

ZNALECKÝ POSUDEK č. 5434 – 190 / 18

o obvyklé ceně ideálního podílu 1/2 na rodinném domu čp. 242 na pozemku pč. 851 a pozemků pč. 851, pč. 848/2 - vesměs zastavěná plocha a nádvoří, pč. 848/1 - ostatní plocha, pč. 849 a pč. 850/2 - vesměs zahrada

na katastrálním území Karlova Vary, obec Karlovy Vary, okres Karlovy Vary

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD TÁBOR

Čechova 298, Bechyně, 391 65

SOUDNÍ EXEKUTOR

Mgr. Predrag KOHOUTEK

Došlo dne: 19.10.2018 Hod. 9 Min. 52

Počet stejnopisů: 1

Počet příloh: 2 Podpis: *Predrag Kohoutek*

Nález

Vypracoval: Ing. Ivan Zach
Mladých 228
150 00 Praha 5
Tel. 723/305772
zach.ivan@volny.cz

Říjen 2018
Počet vyhotovení: 3
Počet stran: 4

Vlastník: Ing. Eduard Bitter, Kvapilova 435/36, 360 01 Karlovy Vary 1/2
Ing. Anatoly Symolkin, Slovenská 242/4, 360 01 Karlovy Vary 1/2

Posudek si vyžádal: Pactio Invest, s.r.o.. Vinohradská 1311/230, 100 00 Praha 10

Účel posudku: zjištění ceny pro účely insolvenčního řízení

Předpis pro ocenění: Ocenění je provedeno podle zákona č. 151 / 1997 Sb. o
oceňování majetku v platném znění

Podklady pro vypracování posudku:

1. Prohlídka objektu
2. Realitní časopisy Real – city, Reality – region, informace z internetu S - reality
3. Znalecký posudek

N á l e z

Předmětem ocenění je samostatně stojící rodinný dům čp. 242 na vlastním pozemku v Slovenské ulici mimo historickou oblast Karlových Var.

Dům, spodní stavba neurčitého stáří, 2 nadzemní podlaží se střechou s neupraveným podkrovím, staré cca 20 roků. Stavba delší dobu opuštěná, trpí nájezdy sběračů kovů, do stavby začala zatékat.

Přístup velmi špatný po nezpevněné komunikaci, toho času přeoranou divočáky. Rizikem opěrná zeď navazující na žumpu.

Pozemky členité, ve svahu obtížně udržovatelné.

Na pozemku dále drobná chatka na zahradní nářadí, nyní rovněž ve špatném stavu.

Stavba napojena na elektro, odpadní vody do žumpy, plyn a nu voda nejsou přivedeny.

Posudek

Posudek vypracován obvyklou metodou porovnávací.

Metoda porovnávací.

Pro porovnání byly na realitním serveru vybrány 5 podobných objektů v Karlových Varech, u kterých bude zjištěna průměrná nabídková cena..

Vzhledem k problémům uvedeným v nálezové části snižuji průměrnou nabídkovou cenu o obvyklých 50%.

Chatku oceňuji na 30.000 Kč.

Výsledná cena zahrnuje v sobě cenu staveb, pozemků tvořících jednotný funkční celek i venkovních úprav.

Užitná plocha. 1. podzemní podlaží upravím vzhledem k nižší technické úrovni koeficientem 0,30, ostatní koeficientem 0,80.

1. podzemní podlaží	0,30 x 11,0 x 13,0	42,90m ²
1. nadzemní podlaží	0,80 x 11,0 x 13,0	114,40m ²
2. nadzemní podlaží	0,80 x 11,0 x 13,0	114,40m ²

Celkem **271,70m²**

<u>Vzorek</u>	<u>Užitná plocha (m²)</u>	<u>Požadovaná cena (Kč)</u>
1 – Karlovy Vary	285	4.140.000,-
2 – Karlovy Vary	148	3.250.000,-
3 – Karlovy Vary	505	6.500.000,-
4 – Karlovy Vary	120	3.200.000,-
5 – Karlovy Vary	356	4.900.000,-

Průměrná požadovaná cena za m²:

$$(4.140.000 + 3.250.000 + 6.500.000 + 3.200.000 + 4.900.000) / (285 + 148 + 505 + 120 + 356) = 21.990.000 / 1.414 = 15.551,62 \text{ Kč}$$

