

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5681

NEMOVITÁ VĚC: rodinný dům č.p. 256

Katastrální údaje : Kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Karlovy Vary, k.ú. Dvory
Adresa nemovité věci: U Rybníčků 256/5, 360 06 Karlovy Vary -
Dvory
Vlastník stavby: Marie Čechová, Lučiny 1, 362 72 Doupovské Hradiště, vlastnictví: výhradní
Vlastník pozemku: Marie Čechová, Lučiny 1, 362 72 Doupovské Hradiště, vlastnictví: výhradní

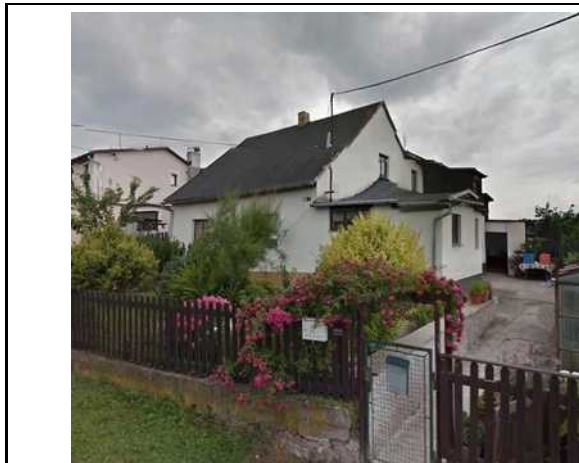
OBJEDNAVATEL: KOVA Group a.s.

Adresa objednavatele: Náměstí Kinských 76/7, 150 00 Praha 5 - Smíchov

ZHOTOVITEL : Ing. Pavel Šapovalov

Adresa zhotovitele: Dolní Hradiště 23, 33151 Dolní Hradiště
IČ: 63536111 telefon: +420602117658 e-mail: pavel@sapovalov.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Pro stanovení obvyklé ceny v insolvenčním řízení. (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 600 000 Kč

Datum místního šetření: 11.4.2016 Stav ke dni : 11.04.2017
Za přítomnosti: znalce, prohlídka interiéru nebyla znalci vlastníkem, uživatelem ani objednatelem
umožněna

Počet stran: 18 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 2

v Dolním Hradišti, dne 12.04.2017

Ing. Pavel Šapovalov

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek - odhad obvyklé ceny pozemku parc. č. 438/1, jehož součástí je rodinný dům č.p. 256, a pozemku parc. č. 438/2 v obci Karlovy Vary, katastrální území Dvory, okres Karlovy Vary.

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty jsem použil oceňovací metodu přímého porovnání s nemovitostmi nabízenými na www.sreality.cz.

Přehled podkladů

- informace o parcelách na www.cuzk.cz ze dne 12.4.2017
- mapa katastru nemovitostí na www.cuzk.cz ze dne 12.4.2017
- informace o nabízených nemovitostech na www.sreality.cz
- znalecký posudek č. 4847-067/2016 ze dne 9.8.2016 - Bc. Zbyněk Sova

Místopis

Město Karlovy Vary je statutární město v západních Čechách a má podle údajů MLO 49 781 obyvatel. Je významným lázeňským střediskem se známým sklářským a potravinářským průmyslem. Karlovy Vary leží na soutoku řek Ohře v zalesněné oblasti nedaleko CHKO Slavkovský les a VVP Hradiště, ve vzdálenosti cca 120 km od Prahy, cca 40 km od Chebu a cca 15 km od Sokolova. Karlovy Vary leží na hlavní železniční trati Cheb – Ústí nad Labem, ze které zde odbočují regionální tratě do Mariánských Lázní a Johannegeorgenstadtu. Letiště Karlovy Vary je mezinárodním veřejným civilním letišťem. Je zde rovněž autobusová doprava s dálkovými spoji i MHD.

V Karlových Varech je městský úřad, stavební úřad, obchody, restaurace, hotely pensiony, banky,

pojišťovny, obchodní řetězce, pošty, divadlo, nemocnice, základní školy (II. stupeň), mateřské školy, střední školy, vysoké školy, základní umělecká škola atd.

Město Karlovy Vary má vybudované inženýrské sítě jako elektrorozvod, vodovod, kanalizaci a plynovod.

