

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5811-17/2022

o ceně (obvyklá, tržní hodnota) nemovitých věcí – **ideální podíl 1/2 : jednotka č. 801/23 (vymezená dle byt.zákona) - byt v domě č.p. 800, 801, 802, 803 stojící na pozemku parc.č. 2452 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 6450/294642 na spol.částech domu č.p. 800, 801, 802, 803 a pozemku parc.č. 2452 - nacházejících se v katastrálním území Dolní Chodov, obci Chodov, okres Sokolov, kraj Karlovarský**

=====

**Objednatel posudku:** GAVLAS, spol. s r.o., Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1

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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., **podle stavu a cenové úrovní ke dni 09.03.2022 znalecký posudek vypracoval:**

Ing. Martin Polepil



Znalecký posudek je podán pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady (nemovitosti)

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 23 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Karlových Varech dne 14.03.2022

## A. Zadání

### 1. Účel posudku

Určení obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty nemovitých věcí pro účely dražby.

### 2. Informace o nemovitosti, identifikace, předmět ocenění

**Název předmětu ocenění:** Podíl 1/2: jednotka č. 801/23 (vymezená dle byt.zákona) - byt v domě č.p. 800, 801, 802, 803 stojící na pozemku parc.č. 2452 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 6450/294642 na spol.částech domu č.p. 800, 801, 802, 803 a pozemku parc.č. 2452

**Adresa předmětu ocenění:** U Koupaliště 801  
357 35 Chodov

**Kraj:** Karlovarský  
**Okres:** Sokolov  
**Obec:** Chodov  
**Katastrální území:** Dolní Chodov  
**Počet obyvatel:** 13.300

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **835,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 609,00 \text{ Kč/m}^2$

### 3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti bylo provedeno dne 09.03.2022.

## B. Výčet podkladů

### 4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z Kat. nemovitostí LV č. 8478
- odborná literatura
- vlastní inf.databáze znalce, databáze cen bytů, nájemného v bytech členů AZO, Karlovy Vary, internetové stránky, realitní inzerce, výsledky průzkumu trhu, Octopus pro, cenové údaje VS
- záznam z místního šetření, fotodokumentace z 09.03.2022
- zákon č. 151/1997 Sb. ve znění p.p. (dále jen „zákon“)
- vyhláška 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., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. („vyhl.“)
- výsledky analýzy trhu

## C. Nález

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

Jedná se o vlastnictví jednotky č. 801/23 – 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 se skutečností, skutečnost odpovídá zaps. údajům.

Oceňovaný byt nalézá v domě s 4 vchody se samostatným č.p. (č.p. 800, 801, 802, 803), z hlediska ocenění se jedná o jeden objekt o 6 nadzemních podlažích, 1 PP.

Kolaudační rozhodnutí nepředloženo, dle stav.archivu stáří domu 42 roků, ocenění dle skutečnosti, k bytu náleží podíl na venkovních úpravách (venkovní schody, přípojky těsně v komunikaci). Zapsáno omezení vlastnického práva.

Ocenění se provádí dle skutečnosti.

Pro účely odhadu obvyklé ceny předmětu ocenění, znalec tento považuje za celek, tzn. odhaduje hodnotu bytu č. 801/23 vč. podílu na domě a pozemcích – viz **předmět ocenění, z toho pak ideální 1/2.**

Oceňované nemovitosti (bytová jednotka dle .Byt.zákona“) jsou dle odborného názoru odhadce vhodné a prokazatelně obchodovatelné v dané lokalitě. Jejich ceny jsou obvyklé a reálné, v rámci možností zjištění, doložitelné.

Technický stav umožňuje bezproblémové užívání.

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

Existuje přístup z veřejné účelové komunikace.

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

Objednatel umožnil přístup do jednotky.

Technický popis oceňované nemovité věci	
Stavebně technický stav jednotky:	dobře udržovaná
Průkaz energetické náročnosti jednotky:	Není
Rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input checked="" type="checkbox"/> hygienická zařízení <input checked="" type="checkbox"/> kuchyňská linka <input checked="" type="checkbox"/> podlahy <input checked="" type="checkbox"/> okna <input checked="" type="checkbox"/> dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží:	1 / 6
Počet bytových/nebytových jednotek:	48 / 0

### Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:  voda  kanalizace  plyn  elektro  telefon

Přístupová komu.:  zpevněná  nezpevněná přes pozemky parc. číslo 2451/2  
 Využití:  bydlení  pronájem  podnikání  bydl. a podnik.  část. obsazen  volný objekt

### Přístup a příjezd k pozemku

z veřejné komunikace  přes vlastní pozemky  zajištěn věcným břemenem  
 jiné zajištění přístupu k pozemkům  právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
2451/2	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Chodov

### Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

### Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

#### Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc:  byla v minulosti zaplavena  nebyla v minulosti zaplavena

Pojištění proti povodni / záplavě:  doporučuji  není nutné

#### Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího) není předmětem ocenění, nemá vliv na výslednou obvyklou cenu
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod. – nemá vliv na výslednou obvyklou cenu

#### Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Zástavní právo smluvní.  
 Exekuce

#### Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Vlastník předmětu ocenění ke dni ocenění, pozemky, stavby, jednotky:

### Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ			
Kraj:	CZ041 Karlovarský	Okres:	CZ0413 Sokolov
Obec:	560383 Chodov	Katastrální území:	652172 Dolní Chodov
Ulice:	U koupaliště	č.o.:	
Vlastníci			Podíl
FO	RČ: [REDACTED]	Kristýna Ádiová	1 / 2
FO	RČ: [REDACTED]	David Hošťálek	1 / 2
Stavby na LV 6816			stavba je součástí pozemku