Úprava 0,50

$$\text{Výsledná cena (za m}^2 \text{)} - 15.551,62 \times 0,50 = \underline{7.775,81 \text{ Kč}}$$

$$\underline{\text{Výsledná cena domu}} \quad - \quad 7.775,81 \times 271,70 \text{ m}^2 = \underline{2.112.687,57 \text{ Kč}}$$

Chatka **30.000,- Kč**

REKAPITULACE

1. Dům čp. 242	2.112.687,57
2. Chatka	30.000,00
Celkem	2.142.687,57
Z toho 1/2	1.071.343,78
Zaokrouhleno	<u>1.071.340,- Kč</u>

(slovy jedenmilinsedmdesátjedentisíctřistačtyřicet korunčeských)

Tato zjištěná cena je stanovena podle platného zákona o oceňování majetku.

Posudek vypracován dne 11.10. 2018.



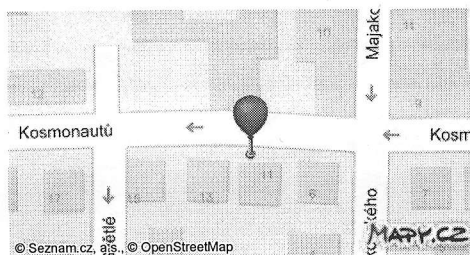
Ing. Ivan Zach
Mladých 228
155 00 Praha 5

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.12.2001 č.j. Spr 7133/2001 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5434 - 190 / 18 znaleckého deníku.

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 285 m², pozemek 297 m² ulice Kosmonautů, Karlovy Vary - část obce Rybáře Panorama 4 140 000 Kč

Nabízíme ke koupi rodinný dům s prostornou terasou, ve vilové čtvrti velmi blízko do centra Karlových Var nacházející se v oplocené zahradě. V r. 1997 byla realizována přístavba, v letech 2000-5 probíhala rekonstrukce (rozvody vytápění, vody, elektřiny, výměna oken za plastová, střešní krytina, klempíř. konstrukce, povrchy podlah....). Ve zvýšeném přízemí se nachází byt vel. 2+1 se zmiňovanou terasou a samostatný pokoj s WC a koupelnou. V podkroví jsou 3 pokoje a další koupelna s WC, kuch. kout, využitelné jako další bytová jednotka. V suterénu přístupném z ulice je pronajatý nebytový prostor, který je již 13 let pronajatý. Pravidelný měsíční výnos 9.500,-Kč. Vytápění domu a ohřev vody je řešen plynovým kondenzačním kotlem. Inženýrské sítě : veřejný vodovodní a kanalizační řád, elektro , plyn. Zahradu je menší nahrazena terasou. Zpevněná plocha pro parkování pod oplocením. Koupě domu bude dobrou investicí vzhledem ke své strategické poloze a také nebytovým prostorem.

Celková cena:	4 140 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
ID zakázky:	N683
Aktualizace:	Dnes
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	3 včetně 1 podzemního
Počet bytů:	2

Plocha zastavěná:	158 m ²
Užitná plocha:	285 m ²
Plocha podlahová:	150 m ²
Plocha pozemku:	297 m ²
Sklep:	75 m ²
Parkování:	✓
Rok rekonstrukce:	2000
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárna

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Bus MHD: Pivovar (175 m)
- Vlak: Karlovy Vary dolní nádraží (776 m)
- Bankomat: Bankomat ČSOB (157 m)
- Pošta: Pošta Karlovy Vary 5 - Česká pošta, s.p. (157 m)
- Lékárna: Lékárna ČEDVO, s.r.o. (267 m)
- Sportoviště: KV Arena - multifunkční hala (1166 m)
- Restaurace: Pizzeria Cappone (116 m)
- Obchod: Hung Diep Manh (132 m)
- Škola: Střední uměleckoprůmyslová škola Karlovy Vary (212 m)

Kontaktovat:

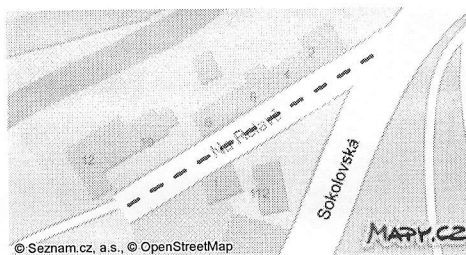


Soňa Petříková

Mobil: 603 382 392

Email: sona.petrikova@wmreality.cz

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 148 m², pozemek 160 m² ulice Na Rolavě, Karlovy Vary - část obce Rybáře 3 250 000 Kč

Na prodej rodinný dům v rozpracované rekonstrukci, 110 m², z 1/3 podsklepený, se zahradou na břehu řeky Rolavy, přibl. 300 m². Jedinečný pozemek na prodej v K. Varech! Ze břehu lze chytat ryby! Dům se nachází na atraktivním místě v Karlových Varech Rybářích, blízko sportovní - oddechového areálu Rolava. Nedaleko je několik potravinových i technických super a hyper marketů. Škola, školka, lékař a veškerá občanská vybavenost v okolí. Parkování před domem, stanice MHD v dosahu. Kompletně nová střecha včetně nových trámů, krokví, laťoví, izolace a pálené tašky, nový vyvložkovaný komín, střešní okna a výlezové okénko. Budováno obytné podkroví. V rekonstrukci jsou podlahy, rozvody, omítky, stropy, schody do sklepa a související. Výměna oken a dveří - nová dřevěná EURO okna a dveře jsou již vyrobeny, částka za jejich výrobu je zahrnuta v ceně. Zahrada terasová. Můžeme zdarma zprostředkovat nejvýhodnější financování. Doporučuji prohlídku.

Celková cena:	3 250 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha zahrady:	360 m ²
ID zakázky:	626631	Sklep:	12 m ²
Aktualizace:	23.09.2018	Parkování:	1
Stavba:	Cihlová	Rok rekonstrukce:	2018
Stav objektu:	Dobrý	Voda:	Dálkový vodovod
Poloha domu:	Řadový	Topení:	Lokální plynové
Umístění objektu:	Centrum obce	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Patrový	Elektřina:	120V, 230V, 400V
Podlaží:	4 včetně 1 podzemního	Doprava:	MHD
Plocha zastavěná:	65 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Užitná plocha:	148 m ²	Vybavení:	✗
Plocha podlahová:	148 m ²	Výtah:	✗
Plocha pozemku:	160 m ²		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



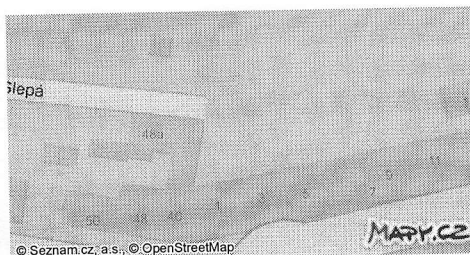
Zákaznická linka

Tel.: 800 100 446
Mobil: 739 545 999
Email: info@mmreality.cz



M&M reality
ulice Krakovská 583/9, 11000 Praha - část obce Nové Město
<http://www.mmreality.cz>
Více o společnosti »

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 505 m², pozemek 854 m² Karlovy Vary, okres Karlovy Vary 6 500 000 Kč

RD v klidné lokalitě u 18-jamkového golfového hřiště. Možnost využití také jako penzion, 2-generační bydlení, k rekreaci, sídlo firmy, školicí středisko. Nabízíme Vám k prodeji RD (zastavěná plocha 505 m², zahrada 349 m²), využívaný dříve jako penzion, který se nachází v krásném a klidném prostředí u 18-jamkového golfového hřiště v Cihelnách. V přízemí se nachází stylová restaurace s 25 místy k sezení a krbem, WC pro hosty a personál, technická místnost, pokoj a kuchyně, která se nabízí včetně vybavení. V prvním a druhém patře je 5 dvoulůžkových pokojů s vlastním sociálním zařízením, s možností přistýlek. V přízemí je položena dlažba, v pokojích jsou dřevěné podlahy, do pater se dostanete po dřevěném schodišti. Penzion je napojený na veřejný vodovod, odpad je řešený čističkou odpadních vod. Topení je řešeno elektrokotlem s možností využití dalšího kotle na tuhá paliva. Zadní část pozemku je v létě využívána jako zahradní posezení s možností umístění grilu, je zde vrtaná studna. Možnost parkování také před domem, vlastní garáž (výměra 35 m²) hned u domu. S hypotékou Vám rádi pomůžeme a poradíme. Bližší informace pod číslem nabídky 69308. Tř. energ. náročnosti budovy G

Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N69308.