Místní část Dvory je užívána jak pro bydlení, ale i pro podnikání. Je zde základní škola, mateřská škola, pošta, občanská vybavenost, obchodní centrum. Dobré dopravní spojení do centra MHD. Pracovní příležitosti jsou v Karlových Varech a dále v Sokolově. Vzdálenost do centra cca 8 km.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace
-------------------	--

Celkový popis

Stavby:

Oceňované nemovité věci - rodinný dům č.p. 256 s příslušenstvím se nachází v západní části města v ul. U Rybníčků v uliční zástavbě obdobných samostatných rodinných domů, zahrádkářských chat vlevo od komunikace vedoucí z Chebu přes Karlovy Vary a dále do Prahy. Přístup k RD po zpevněné komunikaci - pozemek p.č. 571 vedený na LV č. 1 jako ostatní plocha - ostatní komunikace ve vlastnictví města Karlovy Vary a dále přes pozemek p.č. 439 vedený na LV č. 514 ve vlastnictví obce Jenišov.

Rodinný dům č.p. 256 je samostatně stojící, s jedním nadzemním podlažím, částečně podsklepený, se sedlovou střechou, s obytným podkrovím do 2/3. Příslušenství nemovitosti tvoří garáž, bývalé chlívký, kolna, skleník, venkovní úpravy a trvalé porosty. Stavba RD č.p. 256 je součástí na pozemku st.p.č. 438/1. Předmětem ocenění jsou pozemky st.p.č. 438/1 a p.č. 438/2.

Rodinný dům č.p. 256 lze využívat k bydlení, neboť svým stavebně technickým uspořádáním je k tomu vybaven.

Dispozičně rodinný dům je užíván jako 2 bytové jednotky z toho v 1. NP je byt o velikosti 4+1 a v podkroví je byt o velikosti 3+1. Každý byt má svůj samostatný vchod a příslušenství.

Pozemky

Jedná se pozemek (zastavěná plocha a nádvoří) st.p.č. 438/1 o výměře 287 m², jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 256 a v části je užíván jako dvůr. Na pozemku (ostatní plocha - jiná plocha) p.č. 438/2 o výměře 323 m² stojí stavba garáže, bývalý chlívek, kolna, skleník a ve zbývajících částech užíván jako zahrada. Pozemek p.č. 438/2 tvoří jednotný funkční celek se stavbami a stavebním pozemkem. Přístup k RD po zpevněné komunikaci - pozemek p.č. 571 vedený na LV č. 1 jako ostatní plocha - ostatní komunikace ve vlastnictví města Karlovy Vary a dále přes pozemek p.č. 439 vedený na LV č. 514 ve vlastnictví obce Jenišov.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Exekuce

Komentář: Obvyklá cena je stanovena za předpokladu zrušení výše uvedených omezení.

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 83

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 83

Oceňovaná nemovitá věc

Jedná se o objekt samostatně stojící, částečně podsklepený, s jedním nadzemním podlažím, s obytným podkrovím do 2/3, se sedlovou střechou.

Základy z monolitického betonu s izolací proti zemní vlhkosti. Zdivo cihelné a v části přístavby v kombinaci cihel a porobetonových tvárníc tl. 30 - 45 cm. Stropy nad 1.PP železobetonové monolitické, stropy nad 1. NP dřevěné trámové s rovným podhledem a stropy nad 1. NP v části přístavby z keramických tvarovek hurdis do ocelových nosníků I. Krytina živičná, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu. Krov dřevěný vázaný. Vnější omítky vápenné hladké vnitřní omítky vápenné štukové. Vnější obklad soklu z vápenocementového špricu. Vnitřní obklady běžné keramické. Schody do 1. PP betonové monolitické, do podkroví původní části domu dřevěné strmé a do 2. NP v části přístavby ocelové bez podstupnic s ŽB nášlapy. Okna dřevěná zdvojená dveře náplňové a hladké do ocelových zárubní. Podlahy obytných místností betonové s povrchem z PVC a textilních krytin. Podlahy ostatních místností z keramické dlažby a betonové mazaniny. Vytápění ústřední s kotlem na tuhá paliva, který je umístěn v části přístavby s nástavbou a je společný pro oba byty. Elektroinstalace světelný i motorový proud. Bleskosvod chybí. Rozvod studené a teplé vody, zdroj teplé vody je 2* elektrický bojler. Odkanalizování od všech zařizovacích předmětů do vlastní žumpy Vybavení kuchyně je 2* sporák se sklokeramickou varnou deskou. Vnitřní vybavení je 2* vana plechová, 2* umyvadlo a WC kombi. Ostatní chybí.