část obce Chodov	Bytový dům	na pozemku p.č. 2452	NE
<b>Jednotky na LV 8478</b>			
	Číslo jednotky: 801/23	Spoluvlastnický podíl: 6 450 / 294 642	Byt
<b>Pozemky na LV 6816</b>			
2452	Pozemková parcela	Parcela KN	662 m <sup>2</sup> zastavěná plocha a nádvoří

## 6. Celkový popis nemovitosti

Předmětný byt a dům se nalézají v ulici U Koupaliště, 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 nedaleko centra 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, klidová zóna, s možností procházek, je zde dobrá dopravní obslužnost, značně riziková lokalita (soc.slabší obyvatelstvo), ale ne přímo v místě (spíše v ulicích ČSA, Budovatelů, Osadní, Obránců míru, Vítězná, Hlavní, Boženy Němcové).

### **Zhodnocení polohy :**

Poloha vhodná pro bydlení s kompletním občanským vybavením v omezených podmínkách menšího průmyslového města Sokolovska, v okolí povrchové doly, Vřesová, průmyslová zóna, umístění domu je v lokalitě města se soc.slabším obyv. (ČSA, Budovatelů, Osadní, Obránců míru, Vítězná, Hlavní, Boženy Němcové), ale mimo toto centrum.

## 7. Popis objektů

### **Dům č.p. 800, 801, 802, 803**

Jednotka je v domě č.p. 801, ve vchodu 801 v 6.NP. Dům má 6 nadzemních podlaží, 1.PP je technické, kde jsou sklepy k jednotlivým bytům a společné prostory-prádelna, sušárna, kočárkárna, v ostatních podlažích jsou byty.

Dům je panelový, typový, typu TO6B, používaný pro hromadnou výstavbu v letech výstavby.

Podrobný popis konstrukcí a vybavení domu uvádí tabulka :

Konstrukce, vybavení	Provedení
1. Základy včetně zemních prací:	betonové pasy
2. Svislé konstrukce:	panely betonové, zateplené
3. Stropy:	železobetonové montované
4. Krov, střecha:	plochá
5. Krytiny střech:	živičná
6. Klempířské konstrukce:	úplné střechy pozink.
7. Úprava vnitřních povrchů:	váp.om.
8. Úprava vnějších povrchů:	ETICS
9. Vnitřní obklady keramické:	bez
10. Schody:	železobetonové montované s běžným povrchem
11. Dveře:	hladké plně dveře
12. Vrata:	
13. Okna:	dřevěná zdvojená okna, plastová
14. Povrchy podlah:	PVC, textil, parkety
15. Vytápění:	ústřední - dálkové
16. Elektroinstalace:	světelná třífázová
17. Bleskosvod:	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod:	rozvod teplé a studené
19. Vnitřní kanalizace:	rozvody, svislé
20. Vnitřní plynovod:	zemní plyn
21. Ohřev vody:	centrální ohřev teplé vody

22. Vybavení kuchyní:	běžný el. sporák, plyn.sp.
23. Vnitřní hygienické vybavení:	WC, umyvadla, vana
24. Výtahy:	osobní
25. Ostatní:	pž.hydranty, odvětrání, vestavěné skříně
26. Instalační prefabrikovaná jádra:	instalační šachty, koupelny, WC

Stáří domu dle údajů stav.úřadu (archiv) je 42 roků, technický stav odpovídá dnes obvyklému stavu panelových domů realizovaných v daném místě a čase, údržba v posledních letech dobrá, prováděny opravy a investice, neprováděny zásahy do nosných konstrukcí, zatepleno, okna plastová, technický stav odpovídá stáří a prováděné údržbě domu.

### Byt č. 801/23

Předmětný prostor - byt (s podílem na společných částech domu a pozemku) je umístěn v 6.NP domu č.p. 801, vel. 3+1, sestává z obytných místností, kuchyně, předsíně, koupelna a sklep, jádro umakart obložené ker.obkladem, okna plastová, podlahy plovoucí a keramické, byt po běžné modernizaci (obklady, podlahy, dlažby, malby, kuch.linka, koupelna) v roce 2015, avšak s již patrným morálním i část. fyzickým mírným opotřebením, avšak byt pěkný, udržovaný, čistý.

**Výpočet podlahových ploch jednotky (pro porovnání za účelem určení obvyklé ceny nebo tržní hodnoty):**

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započítaná plocha
pokoj	byt	16,30 m <sup>2</sup>	1,00	16,30 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	12,10 m <sup>2</sup>	1,00	12,10 m <sup>2</sup>
pokoj	byt	16,00 m <sup>2</sup>	1,00	16,00 m <sup>2</sup>
chodba	byt	8,30 m <sup>2</sup>	1,00	8,30 m <sup>2</sup>
koupelna, WC	byt	3,70 m <sup>2</sup>	1,00	3,70 m <sup>2</sup>
kuchyň	byt	8,30 m <sup>2</sup>	1,00	8,30 m <sup>2</sup>
sklep	komora/sklep/tech. míst. (mimo jedn./v suterénu)	2,20 m <sup>2</sup>	0,50	1,10 m <sup>2</sup>
<b>Celková podlahová plocha</b>		<b>66,90 m<sup>2</sup></b>		<b>65,80 m<sup>2</sup></b>

### Pozemek

ve stavebně srostlé části obce, přístupný po zpevněných komunikacích, v místě možnost napojení na veř. vodovod, kanalizaci, plynovod, el.sít', dálkové topení. Pozemek rovinný, s běžnými zakládacími podmínkami, docházková vzdálenost příznivá, pozemek v průměrně položené části obce vzhledem k účelu užití, bez omezení užívání.

