

Znalecký posudek č. 4311 – 11 / 2015 - aktualizace

odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovité věci

spoluvlastnického podílu o velikosti ½
budovy č.p.242 – bydlení na pozemku parc.č.851,
budovy bez čp/če – jiná stavba na pozemku parc.č.848/2,
pozemků parc.č.848/1 - ostatní plocha neplodná půda, parc.č.848/2 - zastavěná plocha a nádvoří,
parc.č.849 - zahrada, parc.č.850/2 - zahrada, parc.č.851 - zastavěná plocha a nádvoří
se všemi součástmi a příslušenstvím
zapsané u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary,
na listu vlastnictví č.316 pro katastrální území a obec Karlovy Vary

152 EX 626/13



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Tábor

Mgr. Predrag Kohoutek, soudní exekutor
Čechova 298, 391 65 Bechyně

Účel znaleckého posudku:

Určení obvyklé ceny nemovité věci

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. a č.340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., podle stavu ke dni 22.10.2014

znalecký posudek vypracoval:

Ing. Jan Konta
U Zdravotního ústavu 1856/3
100 00 Praha 10 - Vinohrady

Posudek obsahuje celkem 38 stran textu včetně titulního listu, z toho 14 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 9.1.2015

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TÁBOR		
Čechova 298, Bechyně, 391 65		
SOUDNÍ EXEKUTOR		
Mgr. Predrag KOHOUTEK		
Došlo dne:	15.1.2015	Hod. 10 Min. 26
Počet stejnopisů:	2	
Počet příloh:	0	Přílohy: 1

OBSAH

- Osvědčení odhadce
- Způsob ocenění
- Ocenění

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol
2. Informace o nemovité věci
3. Prohlídka a zaměření nemovité věci
4. Podklady pro vypracování posudku
5. Vlastnické a evidenční údaje
6. Celkový popis nemovité věci

B. POSUDEK A OCENĚNÍ

1. Zjištění ceny nemovité věci dle platného cenového předpisu
2. Určení tržní hodnoty (obvyklé ceny) nemovité věci porovnávací metodou

C. ZÁVĚR

PŘÍLOHY:

1. Usnesení Exekutorského úřadu Tábor č.j.: 152 EX 626/13-57
2. Výpis z katastru nemovitostí LV č. 316
3. Katastrální mapa
4. Fotodokumentace

- **Osvědčení odhadce**

Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že v současné době ani v blízké budoucnosti nebude mít účast ani prospěch z vlastnického práva. Ani moje zaměstnání a honorář za vypracování tohoto ocenění nezávisí na dosažených závěrech nebo zjištěných hodnotách. Na svoje nejlepší svědomí potvrzují, že údaje obsažené v ocenění jsou správné a pravdivé.

- **Způsob ocenění**

Základ hodnoty

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejné případně obdobné nemovitosti 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.

Rozsah odhadu

Rozsah práce při ocenění majetku vychází z toho, že by mělo být přihlédnuto ke všem v úvahu připadajícím vlivům, které mohou významně ovlivnit hodnotu majetku. Pro vypracování znaleckého posudku o obvyklé ceně nemovitosti bylo využito údajů z archivu znalce a údajů zjištěných při místním šetření dne 1.4.2014 a 22.10.2014.

Způsob stanovení obvyklé ceny

Obvyklá cena je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je časově velmi proměnlivá a je ovlivňována mnoha faktory, které vyvíjí i současná doba rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání.

- **Ocenění**

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Dle Usnesení Exekutorského úřadu Tábor č.j.: 152 EX 626/13-57 ze dne 27. února 2014 je úkolem znalce vypracovat znalecký posudek, ve kterém stanoví obvyklou cenu podle zvláštního předpisu spoluvlastnického podílu o velikosti ½ níže uvedených nemovitých věcí :

- pozemku parc.č.848/1 - ostatní plocha neplodná půda o výměře 608 m²,
- pozemku parc.č.848/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m²,
- pozemku parc.č.849 - zahrada o výměře 398 m²,
- pozemku parc.č.850/2 - zahrada o výměře 158m²,
- pozemku parc.č.851 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 412 m²,
- budovy č.p.242, bydlení na pozemku parc.č.851,
- budovy bez čp/če, jiná stavba – není zapsána na LV, na pozemku parc.č.848/2,

se všemi součástmi a příslušenstvím zapsaných u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, na listu vlastnictví č.316 pro katastrální území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, podle stavu ke dni 1.4.2014 a 22.10.2014.

2. Informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění: Budova č.p.242, bydlení na pozemku parc.č.851
 pozemky se všemi součástmi a příslušenstvím
 Adresa předmětu ocenění: Slovenská 242, 360 01 Karlovy Vary
 Kraj: Karlovarský
 Obec: Karlovy Vary
 Katastrální území: Karlovy Vary
 Počet obyvatel: 50 172
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **6 720,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti:

Prohlídka nemovitosti byla nejprve provedena pouze vnějším ohledáním dne 1.4.2014. Dne 22.10.2014 byla provedena následná prohlídka za účasti zástupce vlastníka, realitních makléřů a následně přivolané policie. Při místním šetření byla nemovitost kontrolně zaměřena a byla pořízena fotodokumentace, která je uvedena částečně v příloze posudku a část je uložena v archivu znalce.