Stáří objektu stanovují na základě sdělených informací objednatelem, odborným odhadem a prohlídkou. Rok postavení je uvažován 1960. V roce 1990 byla dokončena přístavba s nástavbou a

od té doby je v ní užívána. V roce 1996 byl vydán dodatečný souhlas s jejím užíváním. Technický stav je průměrný, neboť údržba není v posledním časovém období prováděna. Rodinný dům vyžaduje stavební úpravy související se zvýšením standardu bydlení a zlepšení technického stavu. Rovněž doporučuji přizvat odborníka na posouzení statiky domu, neboť ve zdivu jsou patrné trhliny. Rodinný dům postaven převážně svépomocí a neodborným způsobem.

Dispozičně rodinný dům je užíván jako 2 bytové jednotky z toho v 1. NP je byt o velikosti 4+1 a v podkroví je byt o velikosti 3+1. Každý byt má svůj samostatný vchod a příslušenství.

- 1. PP - suterén dispozičně zahrnuje: sklep a schodiště do 1. NP

- 1. NP - přízemí dispozičně obsahuje: byt č. 1 tj. kuchyň, jídelnu, obývací pokoj, pokoj, ložnici, koupelnu s WC, spíž, 2* chodbu, zádveří, závětrí, dále kotelnu, uhelnu, dílnu a schodiště se zádveřím, které vede k bytu č. 2

- 2. NP - 1. patro dispozičně obsahuje: byt č. 2 tj. kuchyň, obývací pokoj, pokoj, ložnici, chodbu, koupelnu s WC a půdní skladovací prostor, který je přístupný z bytu č. 1

Užitná plocha:	204,52 m ²
Obestavěný prostor:	856,00 m ³
Zastavěná plocha:	166,85 m ²
Plocha pozemku:	610,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Prodej rodinného domu 94 m2, pozemek 414 m2

Lokalita: Borská, Dalovice - Vysoká

Popis: Předmětem prodeje je polovina rodinného dvojdomku o výměře 94 m2 v Dalovicích v Karlových Varech, dispozičně řešený jako 3+1 s možností vybudování dalších pokojů v podkroví. Dům se nachází v klidné části obce cca 100 m od lesa. Za vchodovými dveřmi do domu se nachází malá veranda, ze které vedou dveře do chodby, kde se po pravé straně nachází toaleta a po levé straně je situovaný špajz. Z chodby se dostaneme do kuchyně, která je vybavena kuchyňskou linkou s elektrickým sporákem a troubou. Z kuchyně projedeme do koupelny, která je vybavena masážním sprchovým koutem, žebřinovým topením a umyvadlem. Ohřev vody je zařízen karmou. Z chodby se dále dostaneme do obývacího pokoje, který je vybaven pohovkou, nábytkem, jídelním stolem se židlemi a na zemi je položený koberec. Dalšími dveřmi se dostaneme do pokoje, který je ideálně řešený jako ložnice, nebo například dětský pokoj. Z chodby se po schodech dostaneme do sklepa, který je rozdělen na dvě místnosti. Další schody vedou z chodby nahoru do podkroví, kde se nachází menší pokoj a je zde možnost rekonstrukce. K domu náleží příjezdová cesta přímo ze silnice a dále také zahrada. V okolí domu je veškerá občanská vybavenost včetně školy, školky, obchodu, zastávky MHD, atd. Energetická třída „G“

Pozemek: 414,00 m²

Užitná plocha: 94,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 960 000 Kč	0,80	2 380 217 Kč