## D. Posudek

### Ocenění cenou zjištěnou

#### 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., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 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., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06

2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - viz popis	III	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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,360}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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	0,02
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	I	-0,05
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - viz popis	III	0,30

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,320}$$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,795$

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

Koeficient  $pp = I_T * I_P = 1,795$

## 1. Jednotka - byt č. 801/23

### 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:	42 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	15.535,00 Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
chodba:	8,30 *	1,00 =	8,30 m <sup>2</sup>
pokoj:	16,30 *	1,00 =	16,30 m <sup>2</sup>
pokoj:	12,10 *	1,00 =	12,10 m <sup>2</sup>
pokoj:	16,00 *	1,00 =	16,00 m <sup>2</sup>
koupelna, WC:	3,70 *	1,00 =	3,70 m <sup>2</sup>
kuchyň:	8,30 *	1,00 =	8,30 m <sup>2</sup>
sklep:	2,20 *	0,80 =	1,76 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			66,46 m <sup>2</sup>

#### Výpočet indexu cenového porovnání

##### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované - 6.NP, výtah	II	0,00
5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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 nebo komora nebo sklepní kóje - sklep	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - dálkové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou - viz popis	II	1,00

Koeficient pro stáří 42 let:

$$s = 1 - 0,005 * 42 = 0,790$$



$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,790 = \mathbf{0,727}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,360}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,320}$

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \*  $I_V = 15.535,00 \text{ Kč/m}^2 * 0,727 = 11.293,95 \text{ Kč/m}^2$

CB<sub>P</sub> = PP \* ZCU \*  $I_T * I_P = 66,46 \text{ m}^2 * 11.293,95 \text{ Kč/m}^2 * 1,360 * 1,320 = 1.347.469,79 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1.347.469,79 Kč**

### Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

#### 1.2. Pozemky

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{1,360}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,320}$

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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	II	0,00

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

**Celkový index I =  $I_T * I_O * I_P = 1,360 * 1,000 * 1,320 = \mathbf{1,795}$**

### **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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	609,00	1,795		1.093,16

Typ	Název	Parcelní	Výměra	Jedn. cena	Cena
-----	-------	----------	--------	------------	------

	číslo	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	[Kč]	
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2452	662	1.093,16	723.671,92
Stavební pozemek - celkem			662		<u>723.671,92</u>
<b>Pozemky - zjištěná cena celkem</b>				=	<b>723.671,92 Kč</b>
<b>Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky</b>					
1.2. Pozemky				=	<u>723.671,92 Kč</u>
<b>Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:</b>				=	<b>723.671,92 Kč</b>
<b>Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu</b>				=	<b>1.347.469,79 Kč</b>
<b>Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku</b>					
Zjištěná cena pozemku: 723.671,92 Kč					
Spoluvlastnický podíl: 6.450 / 294.642					
Hodnota spoluvlastnického podílu:					
723.671,92 Kč * 6.450 / 294.642 = 15.841,88 Kč					
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku				+	<u>15.841,88 Kč</u>
<b>Jednotka - byt č. 801/23 - zjištěná cena</b>				=	<b>1.363.311,67 Kč</b>
1. Jednotka - byt č. 801/23					1.363.311,70 Kč
<b>Výsledná cena - celkem:</b>					<b>1.363.311,70 Kč</b>
<b>Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:</b>					<b>1.363.310,00 Kč</b>
slovy: Jedenmiliontřistašedesáttřítisícřtistadeset Kč					

z toho id.podíl ½: 681.655,00 Kč

### **Odhad obvyklé ceny, resp. tržní hodnoty**

Odhad ceny obvyklé se provádí ve smyslu § 2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb. ve znění p.p.:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

### **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 : 65,80 m<sup>2</sup>**

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 a bytu

rostoucí zájem o byty v této lokalitě – investiční zájmy

poloha mimo místa s konfliktními skupinami, na okraji sídlištní zástavby, zeleň, les

les, park

**Slabé stránky:**

poloha v obci – viz popis (soc.sl.obyv.)


umakartové jádro, spíše morální opotřebení (podlahy, malby)

Pro zjištění obvyklé ceny nemovitostí se vychází z běžných ustálených metod a přístupů, jejich kombinací a analýzou, které odpovídají též postupu dle § 2 odst.3 zákona č.151/1997 ve znění p.p.

Pro daný případ a účel se jeví jako nejvhodnější a neobjektivnější 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 a velikosti (tedy např. i vč. sklepa), technické úrovni a stáří, polohy, 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 korigujícími koeficienty, zohledňující stav, polohu a rovněž cenovou úroveň – s pomocí cenových indexů vývoje cen rezidenčních NV (publikuje ČS, a.s.), relativně vysokou objektivitu srovnání a zdařilý výběr vzorků nám udávají příznivé hodnoty variačního koeficientu. Výsledkem je relativně objektivní a střizlivý náhled na problematiku trhu s podobnými nemovitými věcmi. Tyto trendy jsou v závěru podpořeny odbornou analýzou segmentu trhu a názorem znalce.