4. Podklady pro vypracování odhadu:

- Usnesení Exekutorského úřadu Tábor č.j.: 152 EX 626/13-57 ze dne 27. února 2014,
- Výpis z katastru nemovitostí list vlastnictví č.316 vyhotovený dálkovým přístupem pro účel : Provedení exekuce, č.j.: 152 EX 626/13, dne 27.2.2014,
- Znalecký posudek č.4155-45/2014 ze dne 4.4.2014, z archivu znalce ,
- Odhad tržní hodnoty nemovitosti (obvyklé ceny) č.130/2008 vypracovaný společností MACHEX KV s.r.o. ze dne 30.6.2008.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Název subjektu, na který je vloženo vlastnické právo :

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č.316 vyhotoveného Katastrálním úřadem pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary je vlastnické právo k oceňované nemovitosti vloženo na :

A *Vlastník:*

Ivanov Eduard Ing.	r.č. 760507/1661	podíl	1/2
Slovenská 242/4, 360 01 Karlovy Vary 1			
Symolkin Anatoly Ing.	r.č. 580305/7502	podíl	1/2
Slovenská 242/4, 360 01 Karlovy Vary 1			

B Nemovitosti :

budova : Karlovy Vary č.p.242, bydlení
 na parcele : 851 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 412 m²

budova : budova bez čp/če, jiná stavba, bez LV
 na parcele : 848/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m²

pozemek : parc.č.848/1 – ostatní plocha neplodná půda o výměře 608 m²
 pozemek : parc.č.848/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 15 m²
 pozemek : parc.č.849 – zahrada o výměře 398 m²
 pozemek : parc.č.850/2 – zahrada o výměře 158 m²
 pozemek : parc.č.851 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 412 m²

C Omezení vlastnického práva:

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Ing. Ivanov Eduard
Zahájení exekuce - Ing. Symolkin Anatoly
Zástavní právo exekutorské
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

6. Celkový popis nemovitosti:

Oceňovaná nemovitost se nachází v Karlových Varech, významném lázeňském středisku. Jedná se zároveň o krajské město. Městem prochází silnice č.6, která spojuje město Praha s městy Karlovy Vary a Cheb a hraničním přechodem do SRN Pomezí. V Karlových Varech je kompletní infrastruktura a vybavenost. Město je na trase dálkové autobusové a vlakové dopravy, v místě v části Hůrky letiště. Dům čp. 242 se nachází ve stavebně nesrostlé části Karlových Varů ve Slovenské ulici, uprostřed lázeňských lesů, cca 2,5km od historického centra. Rodinný dům je postaven ve svažitém terénu nad komunikací Slovenská, od komunikace oddělen kamennou opěrnou zdí, dům je napojen na veřejný vodovod, kanalizaci, elektřinu, plyn není. Pozemky ve funkčním celku jsou oploceny ze všech stran, na pozemcích je 209 m kamenných opěrek. Okolí je tvořeno lesem.

Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepený rodinný dům se dvěma byty (ty nejsou vymezeny prohlášením vlastníka). Původní stavba je dle údajů zjištěných v archivu stavebního úřadu z roku 1887 až 1890, v roce 1994 byla provedena celková rekonstrukce, při níž byla provedena nástavba jednoho podlaží. Rekonstrukce dále spočívala v přístavbě závětrí v 1.N.P, přestavby 1.N.P a 2.N.P, vnitřních instalací, povrchů podlah, zateplení kontaktním zateplovacím systémem + venkovní fasáda, kamenné obklady, kamenné zidky, střecha, okapy, zahradní domek, v roce 2001 byla dále provedena výměna vodovodní přípojky.

Dispozice podlaží :

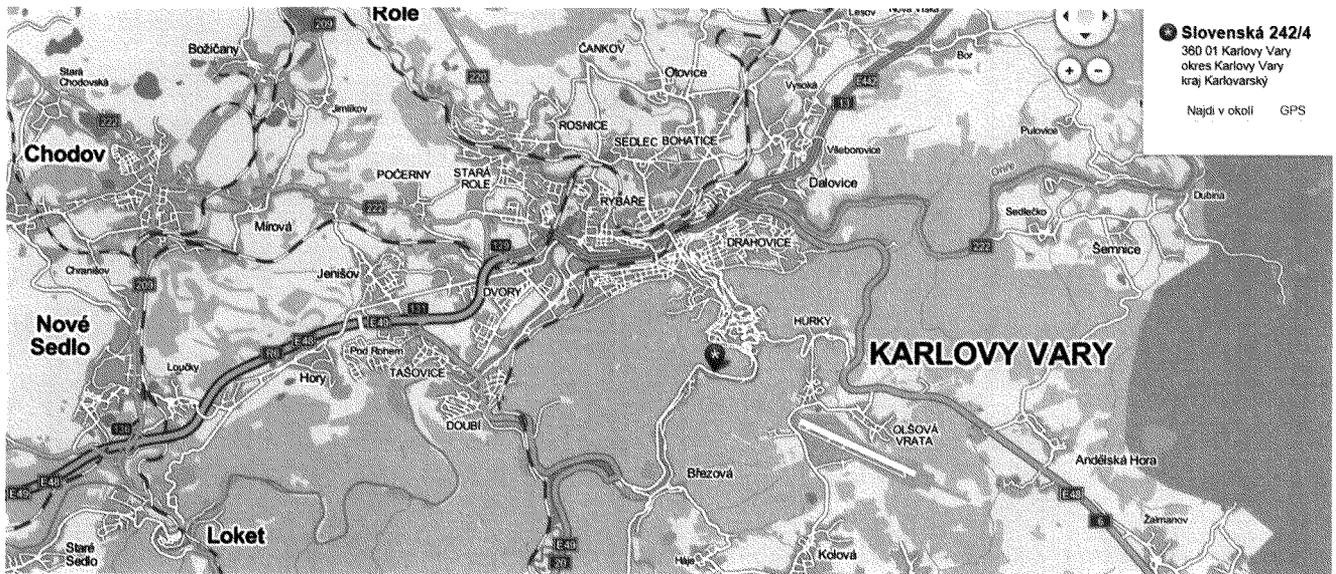
1.PP (přístup.z terénu) – kotelna, schody do 1.NP, garáž,
 1.NP – závětrí, hala, koupelna, WC, 5 pokojů, schody do 2.NP,
 2.NP – kuchyň, 3 pokoje, hala, spíž, koupelna, WC

