/2015 6 ze dne 08.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2019 13:55:03. Zápis proveden dne 19.12.2019; uloženo na prac. Sokolov
Z-4617/2019-409

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2.

Povinnost k

Pejsar Martin, Fahngasse 18, 79364 Malterdingen,
Spolková republika Německo, RČ/IČO: 860322/2397
Jednotka: 643/13

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 121EX-3787/2015 15 ze dne 17.12.2019. Právní moc ke dni 23.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.12.2019 13:55:03. Zápis proveden dne 20.12.2019; uloženo na prac. Sokolov

Z-4618/2019-409

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Plzeň-sever 121EX-3787/2015 17 ze dne 07.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2020 14:15:09. Zápis proveden dne 10.01.2020; uloženo na prac. Sokolov

Z-74/2020-409

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Antonín Dohnal, Otakara Březiny 229/5, 790 01 Jeseník

Povinnost k

Pejsar Martin, Fahngasse 18, 79364 Malterdingen,
Spolková republika Německo, RČ/IČO: 860322/2397

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Jeseník 197 EX-91225/2011 36 ze dne 01.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2020 15:12:15. Zápis proveden dne 11.02.2020; uloženo na prac. Sokolov

Z-357/2020-409

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresního soudu v Sokolově 28-EXE 1601/2011 - 16 ze dne 28.03.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2020 07:57:16. Zápis proveden dne 04.02.2020; uloženo na prac. Jeseník

Z-299/2020-811

Související zápisy

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 27.04.2020 10:15:03

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560367 Horní Slavkov

Kat.území: 644056 Horní Slavkov

List vlastnictví: 4615

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2.

Povinnost k

Pejsar Martin, Fahngasse 18, 79364 Malterdingen,
Spolková republika Německo, RČ/IČO: 860322/2397
Jednotka: 643/13

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Jeseník 197
EX-91225/2011 36 ze dne 01.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku
22.01.2020 15:12:15. Zápis proveden dne 11.02.2020; uloženo na prac. Sokolov
Z-357/2020-409

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jeseník 197 EX-
91225/2011 45 ze dne 20.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.01.2020
15:12:15. Zápis proveden dne 11.02.2020; uloženo na prac. Sokolov
Z-357/2020-409

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Pejsar Martin, Fahngasse 18, 79364 Malterdingen,
Spolková republika Německo, RČ/IČO: 860322/2397

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139 EX 36621/14-009 ze
dne 21.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2020 16:50:23. Zápis
proveden dne 11.03.2020; uloženo na prac. Šumperk
Z-1745/2020-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2.

Povinnost k

Pejsar Martin, Fahngasse 18, 79364 Malterdingen,
Spolková republika Německo, RČ/IČO: 860322/2397
Jednotka: 643/13

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk 139EX-
36621/2014 049 ze dne 09.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2020
16:38:52. Zápis proveden dne 13.03.2020; uloženo na prac. Sokolov
Z-1003/2020-409

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví 18D-260/2019 48 ze dne 02.12.2019. Právní moc ke dni
02.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2019 14:54:44. Zápis proveden dne
12.12.2019.