### **Porovnávací trend:**

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub>				Lokalita / Fotografie		
	Započítatelná plocha m <sup>2</sup>	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	Koeficient celkový K <sub>c</sub>	Upravená cena Kč/m <sup>2</sup>

<p>Prodej bytu, Žižkova, Chodov</p> <p>Nabízíme k prodeji slunný a prostorný byt o dispozici 2+1, který se nachází v klidné a bezpečné části Chodova, v ulici Žižkova. Bytová jednotka je umístěna v 1. patře panelového domu a v minulosti prošla rekonstrukcí v rámci bytového jádra, veškerých rozvodů a podlah, nicméně jsou nyní nutné drobné kosmetické opravy. Samozřejmostí jsou PVC okna. Byt je vybaven pouze kuchyňskou linkou a umožňuje tak novému majiteli nechat průchod své vlastní fantazii. Dům je kompletně revitalizován, velice pěkně udržován a díky svému umístění je atraktivní volbou pro příjemné bydlení, či chytrou investici. Možno financovat hypotékou, kterou vám rádi zdarma vyřídíme v rámci našich služeb.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,97; Celkový stav - podobný stav - koeficient 1,00; Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>: Redukce pramene ceny - v nabídce 0,97; Celkový stav - podobný stav 1;</p>	<p>Žižkova, Chodov</p> 						
62,00				1 499 900	24 192	0,97	23 466

<p>Příční 637/2, Chodov          hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 08/2021 (V-4503/2021) - koeficient 1,06;          Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodán 08/2021 (V-4503/2021) 1,06;</p>	
<p>Hlavní, Chodov          Nabízíme Vám útulný byt 3+1, který se nachází ve druhém patře udržovaného panelového domu bez výtahu, v Hlavní ulici v Chodově u Karlových Varů. Byt je v původním, udržovaném stavu. V bytě byla provedena částečná rekonstrukce elektřiny, okna jsou plastová. Pokud hledáte příjemné bydlení, je tento byt pro Vás předurčen. S financováním koupě bytu Vám pomůžeme zdarma v našem hypotečním centru. Domluvíte si prohlídku ještě dnes. Těšíme se na Vás.          Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,97;          Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - v nabídce 0,97;</p>	<p>Hlavní, Chodov (okres Sokolov)</p> 
<p>byt Revoluční, Chodov          Prodámě slunný byt 3+1 s lodžii v Chodově. V bytě po renovaci je zděné jádro, plastová okna, broušené parkety a zánovní kuchyňská linka s přípojkou na pračku a myčku. Pokoje jsou prostorné s pěkným výhledem. Zateplený dům s výtahem je blízko školy, školky a Tesca, zároveň jste za minutu na procházce v přírodě u rybníka a zahrádek. Byt je vhodný k rodinnému bydlení i k investici. Neváhejte nás kontaktovat a domluvit si prohlídku. S financováním vám může zdarma poradit naše specialistka.          Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,97;          Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - v nabídce 0,97;</p>	<p>Revoluční, Chodov (okres Sokolov)</p> 
<p>Chodov, Konečná          Nabízíme byt v panelovém domě o ploše 55m2 po částečné rekonstrukci a úpravě. Byt je v této chvíli obsazen spolehlivým nájemníkem. Výhodou je umístění v blízkosti zahrádkářské kolonie a malého lesíka. Navíc je v těsné blízkosti domu velké parkoviště a řadové garáže, kde jedna garáž může být součástí prodeje bytu a to za celkovou cenu 1.990.000,- Kč. Dostupné jsou potřebné služby jako mateřská školka nebo Penny market. Město Chodov je dobré i vzhledem k snadné dojezdové vzdálenosti do Karlových Varů.          Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,97; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný - koeficient 1,00;          Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - v nabídce 0,97; Úvaha zpracovatele ocenění - podobný 1;</p>	
<p>U Koupaliště 797/1          Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 05/2021 (V-3004/2021) - koeficient 1,13; Celkový stav - pravděpodobně po rekonstrukci - koeficient 0,90;          Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodán 05/2021 (V-3004/2021) 1,13; Celkový stav - pravděpodobně po rekonstrukci 0,9;</p>	
<p>U Koupaliště 798/4          Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 12/2021 (V-7277/2021) - koeficient 1,00;          Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodán 12/2021 (V-7277/2021) 1;</p>	
<p>U Koupaliště 807/9</p>	

Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán 03/2021 (V-1228/2021) - koeficient 1,18;  
 Zdůvodnění koeficientu Kc: Redukce pramene ceny - prodán 03/2021 (V-1228/2021) 1,18;



61,00	1 125 000	18 443	1,18	21 763
Variační koeficient před úpravami:	11,81 %	Variační koeficient po úpravách:	8,52 %	
Započitatelná plocha:	65,80 m <sup>2</sup>			
Minimální jednotková cena:	21 148 Kč/m <sup>2</sup>	Minimální cena:	1 391 538 Kč	
Průměrná jednotková cena:	24 184 Kč/m <sup>2</sup>	Průměrná cena:	1 591 307 Kč	
Maximální jednotková cena:	27 319 Kč/m <sup>2</sup>	Maximální cena:	1 797 590 Kč	
<b>Stanovená jednotková cena:</b>	<b>24 200 Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Porovnávací hodnota:</b>	<b>1 592 360 Kč</b>	

## E. Odůvodnění

### Závěr, celkové zhodnocení a názor na obvyklou cenu :

V poslední době, poznamenané zlepšujícími se podmínkami trhu obecně, zájem o tyto nemovitosti, přímo v těchto ulicích, trh v této části Chodova (Budovatelů, ČSA, Hlavní, Vítězná, B.Němcové, Budovatelů, U Koupaliště) mírně roste (dané především soc.sl.skupinami v místě, nicméně právě, když se objeví byt s dobrou nabídkovou cenou, obchod se uskuteční, např. jako investiční záležitost pro pronájem, rovněž dané především vyššími cenami bytů v nedalekých Karlových Varech.).