nad 2.NP je volný půdní prostor s možností vestavby dalších místností

Celkový stavebně technický stav je zhoršený (interiéry jsou ve stavu ke kompletní rekonstrukci a desinfekci), jinak prvky dlouhodobé životnosti, okna a krytina jsou v dobrém stavu.

Poloha nemovitosti

Obrázek 1 - širší vztahy



Obrázek 2 - poloha přímo v místě



B. POSUDEK A OCENĚNÍ

1. Zjištění ceny nemovité věci dle platného cenového předpisu

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - spoluvlastnictví	I	-0,01
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

5

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,960$$

Index polohy

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

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 - Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec - Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku - Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Vyšší než je průměr v kraji - Průměrná nezaměstnanost v Karlovarském kraji 7,9 %, v okrese KV 8,0%.	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Exekuční příkaz k prodeji 1/2 nemovité věci	I	-0,30

11

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,480$$

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,461$$

1. Ocenění pozemků**1.1. Nemovité věci celkem****Ocenění****Výpočet indexu cenového porovnání****Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití - tvar pozemků ve FC není zcela pravidelný, a vzhledem ke svažitosti je hůře využitelný	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku nad 15 %; ostatní orientace - jedná se o svažité pozemky orientace jih.	II	-0,02
3. Ztížené základové podmínky - Snížená únosnost základové půdy (složitější způsob zakládání stavby, např. základová deska, piloty apod.) - ztížené základové podmínky z důvodu svažitosti pozemku	II	-0,05
4. Chráněná území a ochranná pásma - Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku - Stavební závěra	II	-0,05
6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Bez příjezdu (pozemky jiného vlastníka), přístup pouze pěší.	I	-0,10

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,780$$

Index trhu s nemovitostmi I_T = 0,960

Index polohy pozemku I_P = 0,480

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 0,780 * 0,480 = 0,359

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	6 720,-	0,359		2 412,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	851	412,00	2 412,48	993 941,76
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	848/2	15,00	2 412,48	36 187,20
§ 4 odst. 1	ostatní plocha neplodná půda	848/1	608,00	2 412,48	1 466 787,84
§ 4 odst. 1	zahrada	849	398,00	2 412,48	960 167,04
§ 4 odst. 1	zahrada	850/2	158,00	2 412,48	381 171,84
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					3 838 255,68

Ocenění staveb na pozemcích**Budova č.p.242 - bydlení na pozemku parc.č.851****Zatřídění pro potřeby ocenění**

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122

Výpočet jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.P.P.	10,45*5,00	=	52,25
1.N.P.	10,55*12,25+2,95*3,30	=	138,97
2.N.P.	10,55*12,25	=	129,24

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.P.P.	52,25 m ²	2,50 m
1.N.P.	138,97 m ²	2,80 m
2.N.P.	129,24 m ²	2,80 m

Obestavěný prostor**Výpočet jednotlivých výměr**

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
OP spodní stavby	(10,450*5,00)*(2,50)+2,90*3,25*1,20*0,5	=	136,28 m ³
OP vrchní stavby	(10,55*12,25)*(2,80+2,80)+2,95*3,30*2,80	=	750,99 m ³
OP zastřešení	(10,55*12,25)*(1,10+3,10*0,50)+(2,95*3,20)*(0,90*0,50)	=	346,73 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
OP spodní stavby	PP	136,28 m ³
OP vrchní stavby	NP	750,99 m ³
OP zastřešení	Z	346,73 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 234,00 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	pasy z prostého betonu a kamene	P	100
2. Zdivo	tradiční zděnou technologií v tl.45cm	S	100
3. Stropy	1.P.P - cihelné klenby, 1.N.P. - keramické vložky Hurdis do I nosníků a dřevěné polospalné, 2.N.P. - pouze podhled SDK	S	100
4. Střecha	dřevěný, sedlový krov	S	100
5. Krytina	tašková	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné, štukové	S	100
8. Fasádní omítky	zatepleno KZS + tenkovrstvá omítka	S	100
9. Vnější obklady		S	100
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady	S	100
11. Schody	dřevěné a kamenné z keramickým obkladem	S	100
12. Dveře	dřevěné plné a prosklené	S	100
13. Okna	dřevěná s vakuovými dvojskly	S	100
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba, textil, dřevo	S	100
15. Podlahy ostatních místností		S	100
16. Vytápění	kotel na dřevoplyn a elektrokotel	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
19. Rozvod vody	ocelové trubky, studená i teplá voda	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	100
21. Instalace plynu		C	100
22. Kanalizace	litinové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	standardní	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC	S	100
25. Záchod		S	100
26. Ostatní		C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,9167
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,1000
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 849,25
Plná cena: 1 234,00 m ³ * 4 849,25 Kč/m ³	=	5 983 974,50 Kč
Koeficient opotřebení: (1 - 52,7 % /100)	*	0,473
Nákladová cena stavby CS_N	=	2 830 419,94 Kč
Koeficient pp	*	0,461
Cena stavby CS	=	1 304 823,59 Kč
Budova č.p.242 - bydlení na pozemku parc.č.851 - zjištěná cena	=	1 304 823,59 Kč