Název:	Prodej rodinného domu 98 m², pozemek 2 500 m²
Lokalita:	Karlovy Vary, okres Karlovy Vary
Popis:	<p>Prodáme venkovské stavení na konci malé obce Verušičky s číslem popisným a s pozemkem 2.500m². Kolem celého domu je příroda a klid.</p> <p>Situačně je dům řešen jako 1 + 2. V přízemí je prostorná kuchyň (4 x 3,5m) s jídelním prostorem. Jsou zde nová kamna se systémem letního nebo zimního provozu a navíc s přístavbou pro teplovzdušné vytápění celého domu. Na kuchyň navazuje velký pokoj (6,5 x 4m) s krbem. V přízemí se nachází sociální zařízení a dvě předsíně: 3,5 x 3m a 2 x 2,5m. V podkroví je další pokoj (4,2 x 3m). Podlahy v pokojích a v kuchyni jsou dřevěné. Ve zbylé části půdy je možné vybudovat další podkrovní pokoj. Dům je částečně podsklepen klenbovým sklepem. Vstup do sklepa je uvnitř domu z druhé předsíně. Součástí domu je též zděná garáž a vedle ní celozastřešená dřevěná kolna 6 x 4m s místem pro uskladnění dřeva a s dalším odděleným volným prostorem.</p> <p>Na vlastním pozemku je 1 funkční kopaná studna s čistou užitkovou vodou + 1 další předvrtaná studna určená pro pitnou vodu, s vrtem 15m- zatím nedokončená. Dům má novou, vlastní čističku odpadních vod (ČOV), elektrika v mědi, nové odpady, dům bez vlhkosti.</p> <p>Část zahrady je osazena vzrostlými ovocnými stromy (cca 120kg ovoce ročně), rybízové keře (cca 25 kg plodů ročně), 1 ořešák cca 40- 80kg ořechů ročně), 2 další ořešáky (dosud neplodící). Na další části zahrady je udržované poličko 17 x 17m, které se v současné době používá pro pěstování zeleniny a brambor pro celoroční spotřebu 5 členné rodiny. Na další části pozemku je možnost chovu drobné drůbeže typu husy, kachny apod. Okrasnou část zahrady tvoří ucelená, neobvyklá, volnopřírodní skalka se sklonem 30stupňů, o délce 25m a šířce 1-1,5m, s různými druhy skalniček a podobných rostlin.</p> <p>Celkové náklady na bydlení a na běžný provoz domu jsou nízké. Dům je vhodný pro trvalé i rekreační bydlení a je v takovém stavu, že je možné v domě okamžitě bydlet bez dalších investic. Dům je samostatný, bez přímých sousedů, v místě je klid, příroda, výhled na louky a pastviny, a je mimo běžnou řadovou zástavbu, cca 1km od hlavní silnice, jako poslední dům na konci obce Verušičky (200 obyvatel), 25km východně od Karlových Varů. V obci je autobusová zastávka, lékař, obecní úřad, pošta, obchod. Autem je po silnici I. třídy E6 velmi dobrá dostupnost do Karl. Varů (cca 20min.). Důvod prodeje: rodina hledá jiný dům s větším pozemkem pro bohatší a rozsáhlejší hospodářskou činnost. Zájemcům o dům může být sdělen způsob platby na zavolání (cena je rozdělena na dvě části: 1.290.000,-Kč, a doplatek 360.000,-Kč dohodou).</p>
Pozemek:	2 500,00 m ²
Užitná plocha:	98,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Zdroj: www.sreality.cz

Cena
1 650 000 Kč

Celkový koeficient K_c
0,71

Upravená cena
1 179 387 Kč

Název: Prodej rodinného domu 231 m², pozemek 513 m²**Lokalita:** Karlovy Vary - Dvory, okres Karlovy Vary**Popis:** Prodej samostatného rodinného domu s užitnou plochou 127 m² a přístavbou 1+1 vč. garáže 104 m². pozemek 450 m², na okraji Karlových Varů ve Dvorech.

Za vchodem do zděného domu je rozlehlá veranda, s níž se dále vchází do předsíně domu. U předsíně je koupelna a WC, dále se odsud vchází do kuchyně nebo po schodech do 1. patra. Kuchyň je vybavena prostornou kuchyňskou linkou s plynovým sporákem.

Na kuchyň navazuje obývací pokoj s pěkným výhledem do přírody. V koupelně s WC je vana. V 1. patře jsou další dva pokoje, za druhým je ještě menší komora, použitelná např. jako garderoba. Půdu lze upravit pro další obytné místnosti.