Významným komplexem cenotvorných faktorů u odhadované nemovitosti je porovnání technických, polohových a vybavenostních entit a komfort pro uživatele ke dni ocenění. V tomto případě se cenové hladiny porovnatelných typů nemovitostí, které byly obchodně realizovány v lokalitě, tedy v této sídlištní zástavbě Chodova, pohybují v rozmezí průměrně 24000 Kč/m<sup>2</sup> podl.plochy bytu podle stavu bytu, poloze v domě, obyvatelné, užívané, standardní, v rekonstruovaném nebo modernizovaném stavu. Tato aktuální cenová hladina, která je znalcem sledována, je výrazně vázána na porovnání a zásadnější substituci podobných prostor. Porovnáním je tedy zjištělné, u těchto ploch je aktuální cena přibližně na zjištěné úrovni (při pochopitelném zohlednění technického stavu oceňované nemovitosti a konkrétní poloze).

Uvedené porovnání dostatečně dokumentuje reálný stav na trhu v daném místě a čase a z hlediska obvyklé ceny má klíčový význam, v porovnání s nákladovou a ev. výnosovou hodnotou se jeví jako nejobjektivnější, stav bytů (prodáných, u kterých neznáme stav) nám zohledňuje zprůměrování cen všech vzorků.

V poslední době zájem o tyto nemovitosti roste, 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 ke dni ocenění.

Porovnávací hodnota je nejobjektivnější, neboť vyjadřuje cenové rozpětí obdobného druhu nemovitostí v daném čase a místě, regionu, byly vybrány nabízené vzorky obdobného charakteru, konstrukce, dispozice i pokud možno podobné polohy, ev.objekty ideální standardní velikosti pro tento druh staveb – panel, Chodov, časová osa obchodu ke dni ocenění. Tato hodnota nám skutečně objektivně ukazuje cenovou hladinu a hlavně - cenový trend prodeje podobných nemovitostí v oblasti i s respektováním možných rizik obchodu (např.časový profil ev.prodeje) za standardní situace.

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. Zjištěná cena je pod úrovní tržních cen (dané jednotkovými cenami).

Po zvážení všech faktorů, přístupů a dílčích výsledků a jejich následné analýze, se jeví reálné, že optimální a objektivní porovnávací cena předmětných nemovitostí se bude pohybovat kolem středních hodnot porovnávacích trendů, dá se předpokládat obvyklá cena předmětné nemovitosti kolem hodnot uvedeného rozmezí, avšak snížené o vliv prodeje ideálního podílu, tedy 1,59 mil. Kč $\times$ 1/2 = 0,795 mil. Kč $\times$ 0,90=0,7155 mil. Kč.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec reálně užívat (např. rodinný dům s jedním bytem, bytová jednotka). Vliv na obvyklou cenu spoluvlastnického podílu má a) typ nemovité věci a b) výše spoluvlastnického podílu. Spoluvlastnický podíl nemá obvykle žádné výhody oproti výlučnému vlastnictví celé nemovité věci. Naopak velkou nevýhodou spoluvlastnického podílu je obecně výrazné omezení vlastnických a uživatelských práv oproti výlučnému vlastnictví.

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 platnosti 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.

Odhadnutá obvyklá hodnota odpovídá realitě, poloze, trhu, a i přes celkovou situaci (rozuměj ekonomickou a politickou, pandemickou) a slabé stránky, zůstává a prodejní ceny se pohybují ve zjištěných mezích. Je ještě třeba upozornit, že uvedená obvyklá cena, resp. hodnota (definice pojmu Hodnota vs. Cena) předmětných nemovitých věcí, které by se mohly stát předmětem obchodní transakce, je cenou (hodnotou) 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 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 či vypořádání nemovitého majetku je dohodou stran a cenu je nutno vyjednat, odhad obvyklé ceny je potom jednoznačně trendovou hodnotou, kterou strany vyjádří v našem případě v korunách. Při vyjednávání prodejní ceny, není tato vázána žádnou horní ani dolní hranicí.

Ceny v posudku jsou určeny podle zákona, avšak metody jejich určení jsou doplněny o další postupy (cena zjištěná), tedy nejen porovnáním (posl.věta § 2, odst. 1 z.), je na odborné úvaze znalce ohledně postupu, který pro ocenění použije, tak, aby spravedlivě, max.objektivně a na nejvyšší úrovni odbornosti určil obvyklou cenu vyjadřující hodnotu věci, resp. tržní hodnotu. Byla určena obvyklá cena, bylo nalezeno dostatek obchodovaných porovnávacích vzorků v daném časovém období.

Tento posudek byl vypracován v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami :

Nebylo provedeno žádné šetření v oblasti majetkoprávních vztahů, předpokládá se uvedené vlastnictví ke dni zpracování posudku.

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v podmínkách smluvních vztahů a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu místního šetření vně objektu (demontáž, opravy konstrukcí, rekonstrukce, bourání, montáž nových konstrukcí, násilné poškození, jiné živelné pohromy a havárie, výrazná změna klimatických podmínek, vnitřního klimatu apod).

Předmětný znalecký úkol by proveden i za situace, že znalci nebylo předloženo vyjádření stavebního úřadu o případném odstranění staveb, rozhodnutí o kolaudaci nebo rozhodnutí o provedení nezbytných úprav a statické, tepelně technické či jiné posouzení nosných a ostatních konstrukcí, byl umožněn přístup do jednotky. Na žádost objednatele nebyl prováděn stavebně technický průzkum, který by překračoval okrajové možnosti tohoto posudku, tj. sondy spojené s demontáží, odkrytí zakrytých konstrukcí, laboratorní rozbory, použití přístrojových metod stavebně technického průzkumu, sondy pro zjištění existence sítí a jejich trasování a technické parametry, inženýrských staveb, hydrogeologický průzkum a pod.