Příslušenství RD**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem zahrnují přípojky IS, oplocení, vrátka, vrata dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 4,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Budova č.p.242 - bydlení na pozemku parc.č.851	1 304 823,59 Kč
Celkem:	1 304 823,59 Kč

Ocenění

Cena staveb celkem:	=	1 304 823,59
4,00 % z ceny staveb	*	0,0400
Příslušenství RD - zjištěná cena	=	52 192,94 Kč
Cena staveb celkem	=	1 357 016,53 Kč
Nemovité věci celkem - zjištěná cena	=	5 195 272,21 Kč

2. Určení obvyklé ceny (tržní hodnoty) nemovité věci porovnávací metodou

Obvyklou cenu nemovité věci – rodinného domu č.p.242 postaveného na pozemku parc.č.851 a pozemků v katastrálním území a obci Karlovy Vary nelze stanovit na základě skutečně realizovaných cen z důvodu, že není dostupná statistická evidence prodeje nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, které se v uplynulém období uskutečnily.

Z těchto důvodů byla určena **tržní hodnota nemovité věci** z cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou, se zohledněním stavebně technického stavu.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitých věcí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí a zejména s uveřejněnou nabídkou internetu.

Podle těchto podkladů byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitá věc, tyto nemovité věci :

Analýza obvyklých cen srovnatelných nemovitých věcí v daném regionu

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Karlovy Vary

Prodej dvoupodlažní vily s garáží v dosahu centra města Karlovy Vary. V přízemí vily je byt 2+kk, bývalá prádelna, komora. Ve druhém nadzemním podlaží se nachází byt 3+1, spíž, komora, terasa, balkon, vstup na terasovitou zahradu. Třetí nadzemní podlaží nabízí také byt 3+1, vstup na zahradu. Půda suchá, střecha s novou krytinou. Dům je napojen na městský řád kanalizace, vody a tepla. Na domě je třeba celkové rekonstrukce mimo střechy. Vhodný jako rodinné bydlení, sídlo firmy, mateřská školka a jiné.

Celková cena: 3 650 000 Kč za nemovitost

Poznámka k ceně: včetně právních a finančních služeb

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Rušná část obce

Podlaží: 3

Počet bytů: 3

Plocha zastavěná: 148 m²

Plocha podlahová: 320 m²

Plocha pozemku: 512 m²

Parkování:

Garáž:

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V

Nabídková cena 3 650 000,- Kč

pozemek 512 m²

cena pozemku 675 840,- Kč

upravená cena 2 974 160,- Kč

Karlovy Vary, Pražská

Prodej samostatného rodinného domu v Karlových Varech, na Pražské silnici nedaleko lázeňské zóny. V domě je nutná rekonstrukce. Celková plocha činí 189 m², sestává se ze tří pater a půdy. Obývaná je v současné době pouze horní část domu. Výhodou domu je velice strategická poloha. Celková cena: 1 900 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Klidná část obce

Podlaží: 4 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 189 m²

Plocha podlahová: 300 m²

Plocha pozemku: 189 m²

Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod

Topení: Lokální tuhá paliva

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V

Doprava: MHD

Nabídková cena 1 900 000,- Kč

pozemek : 189 m²

cena pozemku 249 480,- Kč

upravená cena 1 650 520,- Kč

Karlovy Vary, Dvory

Prodej RD o dispozici 8+1, s garáží, kolnami a dvěma vjezdy na pozemek. V přízemí 4 místnosti, kuchyň, koupelna s WC, chodba, průchod na zahradu a vstup do sklepa. V 1. patře 4 podkrovní místnosti, chodbu a schodiště na půdu. V zahradě lze využívat i studnu, která dříve sloužila jako zdroj vody pro celý dům.

Nabídková cena 2 990 000,- Kč

pozemek : 716 m²

cena pozemku 945 120,- Kč

upravená cena 2 044 800,- Kč

Karlovy Vary, Doubí

Prodej rodinného domu vel. 5+1 se zahradou ve velmi klidné části Karlovy Vary – Doubí. Okraj města, kompletní služby v místě, městská doprava, zeleň, les, soukromí. Rodinný dům z r. 1975 po rekonstrukci v r. 2000 a 2012 je dvoupodlažní s garáží, s oplocenou zahradou. Dispozice - v přízemí je hlavní vstup, prostorná obytná místnost s jídelnou a kuchyní s oknem do zahrady. Koupelna + WC. V přístavně je technická místnost a garáž. V patře je velkoplošná ložnice s krbem, 2 menší pokoje, WC. V rámci rekonstrukce provedena – výměna elektrorozvodů, plast. okna, nové dveře, vč. zárubní, v patře nový strop, povrchy stěn, sádkartonové podhledy. Vytápění – plynový kotel, vč. ohřevu vody. Kompletní inženýrské sítě. Upravená zahrada s jezírkem, z části terasovitě upravená, za domem přístup do lesa.