V-6489/2019-409

Pro: Pejsar Aleš, Dlouhá 634/12, 35731 Horní Slavkov

RČ/IČO: 900809/2346

Pejsar Martin, Fahngasse 18, 79364 Malterdingen, Spolková
republika Německo

860322/2397

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 27.04.2020 10:15:03

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560367 Horní Slavkov

Kat.území: 644056 Horní Slavkov

List vlastnictví: 4615

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

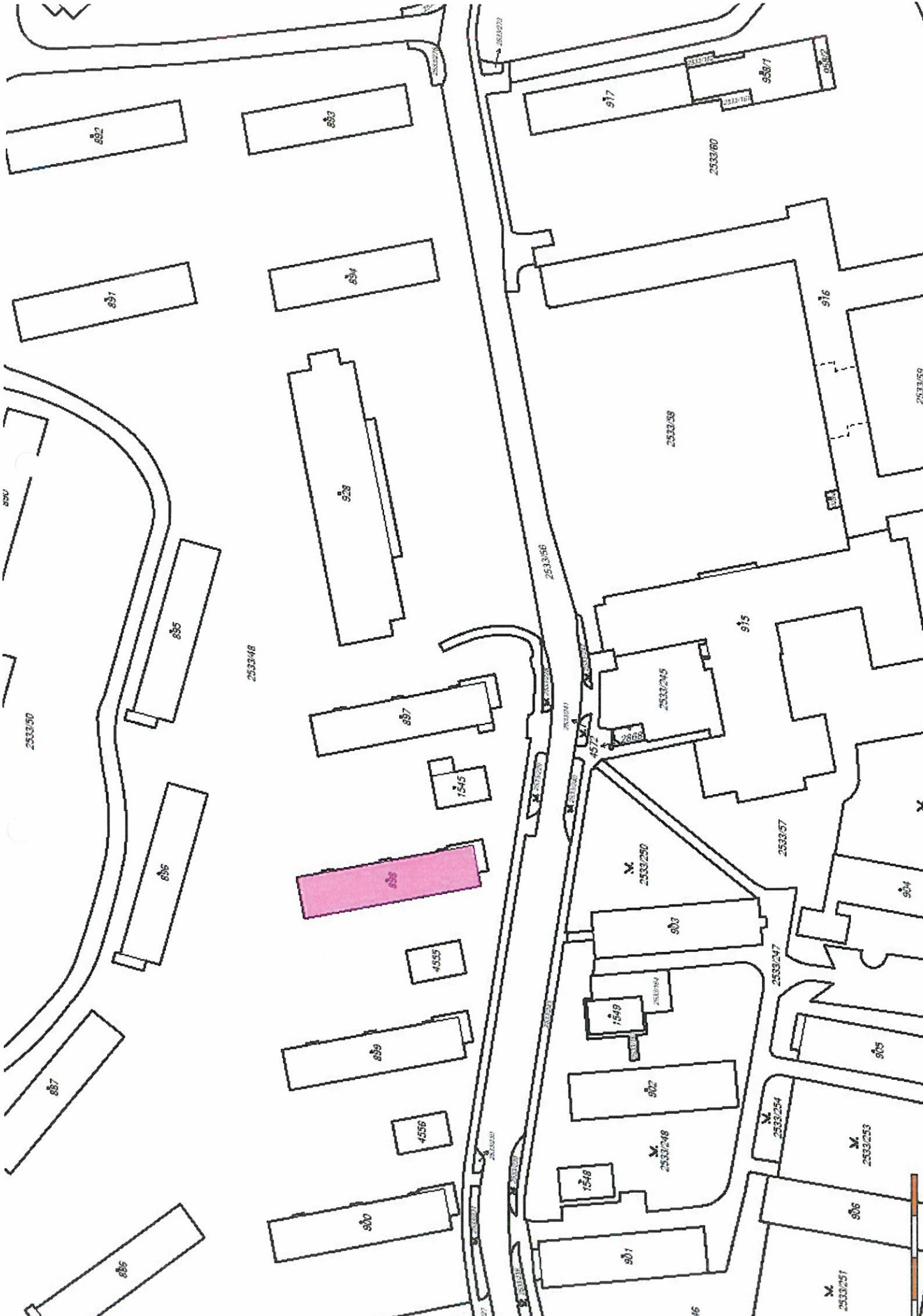
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