## F. Závěr

Odhaduji a doporučuji obvyklou cenu předmětných nemovitých věcí (ideální podíl 1/2) - jednotka č. 801/23 (vymezená dle byt.zákona) - byt v domě č.p. 800, 801, 802, 803 stojící na pozemku parc.č. 2452 vč. spoluvlastnického podílu ve výši 6450/294642 na spol.částech domu č.p. 800, 801, 802, 803 a pozemku parc.č. 2452 - nacházejících se v katastrálním území Dolní Chodov, obci Chodov, okres Sokolov, kraj Karlovarský - ke dni ocenění po zaokrouhlení:

**716 tis. Kč**

slovy: sedmsetšestnácttisíckorunčeských

V Karlových Varech, 14.03.2022

Ing. Martin Polepil  
Dvořákova 705  
360 17 Karlovy Vary

### Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí	1
Výpis z katastru nemovitostí	1
Výpis z katastru nemovitostí	1
Výpis z katastru nemovitostí	1
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci.	1

### Koncesní listina

č.j. ŽÚ/FK/01/225/2005

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2021 14:35:03

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

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 27 INS 9848/2020 pro Michal Šimkú, Mgr.

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560383 Chodov

Kat.území: 652172 Dolní Chodov

List vlastnictví: 8478

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Ádiová Kristýna	[REDACTED]	1/2
Hošťálek David,	[REDACTED]	1/2

## B Nemovitosti

## Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
P 801/23	byt		byt.z.	6450/294642

## Vymezeno v:

Budova	Chodov, č.p. 800, 801, 802, 803, byt.dům, LV 6816			
	na parcele	2452, LV 6816		
Parcela	2452	zastavěná plocha a nádvoří		662m <sup>2</sup>

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

## Typ vztahu

## o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných peněžitých dluhů dlužníka a jejich příslušenství uvedených v čl. 2.1 zástavní smlouvy, tj. splacení jistiny úvěru s příslušenstvím dle smlouvy o poskytnutí úvěru č. 0522994129 do celkové výše 798.000,- Kč, jakož i dalších dluhů vzniklých na základě zajištěných smluv do 20.3.2046 a to vše až do celkové výše 1.596.000,- Kč.

## Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

## Povinnost k

Jednotka: 801/23

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/0522994129 ze dne 13.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2015 14:29:05. Zápis proveden dne 08.09.2015; uloženo na prac. Sokolov

V-5517/2015-409

Pořadí k 17.08.2015 14:29

## Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh  
tj. zástavním právem ve výhodnějším pořadí je zástavní právo zapsané pod č.j. V-3335/2013-409.

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení  
ZN/0522994129 ze dne 13.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2015  
14:29:05. Zápis proveden dne 08.09.2015; uloženo na prac. Sokolov

V-5517/2015-409



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2021 14:35:03

Okres: CZ0413 Sokolov Obec: 560383 Chodov  
 Kat.území: 652172 Dolní Chodov List vlastnictví: 8478  
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Typ vztahu

## Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého zástavního práva zapsaného pod č.j. V-3335/2013-409.

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/0522994129 ze dne 13.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2015 14:29:05. Zápis proveden dne 08.09.2015; uloženo na prac. Sokolov V-5517/2015-409

## o Zákaz zcizení

dle čl. 4.3 smlouvy po dobu trvání zástavního práva.

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Jednotka: 801/23

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/0522994129 ze dne 13.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2015 14:29:05. Zápis proveden dne 08.09.2015; uloženo na prac. Sokolov

V-5517/2015-409

Pořadí k 17.08.2015 14:29

## D Poznámky a další obdobné údaje

## Typ vztahu

## o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, [REDACTED]

Povinnost k

Ādiová Kristýna, [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-150/2020 -10 ze dne 30.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2020 20:09:41. Zápis proveden dne 03.02.2020; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-1586/2020-703

## Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2.

Povinnost k

Ādiová Kristýna, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Jednotka: 801/23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-venkov 198EX-150/2020 11 ze dne 30.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2020 20:09:45. Zápis proveden dne 04.02.2020; uloženo na prac. Sokolov

Z-490/2020-409

## o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Mgr. Michal Šimků, [REDACTED]

Povinnost k

Ādiová Kristýna, [REDACTED]

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 27.10.2021 14:35:03

Okres: CZ0413 Sokolov Obec: 560383 Chodov  
Kat.území: 652172 Dolní Chodov List vlastnictví: 8478  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k  
RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Plzni KSPL27INS-9848/2020 A-8 ze dne 13.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2020 14:34:46. Zápis proveden dne 18.05.2020; uloženo na prac. Sokolov

Z-1793/2020-409

Související zápisy

Schváleno oddlužení

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Plzni KSPL27INS-9848/2020 A-8 ze dne 13.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.05.2020 14:34:46. Zápis proveden dne 18.05.2020; uloženo na prac. Sokolov

Z-1793/2020-409

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: JUDr. Jitka Wolfová, [REDACTED]

Povinnost k

Hošťálek David, [REDACTED] RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 106 EX-1051/2021 -9 ze dne 03.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2021 23:13:43. Zápis proveden dne 08.06.2021; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-3190/2021-405

Související zápisy

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

Povinnost k

Hošťálek David, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Jednotka: 801/23

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 106 EX-1051/2021 -25 ze dne 04.06.2021. Právní moc ke dni 29.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2021 23:13:42. Zápis proveden dne 04.08.2021; uloženo na prac. Sokolov

Z-1903/2021-409

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Plzeň-město 106 EX-1051/2021 46 ze dne 02.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2021 19:12:26. Zápis proveden dne 04.08.2021; uloženo na prac. Sokolov

Z-2717/2021-409

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-4762/2021-409

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 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2021 14:35:03

Okres: CZ0413 Sokolov Obec: 560383 Chodov  
Kat.území: 652172 Dolní Chodov List vlastnictví: 8478  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

**Listina**

- o Smlouva kupní ze dne 02.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2015 10:00:47.  
Zápis proveden dne 01.10.2015.