Zlevněno: 2 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Původní cena: 3 250 000 Kč

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Poloha domu: Samostatný

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 84 m²
 Plocha podlahová: 135 m²
 Plocha pozemku: 898 m²
 Garáž:
 Rok rekonstrukce: 2012
 Voda: Dálkový vodovod
 Topení: Ústřední plynové
 Odpad: Veřejná kanalizace
 Elektřina: 400V
 Doprava: Vlák, Silnice, MHD, Autobus
 Nabídková cena 2 990 000,- Kč
 pozemek : 898 m²
 cena pozemku 1 185 360,- Kč
 upravená cena 1 804 640,- Kč

Karlovy Vary, Rybáře

Prodej rodinného domu v Karlových Varech - Rybářích. Jedná se o jednopatrový dům s garáží a zahradou. Celková plocha pozemku i se zastavěnou plochou je 378m². Vytápění domu zajišťuje plynový kotel s ústředním topením nebo je možnost dům vytápět tuhými palivy. Dům je napojený na veřejnou kanalizaci. V blízkosti domu nalezneme ZŠ, MŠ, zastávku MHD, obchody, do centra města se dostanete za cca 15 minut. Jedná se o velice klidnou a žádanou lokalitu. Dům je podsklepený.

Celková cena: 3 240 000 Kč za nemovitost, vč. provize, vč. právního servisu a poplatků.

Stavba: Cihlová
 Stav objektu: Dobrý
 Poloha domu: Samostatný
 Umístění objektu: Klidná část obce
 Podlaží: 2 včetně 1 podzemního
 Užitná plocha: 130 m²
 Plocha pozemku: 378 m²
 Plocha zahrady: 240 m²
 Voda: Dálkový vodovod
 Topení: Ústřední plynové, Ústřední tuhá paliva
 Odpad: Veřejná kanalizace
 Telekomunikace: Telefon, Internet, Satelit
 Elektřina: 230V
 Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
 Komunikace: Asfaltová
 Nabídková cena 3 240 000,- Kč
 pozemek : 378 m²
 cena pozemku 498 960,- Kč
 upravená cena 2 741 040,- Kč

Karlovy Vary, Dvory

Prodej domu 8+1, 2NP. OV, v Karlových Varech - Dvory, ul. V. Meerwalda. Dům se nachází v klidné části Karlovy Vary - Dvory, 50 m od závodiště koní, KV arény, sportovní vyžití - golf. V domě jsou 2 podlaží, v přízemí kuchyně s krbem propojené s obývacím pokojem, jídelní kout, velká koupelna, toaleta. Do domu je vstup třemi vchody. V prvním patře jsou 4 místnosti se sociálním zařízením jako v přízemí. Obě patra jsou spojena dřevěným schodištěm. Balkony jsou v patře z obou stran. U domu je udržovaná zahrada se skalkou a skleníkem. Obě garáže jsou rovněž situované u domu. Velká zahrada, 2 garáže, možnost chovu domácích zvířat, stromy. Dobrá občanská vybavenost, 2km do centra Karlových Varů, výhled na rozhlednu Diana, blízko do lesa - sběr hub, řeka Ohře - vodácký ráj. Kolem jsou Doupovské hory - chráněná krajinná oblast Locket - Svatošské skály - ráj pro horolezce, oblíbená cyklostezka až do Lokte na hrad.

Celková cena: 4 240 000 Kč za nemovitost

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Poloha domu: Samostatný

Podlaží: 2 včetně 1 podzemního

Počet bytů: 1

Plocha zastavěná: 135 m²

Užitná plocha: 180 m²

Plocha pozemku: 825 m²

Plocha zahrady: 690 m²

Sklep: 4 m²

Rok rekonstrukce: 1992

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové, Jiné

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Internet, Kabelová televize

Elektrina: 230V

Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Nabídková cena 4 240 000,- Kč

pozemek : 825 m²

cena pozemku 1 089 000,- Kč

upravená cena 3 151 000,- Kč

Užitná / započtená plocha oceňovaného rodinného domu :

podlaží	typ	místnost	plocha [m2]	k
1PP	technická	kotelna	18,67	0,50
1PP	technická	garáž	18,85	0,50
1PP	technická	schody	3,36	0,50
1NP	obytná	veranda	8,37	0,75
1NP	obytná	hala	15,50	1,00
1NP	obytná	pokoj 1	6,78	1,00
1NP	obytná	koupelna	4,00	1,00
1NP	obytná	WC	1,83	1,00
1NP	obytná	pokoj 2	12,64	1,00
1NP	obytná	pokoj 3	12,52	1,00
1NP	obytná	pokoj 4	25,85	1,00
1NP	obytná	kuchyň	13,75	1,00
2NP	obytná	pokoj 1	34,56	1,00
2NP	obytná	spíž	1,76	1,00
2NP	obytná	hala	10,08	1,00
2NP	obytná	kuchyň	13,35	1,00
2NP	obytná	koupelna	4,37	1,00
2NP	obytná	WC	1,82	1,00
2NP	obytná	pokoj 2	12,45	1,00
2NP	obytná	pokoj 3	12,58	1,00
Celkem			233,09	210,56

Podzemní podlaží je započteno koeficientem 0,5.

Obytná veranda je započtena koeficientem 0,75.

Celková započtená užitná plocha rodinného domu 210,56 m².