Celková cena:	6 500 000 Kč za nemovitost
ID zakázky:	N69308
Aktualizace:	21.08.2018
Stavba:	Smíšená
Stav objektu:	Dobry
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Okraj obce
Typ domu:	Patrový
Podlaží:	2
Plocha zastavěná:	505 m ²
Užitná plocha:	505 m ²

Plocha podlahová:	854 m ²
Plocha pozemku:	854 m ²
Plocha zahrady:	349 m ²
Sklep:	✓
Garáž:	✓
Voda:	Dálkový vodovod
Topení:	Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické
Odpad:	ČOV pro celý objekt
Elektřina:	230V, 400V
Doprava:	Vlak, Autobus
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně neehospodárná

Stěhuje se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

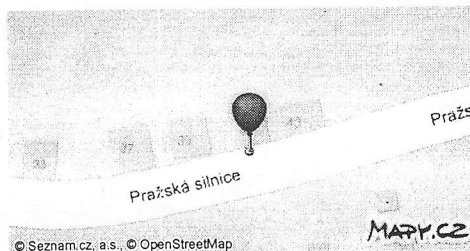
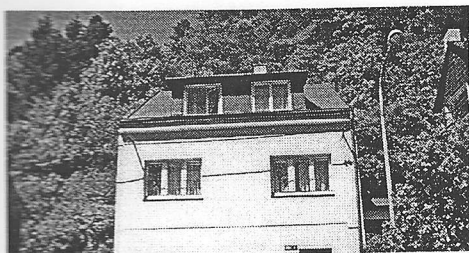


Ing. Pavel Gavlík
Tel: +420 800 700 099
Mobil: +420 725 173 088
Email: info@nextreality.cz



NEXT REALITY
ulice Dr. Davida Bechera 903/19, 36001 Karlovy Vary - část obce Karlovy Vary
<http://www.nextreality.cz>

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 120 m², pozemek 499 m² ulice Pražská silnice, Karlovy Vary - část obce Karlovy Vary

📍 Panorama

3 200 000 Kč

Nabízíme k prodeji RD 4+1 v ul. Pražská silnice, Karlovy Vary. Jedná se o RD, který je vystavěn ve svahu. Zahrada (499m²) domu je kaskádová z opěrných zdí a dnes slouží jako zahrádka a místo odpočinku. Dům je přístupný z hlavní silnice, buď vchodovými dveřmi a užší chodbou, nebo garáží a technickou místností. Vstup do patra domu je po úzkých kamenných schodech. V I.N.P. se nachází obě místnosti a kuchyně. V dalším 2.N.P. je umístěna koupelna, WC a dvě místnosti. Vstup na zahradu je pouze domem a to mezi prvním a druhým nadzemním podlažím. Dům je udržován, v roce 2014 byl namontován nový plynový kotel, kterým je dům vytápěn. V I.N.P. jsou namontována nová plastová okna. Vchodové dveře do domu jsou rok stará. Střešní krytina byla položena v roce 2007. Dům je ve stavu, vyžadujícím modernizaci a přestavbu dle nových trendů, nicméně jedná se o velmi zajímavé místo na lázeňskou zónou Karlových Varů. V případě zájmu jsme schopni doporučit prověřeného a šikovného bankovního úvěřáře.