Pro: Hošťálek David,  
Ādiiová Kristýna

V-5882/2015-409

RČ/IČO:

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

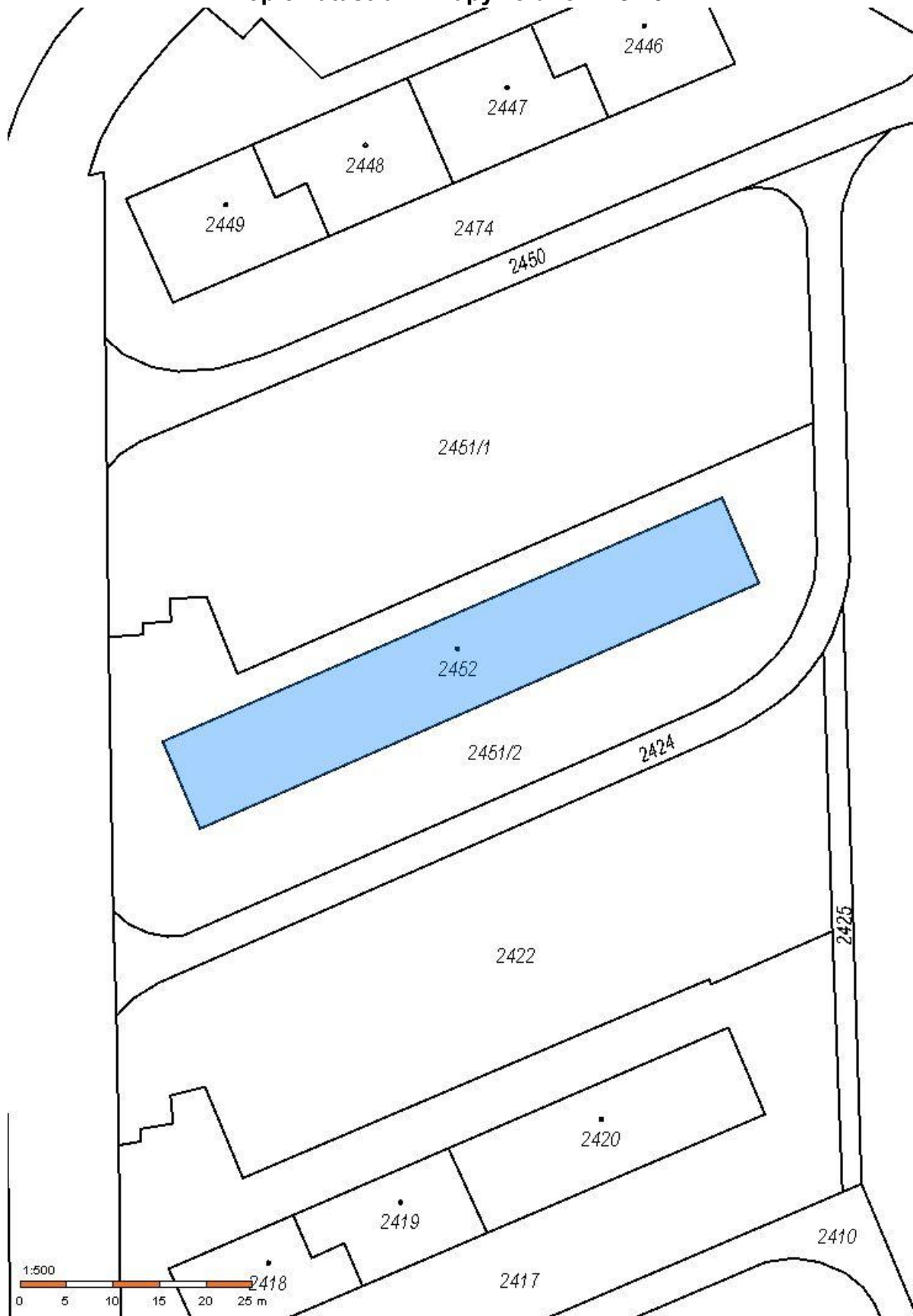
**Upozornění:** Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