Za domem je další oddělená stavba se zastavěnou plochou 104 m². Zde jsou další obytné místnosti (s malými úpravami použitelné jako další byt 2+1), sklad na tuhá paliva, garáž pro 2 auta, v 1. patře jsou pak další skladové prostory.

Hlavní budova je vytápěna centrálním kotlem na tuhá paliva, je možno vytápět též elektrickým proudem. Kolem domu je udržovaná zahrada o rozloze 450 m².

Nemovitost se prodává včetně většiny vybavení.


Dům je na okraji zástavby rodinných domů, v blízkosti je zastávka MHD, tři velká obchodní centra, dálnice na Cheb.

Vzhledem k lokalitě, množství podávaných prostor a kvalitě se jedná o velmi výhodnou nabídku.


Zakázka č. N73423.

Tř. energ. náročnosti budovy G

Pozemek: 513,00 m²**Užitná plocha:** 231,00 m²

Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,90	
K5 Celkový stav	0,95	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
2 990 000 Kč	0,73	2 185 765 Kč

Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 78 m2, pozemek 1 808 m2	
Lokalita:	Chodov, okres Sokolov	
Popis:	RD v klidné lokalitě s velkou zahradou. Nabízíme Vám k prodeji RD 4+1 s garáží, velkou zahradou, v klidné části Chodova. Zastavěná plocha je 78 m2. V přízemí se nachází malá předsíň, kuchyně s jídelním koutem a koupelna. V horním patře jsou další 4 obytné místnosti, v jedné z nich je krb. Dům je vytápěn plynovým kotlem, je napojený na veřejnou kanalizaci a vodovod. K domu patří pozemky o celkové výměře 1.730 m2, objekt je celý oplocený. Bližší informace pod číslem nabídky 62139. S hypotékou Vám rádi pomůžeme a poradíme. Tř. energ. náročnosti budovy G	
Pozemek:	1 808,00 m ²	
Užitná plocha:	78,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,90	
K2 Velikosti objektu	1,10	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	0,80	
K5 Celkový stav	0,95	
K6 Vliv pozemku	0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient K_c	Upravená cena
2 100 000 Kč	0,57	1 200 830 Kč

Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej rodinného domu 180 m2, pozemek 104 m2	
Lokalita:	Keramická, Březová	
Popis:	Na prodej rodinný dům 180 m2, patrový, podsklepený, k rekonstrukci, na stavebním pozemku 104 m2, Březová u K. Varů, a přilehlé pozemky o výměře 3.041 m2. Možnost výstavby dalšího RD nebo jiné stavby. Zajímavý členitý terén zahrady. Okolo příroda, les, potok. Klidné a slunné místo, sluníčko celý den, dům i pozemky orientovány na jih. Nedaleko lázeňského města. Blízko jsou lázeňské stezky a přehrada. MHD Karlovy Vary i linkové autobusy. Fotbalové hřiště u přehrady, dětské sportoviště a hřiště, škola, restaurace, obchody, služby.	
Pozemek:	104,00 m ²	
Užitná plocha:	180,00 m ²	

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,05

Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 820 000 Kč	1,04	1 891 890 Kč

Název: Prodej rodinného domu 236 m2, pozemek 2 352 m2**Lokalita:** Karlovy Vary - Doubí, okres Karlovy Vary