Porovnávací metoda – zjištění obvyklé ceny – tržní hodnoty nemovité věci – rodinného domu :

Název: Karlovy Vary			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Velikosti objektu		1,05	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,90	
K5 Celkový stav		0,90	
K6 Dostupnost		0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,73	6 758
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
320,00 m ²	512 m ²	2 974 160 Kč	9 294 Kč/m ²



Název: Karlovy Vary, Pražská			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Velikosti objektu		1,05	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,05	
K5 Celkový stav		0,90	
K6 Dostupnost		0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,85	4 668
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
300,00 m ²	189 m ²	1 650 520 Kč	5 502 Kč/m ²



Název: Karlovy Vary, Dvory			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,10	
K4 Provedení a vybavení		0,95	
K5 Celkový stav		0,85	
K6 Dostupnost		0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m²
		0,76	6 471
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
240,00 m ²	716 m ²	2 044 800 Kč	8 520 Kč/m ²



Název: Karlovy Vary, Doubí			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Velikosti objektu		0,90	
K3 Poloha		1,10	
K4 Provedení a vybavení		0,85	
K5 Celkový stav		0,85	
K6 Dostupnost		0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena $K\check{C}/m^2$
		0,61	8 175
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
135,00 m ²	898 m ²	1 804 640 Kč	13 368 Kč/m ²



Název: Karlovy Vary, Rybáře			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Velikosti objektu		0,90	
K3 Poloha		1,05	
K4 Provedení a vybavení		0,85	
K5 Celkový stav		0,85	
K6 Dostupnost		0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena $K\check{C}/m^2$
		0,58	12 309
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
130,00 m ²	378 m ²	2 741 040 Kč	21 085 Kč/m ²



Název: Karlovy Vary, Dvory			
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		0,90	
K2 Velikosti objektu		0,95	
K3 Poloha		1,10	
K4 Provedení a vybavení		0,85	
K5 Celkový stav		0,85	
K6 Dostupnost		0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
		Celkový koef. K_C	Upravená j. cena $K\check{C}/m^2$
		0,65	11 301
Užitná plocha	Výměra pozemku.	Celková cena	Jednotková cena
180,00 m ²	825 m ²	3 151 000 Kč	17 506 Kč/m ²



Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	4 668 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 280 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 309 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	8 280 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	210,56 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 743 437 Kč

Analyza obvyklých cen pozemků v dané lokalitě**Přehled srovnatelných pozemků:**

Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)

	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _c]	Upravená cena [Kč/m ²]
Lokalita: Karlovy Vary - Doubí					
KRC: 0,90 KMP: 1,00 KPP: 1,00 KDD: 1,00 KMZ: 0,95 KIV: 0,95 KVP: 0,95 KUV: 1,05	1 001	2 100 000	2 097,90	0,81	1 699,76

Popis pozemku: Prodej, pozemek pro bydlení, 1 001 m²

Celková cena: 2 100 000 Kč za

nemovitost včetně provize

Cena za m² : 2 098 Kč za m²

Adresa: Karlovy Vary - Doubí
(okres Karlovy Vary)

Voda: Dálkový vodovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V, 400V

Popis: k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 1001 m² v Doubí u Karlových Varů. Pozemek se

nachází v ulici Tereziánská, v těsné blízkosti lesa s výhledem do okolí. Jedná se o krajní, rovinatý pozemek o rozloze 1001 m² k výstavbě rodinného domu v žádané lokalitě v Karlových Varech – Doubí. I.S: voda, kanalizace, plyn, elektrina. Výborná příjezdová dostupnost pozemku.

**Lokalita:** Kolová

KRC: 0,90 KMP: 1,05 KPP: 1,05 KDD: 1,00 KMZ: 0,95 KIV: 0,95 KVP: 0,95 KUV: 1,05	912	1 176 480	1 290,00	0,89	1 152,31
--	-----	-----------	----------	------	-----------------

Popis pozemku: Prodej, pozemek pro bydlení, 912 m²

Celková cena: 1 176 480 Kč za

nemovitost vč. provize, poplatků,

právního servisu

Cena za m² : 1 290 Kč za m²

Adresa: Kolová (Karlovy Vary)

Voda: Dálkový vodovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V

Doprava: Silnice, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Popis: k prodeji atraktivní
zasíťované pozemky určené
územním plánem k výstavbě

rodinných domů v nové lokalitě v obci Kolová u Karlových Varů. U každého nabízeného pozemku je asfaltová příjezdová komunikace, veřejné osvětlení, vodovod a elektrika a obecní kanalizace. K prodeji je celkem 8 pozemků o rozlohách od 912 m² do 1106 m². Krásné a klidné místo na bydlení v obci s veškerou občanskou vybaveností a dostupností do lázeňského města Karlovy Vary.



Lokalita: Nová Role - Jimlíkov

KRC: 0,90	KMP: 1,00	KPP: 1,10	KDD: 1,00	KMZ: 0,95	KIV: 0,95	KVP: 0,95	KUV: 1,05
			1 097	1 382 220	1 260,00	0,89	1 122,96

Popis pozemku: Prodej, pozemek pro bydlení, 1 097 m²

Celková cena: 1 382 220 Kč za nemovitost

Cena za m² : 1 260 Kč za m²

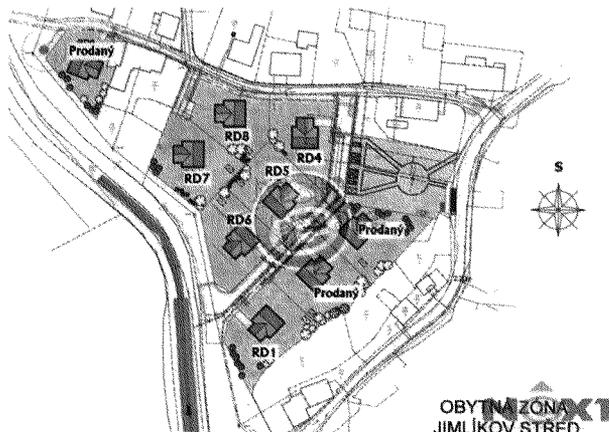
Adresa: Nová Role - Jimlíkov (okres Karlovy Vary)