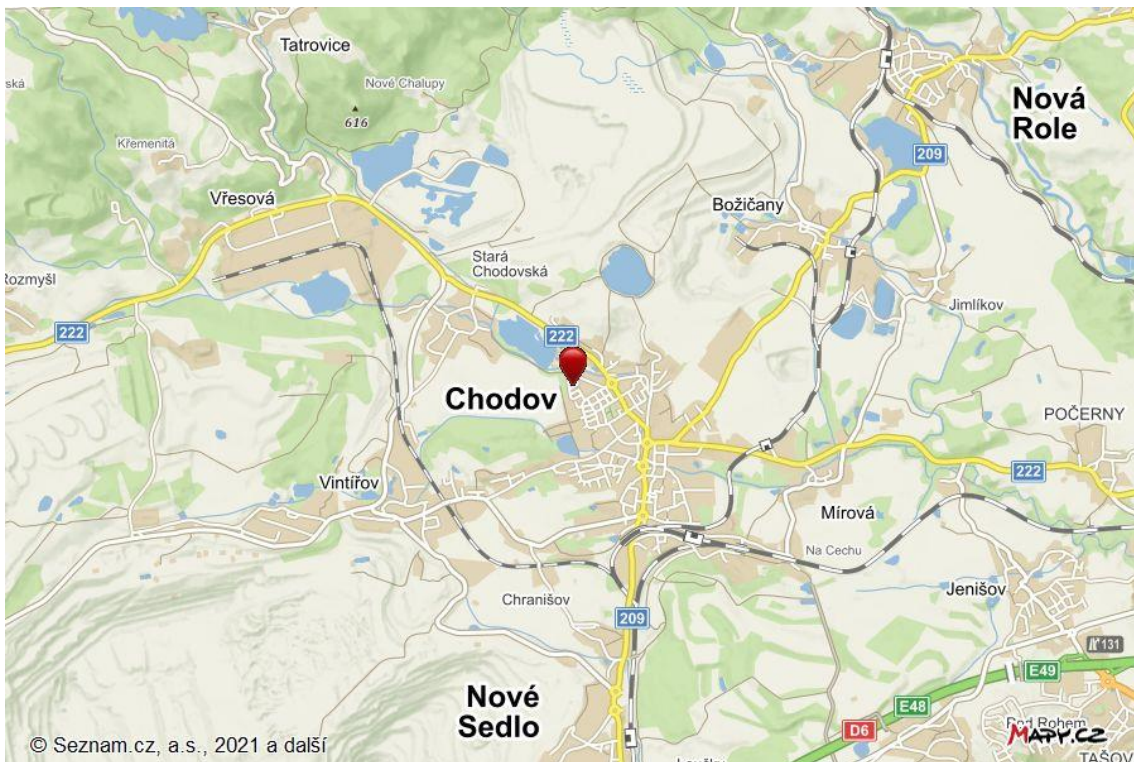
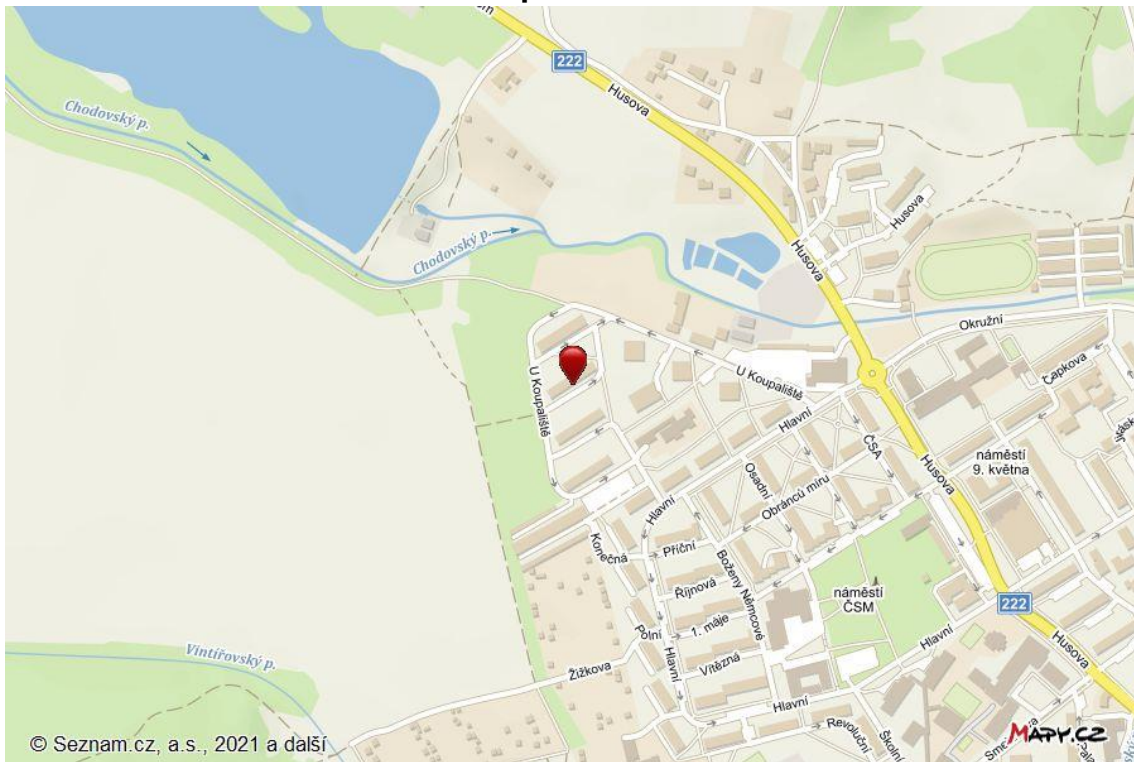
Vyhotoveno: 27.10.2021 14:54:05

Kopie katastrální mapy ze dne 14.3.2022



Pozemek p.č. 2452 v k.ú. č. 652172

### Mapa oblasti





## G. 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.

Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5811-17/2022 znaleckého deníku.

V Karlových Varech, 14.03.2022

Ing.Martin Polepil  
Soudní znalec , odhadce majetku, certifikace QEN  
autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby

[REDACTED]  
Mobil :  
Tel.:  
[REDACTED]