Popis: Hlavní stavba je zděný řadový, krajní rodinný dům s vedlejším zahradním objektem a vedlejším skladovým objektem s garáží, žádané lokalitě místní části Doubí. Exkluzivně nabízíme prodej řadového zděného domu, jedná se o levý rodinný dům, část dvojdomu. Je klasického dispizičního řešení, je nepodsklepený, přístupný po jednostranném zpevněném chodníku u domu, se vstupem a vjezdem u levého štítu, z obecního pozemku od páteřní zpevněné komunikace ulice Studentská. Dům je osazený uvnitř oplocených stavebních pozemků se vstupem a příjezdem od příjezdové komunikace vraty v předním oplocení u domu. Má venkovní vstup ze štítu a zadní ze dvora, není průchozí, dům má společnou zeď s pravou částí dvojdomu. Dům má dvě obytné NP, s technickými prostorami, obytnými prostory s příslušenstvím v 1.NP a obytnými prostory a terasou v 2.NP. Zprava je ve dvoře osazený vedlejší skladový objekt s garáží, zleva skladový zahradní objekt. Na dvůr navazuje volně přístupná zahrada s bývalými pařeništi a zahradními skleníky s vlastním vytápěním. Vše bylo v minulosti využíváno k intenzivní zahradní činnosti. Zahrada je v JZ svahu, svažuje se do zarostlé rokle. Dům je před celkovou rekonstrukcí. Omítky fasády škrábaný brizolit, okenní výplně dřevěná dvojité typová a atypická okna, dveřní výplně dřevěné typové a atypické, plné a prosklené do kovových zárubní, přední a zadní vstupní dveře atypické dřevěné palubkové a plechové předního závětrí vstupu. Ve 2. NP je provedná dřevěná prosklená stěna. Vnitřní omítky hladké vápenné a štukové, podlahy betonová mazanina s cementovým potěrem, prkenné podlahy, kobercové povlaky, povlaky PVC a linoleum, keramická dlažba sociálních prostor, kuchyně, chodeb, teracová dlažba terasy v 2. NP, atypické dřevěné dvouramenné schodiště do 2.NP, atypické krakorcové strmé jednoramenné schodiště do 2.NP s dřevěnými stupnicemi a podestou, zábradlí chybí. Jsou osazené vnitřní vyrovnávací schody a vstupní betonové. Dispozice 1.NP - bytové prostory s příslušenstvím a technické prostory: vstupní venkovní závětrí, vstupní hala a technický prostor, komora, sklad, chodby, koupelna, WC, 1x obývací pokoj, obytná kuchyně, atypické vnitřní schodiště do 2.NP. Dispozice 2.NP - bytové prostory: vstupní podesta a chodba, 3x obývací pokoj, jídelna a kuchyňský kout, terasa. Dům je napojený na obecní vodovod pitné vody, veřejnou splaškovou kanalizaci, veřejný elektrorozvod. Vedlejší zahradní objekt: stavba je zděný přízemní objekt s pultovou střechou, osazený zleva vedle domu, objekt tvoří příslušenství objektu hlavního, s postranním vstupem zleva a z přední strany dvora. Vedlejší skladový objekt s garáží a dílnou: stavba je zděný přízemní objekt s pultovou střechou, osazený zleva ve dvoře naproti vedlejšího

objektu skaldu. Bližší informace pod číslem nabídky N68414. Tř. energ. náročnosti budovy G

Pozemek: 2 352,00 m²

Užitná plocha: 236,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena
1 990 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,58

Upravená cena
1 163 792 Kč

Název: Prodej rodinného domu 128 m2, pozemek 64 m2

Lokalita: Sadov, okres Karlovy Vary

Popis: Prodej dvoupatrového domu, užitná plocha 128 m2, s pozemkem o velikosti 1645 m2, v obci Bor v blízkosti Karlových Varů. Rodinný dům se nachází na kraji obce Bor, nedaleko od čtyřproudové silnice Karlovy Vary- Ostrov. V přízemí se vstupuje přes verandu do chodby, z níž vedou samostatné dveře do 3 místností. Místnosti jsou vzájemně propojeny dveřmi. Na chodbě je též umístěno samostatné WC a koupelna. V prvním patře je uspořádání místností stejné. Nad 1. patrem je rozměrná půda. Mezi všemi místnostmi je umístěn komín pro připojení kamen na tuhá paliva. Do domu je zaveden elektrický proud, vodovodní řád, obecní kanalizace. Je zde vybudována též studna. Dům je částečně podsklepen. Obec Bor je vzdálena 3 km od Karlových Varů, jde tedy o vhodnou možnost bydlení v rodinném domě v těsné blízkosti města. Tř. energ. náročnosti budovy G

Pozemek: 64,00 m²

Užitná plocha: 128,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena
1 900 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,73