Plyn: Plynovod

Elektřina: 230V

Popis: k prodeji stavební pozemek o rozloze 1097 m² v obci Jimlíkov, Karlovy Vary - Nová Role. Stavební pozemek je kompletně

zasítovaný /elektro, plyn, kanalizace splašková a dešťová, O2, sjezd na pozemek/ v obci Jimlíkov vzdálené 1 km od Nové Role a Chodova, jen několik minut autem od Karlových Varů. Pozemek se nachází v krásném tichém prostředí u lesa, v blízkosti možnost koupání. Ideální pro rodiny s dětmi, hledající bydlení mimo městský ruch, přitom však v dostupné vzdálenosti od veškeré infrastruktury. Možnost zajištění výstavby RD na klíč včetně projektové dokumentace a stavebního povolení.

**Lokalita:** Karlovy Vary - Hůrky

KRC: 0,90	KMP: 1,00	KPP: 1,05	KDD: 1,00	KMZ: 0,95	KIV: 0,95	KVP: 1,00	KUV: 1,05
			1 497	1 900 000	1 269,21	0,90	1 136,58

Popis pozemku: Prodej, pozemek pro bydlení, 1 497 m²

Celková cena: 1 900 000 Kč za nemovitost (k jednání) vč. provize, právního servisu

Cena za m² : 1 269 Kč za m²

Adresa: Karlovy Vary - Hůrky (okres Karlovy Vary)

Popis: prodej stavebního pozemku v katastrálním území Olšová Vrata o celkové ploše 1.497 m² se stavebním povolením k výstavbě

třípodlažní rodinné vily (cena projektu - 800.000,- Kč k ceně pozemku). Pozemek navazuje na chráněnou oblast bez možnosti další výstavby. K pozemku byla nově vybudována příjezdová komunikace, navazující na ulici K letišti. Na pozemku proběhly terénní úpravy, je oplocený. Jedná se o klidnou lokalitu s dobrou dostupností do centra - na filmovém festivalu jste za 10 minut - v těsném sousedství golfového resortu a s výhodným napojením na směr Praha.

**Lokalita:** Dalovice - Všeborovice

KRC: 0,90	KMP: 1,05	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 0,95	KIV: 0,95	KVP: 0,95	KUV: 1,05
			916	1 590 000	1 735,81	0,85	1 476,71

Popis pozemku: Prodej, pozemek pro bydlení, 916 m²

Celková cena: 1 590 000 Kč za nemovitost vč. provize

Cena za m² : 1 736 Kč za m²

Adresa: Dalovice - Všeborovice (okres Karlovy Vary)

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Popis: prodej stavební parcely o výměře 916m² v Karlových Varech

- Dalovicích s probíhajícím řízením o umístění stavby RD, pozemek je

zasítován, smlouvy z ČEZ navázány, je zde plyn, kanalizace i voda. Stavba RD z fotografií se

vejde včetně všeho do 4 mil. Pozemek je ve velmi krásné lokalitě

mezi již postavenými luxusními domy, ve slepé ulici kde není pohyb osob s aut.

Velmi krásné bydlení, 2 minuty od průtahu na Karlovy Vary.



Průměrná jednotková cena

1 320,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha neplodná půda	848/1	608	1 320	802 560
zastavěná plocha a nádvoří	848/2	15	1 320	19 800
zahrada	849	398	1 320	525 360
zahrada	850/2	158	1 320	208 560
zastavěná plocha a nádvoří	851	412	1 320	543 840
Celková výměra pozemků		1 591	Hodnota pozemků celkem	2 100 120

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění nemovité věci

1.1 Nemovité věci celkem

5 195 270,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*

1 / 2

Výsledná zjištěná cena spoluvlastnického podílu ½ celkem:

2 597 640,- Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemky

2 100 120,- Kč

2. Porovnávací ocenění

2.1 Budova č.p.242

1 743 440,- Kč

Výsledná tržní hodnota nemovité věci celkem:

3 843 560,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

*

1 / 2

Výsledná tržní hodnota spoluvlastnického podílu ½ celkem :

1 921 780,- Kč

C. Z Á V Ě R

1. **Oceňovaná nemovitá věc, spoluvlastnický podíl o velikosti ½ budovy č.p.242 – bydlení** na pozemku parc.č.851, budovy bez čp/če – jiná stavba na pozemku parc.č.848/2, pozemků parc.č.848/1 - ostatní plocha neplodná půda, parc.č.848/2 - zastavěná plocha a nádvoří, parc.č.849 - zahrada, parc.č.850/2 - zahrada, parc.č.851 - zastavěná plocha a nádvoří se všemi součástmi a příslušenstvím zapsané u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, na listu vlastnictví č.316 pro katastrální území a obec Karlovy Vary, **je popsána v ocenění.**
2. Jako způsob ocenění byla zvolena metodika užívaná peněžními ústavy. Ocenění bylo provedeno cenou obvyklou dle definice zákona o oceňování majetku. Ocenění bylo doplněno o cenu zjištěnou dle platného cenového předpisu vyhlášky MF ČR č.441/2013 Sb., ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Na základě analýzy trhu a provedeného ocenění byla pro stanovení tržní hodnoty (obvyklé ceny) nemovité věci zvolena **metoda porovnávací.**