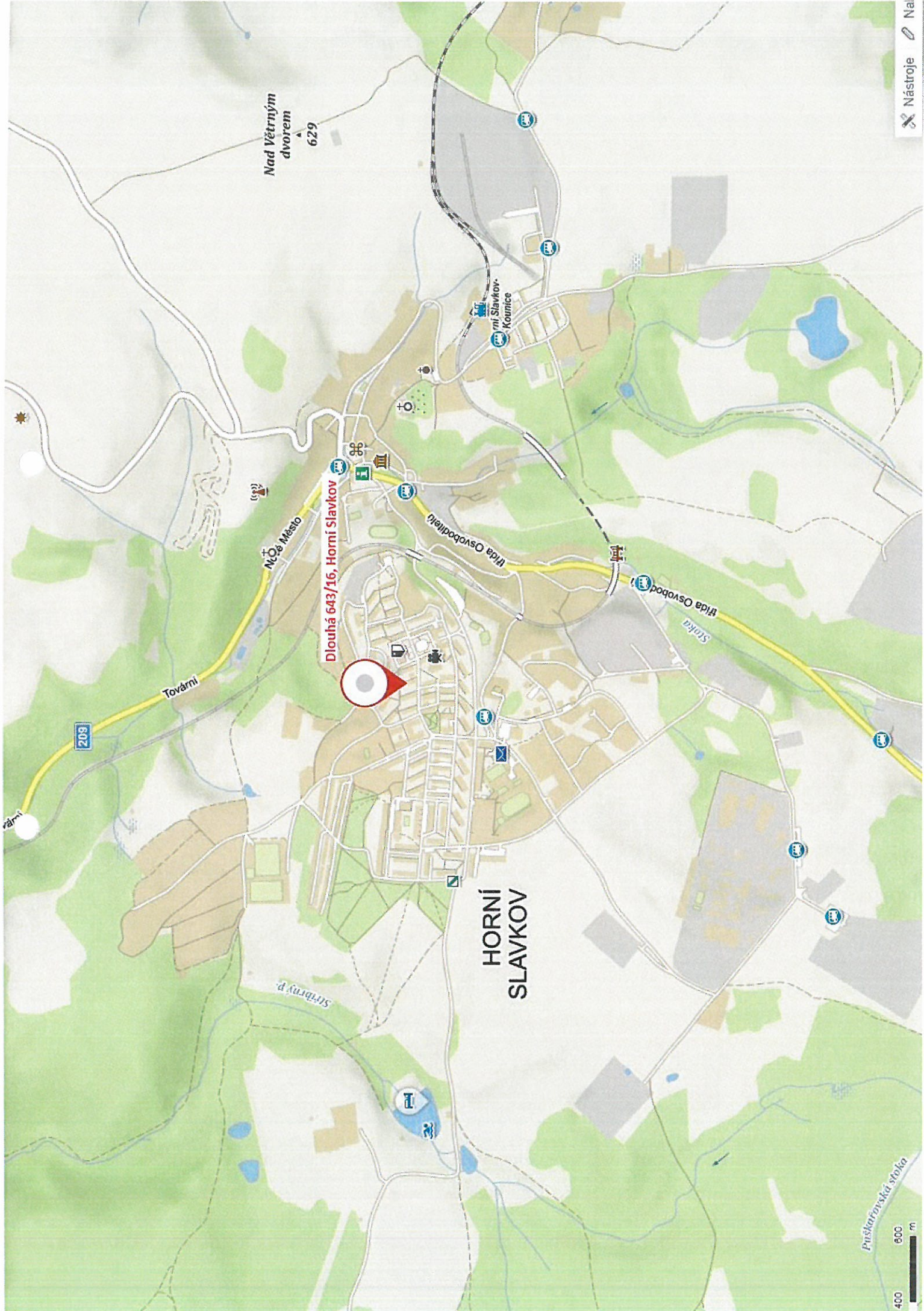
Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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: 27.04.2020 10:27:41





Nad Větrným
dvorem
629

Dlouhá 643/16, Horní Slavkov

HORNÍ
SLAVKOV

Nástroje Naj

0 400 800 m
Pustkárůvský stola