Celková cena:	3 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Užitná plocha:	120 m ²
ID zakázky:	583783	Plocha pozemku:	499 m ²
Aktualizace:	17.09.2018	Garáž:	1
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Dobrý	Topení:	Ústřední plynové
Poloha domu:	Samostatný	Odpad:	Veřejná kanalizace
Typ domu:	Patrový	Elektrina:	400V
Podlaží:	3	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Plocha zastavěná:	80 m ²		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Bus MHD: Na Pražské (33 m)
- Vlak: Karlovy Vary dolní nádraží (2601 m)
- Bankomat: Bankomat Euronet (964 m)
- Pošta: Pošta Karlovy Vary 20 - Česká pošta, s.p. (1616 m)
- Lékárna: KARLOPHARMA - Lázeňská lékárna (1359 m)
- Sportoviště: Sportcentrum Imperial (648 m)
- Restaurace: Restaurace Richmond (353 m)
- Obchod: JIP (671 m)
- Škola: ZŠ Jazyků Karlovy Vary (607 m)

Kontaktovat:

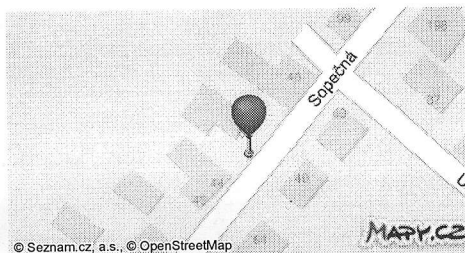
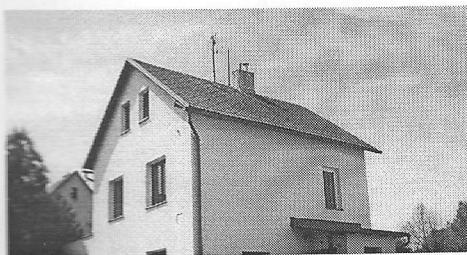


Ing. Štěpánka Sedláčková Lepičová

Mobil: +420 774 604 327

Email: stepanka@rk-sedlacek.cz

SREALITY.CZ



Prodej rodinného domu 356 m², pozemek 895 m² ulice Sopečná, Karlovy Vary - část obce Tašovice Panorama 4 900 000 Kč

Rodinný dům v Tašovicích, Karlovy Vary Dovolují si Vám nabídnout rodinný dům 5+1 po celkové rekonstrukci z roku 2005 v atraktivní vilové lokalitě Tašovice - Karlovy Vary. Jedná se o třípodlažní dům s užitnou plochou 356 m² na pozemku o velikosti 895 m². Dům je svou vnitřní dispozicí vhodný pro rodinu s dětmi. Vnitřní prostor domu je řešen tak, aby každý člen rodiny měl své zázemí. Chvilé odpočinku můžete prožít na okrasné zahradě u jezírka. Parkování je zajištěno garáží pro dvě auta. Jedná se o energeticky nízkonákladový dům /vytápění plynem a krbem/ díky kvalitnímu zateplení a odizolování. Celkově se jedná o bydlení v jedinečné lokalitě. Přijďte se sami přesvědčit o kvalitě této nabídky. Bližší informace u makléře.

Z důvodu, že před zadáním do inzerce nebyl majitelem dodán platný PENB, je tato nemovitost v souladu s platným zákonem dočasně do jeho předložení zařazena do energetické třídy G. V případě zájmu zařídíme prostřednictvím našeho hypotečního centra nejvýhodnější hypotéku s možností sjednat nezávaznou schůzku s konzultací zdarma a navrhnutím nejlepšího řešení financování.

Celková cena:	4 900 000 Kč za nemovitost
Poznámka k ceně:	Výrazná sleva.
ID zakázky:	N69339
Aktualizace:	05.09.2018
Stavba:	Cihlová
Stav objektu:	Velmi dobrý
Poloha domu:	Samostatný
Umístění objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový

Podlaží:	3
Plocha zastavěná:	356 m ²
Užitná plocha:	356 m ²
Plocha podlahová:	356 m ²
Plocha pozemku:	895 m ²
Rok kolaudace:	2005
Rok rekonstrukce:	2005
Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

Bus MHD:	Tašovice, rozcestí (139 m)
Vlak:	Doubí u Karlových Varů (1559 m)
Bankomat:	Bankomat ČSOB (501 m)
Pošta:	Pošta Karlovy Vary 6 - Česká pošta, s.p. (1364 m)
Lékárna:	Dr. Max (501 m)
Restaurace:	Restaurace Pyramida (278 m)
Obchod:	Globus Hypermarket (501 m)
Škola:	ZŠ Karlovy Vary, 1. máje (2186 m)

Kontaktovat:



Dagmar Jánská

Mobil: 605 292 425

Email: djanska@rscs.cz