3. **Nemovitá věc – spoluvlastnický podíl o velikosti ½ - budovy č.p.242 – bydlení** na pozemku parc.č.851, budovy bez čp/če na pozemku parc.č.848/2, pozemků parc.č.848/1 - ostatní plocha neplodná půda, parc.č.848/2 - zastavěná plocha a nádvoří, parc.č.849 - zahrada, parc.č.850/2 - zahrada, parc.č.851 - zastavěná plocha a nádvoří se všemi součástmi a příslušenstvím zapsaná u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, na listu vlastnictví č.316 pro katastrální území Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, **je oceňována částkou :**

1 922 000 Kč

slovy: jedenmiliondevětsetdvacetdvatisíc Kč



(Handwritten signature)
 Ing. Jan Konta
 U Zdravotního ústavu 1856/3
 100 00 Praha 10 – Vinohrady
ijkkonta@iol.cz

Znalecká doložka:

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Ministra spravedlnosti ČR ze dne 17.2.92 č.j. ZT 2130/91, pro základní obor stavebnictví, pro odvětví stavby obytné a z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

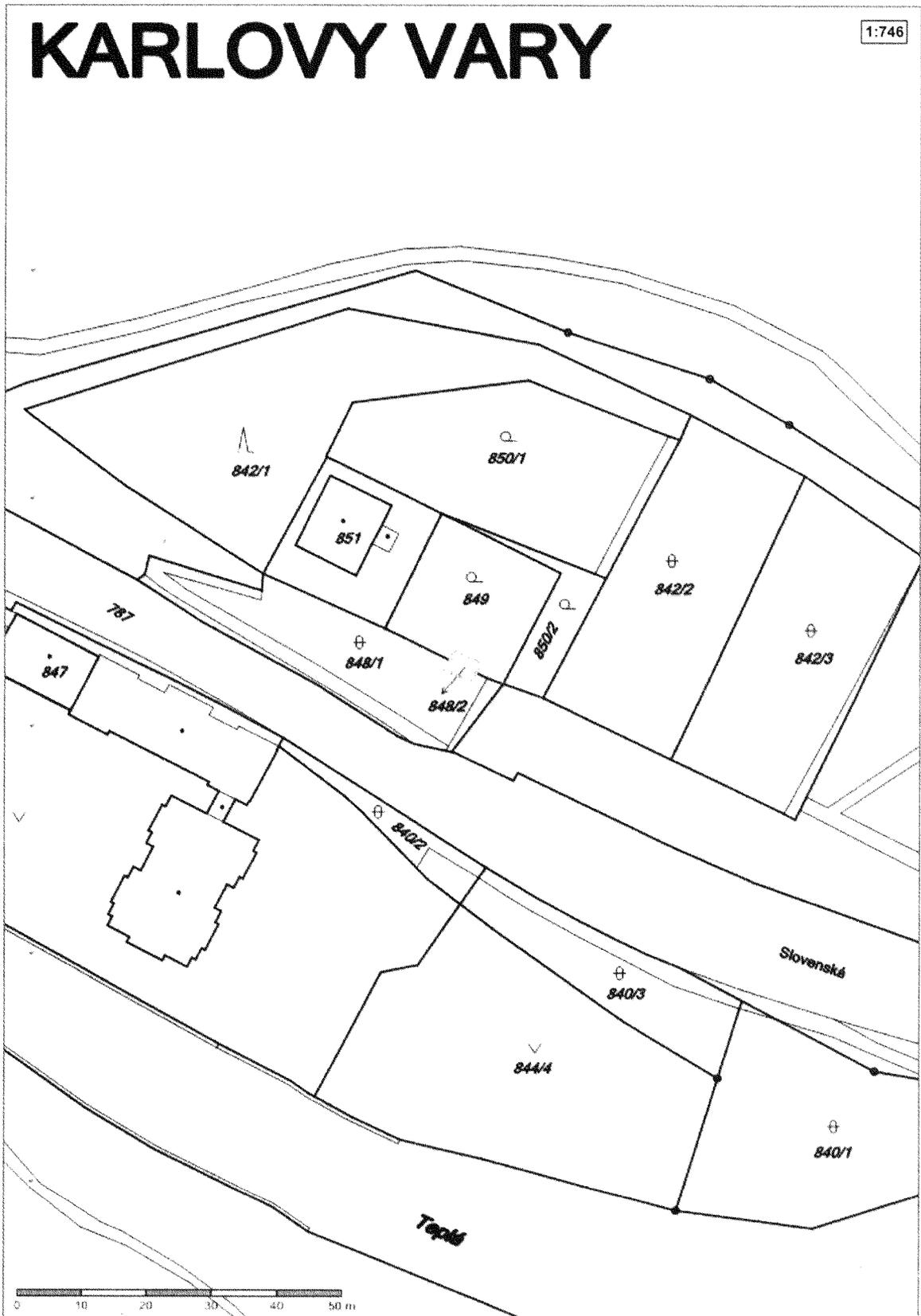
Znalecký posudek byl zapsán pod pořadovým č. 4311-11/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č.11/2015.

(Handwritten signature)
 Ing. Jan Konta

V Praze dne 9.1.2015

Příloha – kope katastrální mapy



Příloha – fotodokumentace



Pohled na dům z veřejné komunikace s přístupovým chodníkem, dole pohled od vrátek.



Fotodokumentace interiéru