Upravená cena
1 388 947 Kč

Název: Prodej rodinného domu 275 m2, pozemek 275 m2

Lokalita: Žitná, Karlovy Vary - Bohatice

Popis: Nabízíme k prodeji v rámci insolvenčního řízení objekt občanské vybavenosti. Je samostatně stojící, štítem do ulice, se vstupem a vjezdem na pozemek z jižní strany a vstupem do budovy ze západní strany. Budova je částečně podsklepena, přízemní s využitým podkrovím. Dispozičně a orientačně výměra: suterén: nebyl zpřístupněn,

dle sdělení je sklep cca 2,00m krát šířka domu, tj. cca 15,00m². 1přízemí: předsíň (2,75m², koberec), kuchyně (19,90m², ker.dlažba), chodba (11,35m², ker.dlažba), sklad (3,50m², ker.dlažba), WC (2,45m²), šatna (3,10m², ker.dlažba), sklad (3,65m², ker.dlažba), sklad (1,20m², ker.dlažba), sklad (3,60m², ker.dlažba), sklad (2,45m², ker.dlažba), prostor restaurace (75,60m², koberec), sociální zařízení (5,60m², WC 2x), sociální zařízení (6,00m², pisoár 2x, WC), restaurace/salonek (27,70m², koberec), restaurace (36,95m², koberec), schody do podkroví (5,60m²). Celkem 211,40m². Podkroví: chodba (7,50m², podlahové desky), pokoj (9,75m², koberec), chodba (6,50m², koberec), pokoj (31,90m², plovoucí), pokoj s kuchyňským koutem (21,90m², plovoucí), chodba (3,20m², plovoucí), pokoj (7,40m², koberec), sociální zařízení (7,20m², WC, vana), pokoj (23,15,2, koberec). Celkem 118,95m². Nosná konstrukce je provedena na betonových a kamenných základech, svislé konstrukce jsou zděné smíšené, stropní konstrukce nad suterénem dle sdělení klenbové, nad přízemím dřevěné trémové, krov dřevěný vázaný, střecha sedlová s vikýři, krytina asfaltová, klempířské konstrukce pozinkované, povrchy omítnuty, obklady keramické v kuchyni a na sociálním zařízení, schody betonové, dveře náplňové, okna dřevěná a plastová, vytápění naposledy ústřední elektrokotlem, ke dni prohlídky chybí kotel, otopná tělesa a převážně i rozvody, ohřev vody bojlerem. Stáří budovy nebylo doloženo ani zjištěno, je odhadováno na osmdesát až sto let (původní hasičárna), v roce 2000 až 2001 byla provedena celková rekonstrukce, poslední rok a půl je budova prázdná. Naposledy byla budova užívána jako restaurace. Východně je k budově přistavěna část, která není zapsána v Katastru nemovitostí ani zakreslena v Katastrální mapě, doklady k přístavbě nebyly doloženy, dle sdělení vlastníka byla přístavba povolena příslušným stavebním úřadem a i kolaudována. Odkanalizování splaškových vod do veřejné kanalizace, voda z veřejného řádu i ze studny, která je dle sdělení v budově, elektroinstalace zavedena, bez plynu.

Pozemek: 275,00 m²

Užitná plocha: 275,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena	Celkový koeficient K_C	Upravená cena
2 300 000 Kč	0,72	1 664 544 Kč

Název: Prodej rodinného domu 220 m², pozemek 400 m²

Lokalita: Karlovy Vary - Čankov, okres Karlovy Vary

Popis: Prodej rodinného domu v okrajové části Karlových Varů – Čankově, velmi klidná lokalita v MHD, v přízemí se nachází prostorná dílna (4x10 m), místnost (4x4), sklad (4x2,5), chodba s kotlem na tuhá paliva. V 1.patře je dětský pokoj (4x4), kuchyň (4x2,5), ložnice (4x4), obývací místnost (4x4), koupelna + WC (4x1,5). V podkroví jsou dvě místnosti (4x4) a čtyři místnosti (4x2). Objekt je z jedné poloviny podsklepen (dvě sklepní místnosti 2x4 m). V domě proběhly úpravy –

nové rozvody topení, nové rozvody elektřiny (měď) a vody (plast), v 1.patře jsou nová plastová okna. Klidné bydlení nedaleko přírody a zároveň v dosahu MHD. Možnost spojení bydlení s podnikáním.

Pozemek: 400,00 m²

Užitná plocha: 220,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena
1 999 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,73

Upravená cena
1 461 319 Kč

Název: Prodej rodinného domu 222 m2, pozemek 516 m2

Lokalita: Štúrova, Karlovy Vary - Bohatice

Popis: Na prodej 1/2 rodinného domu, 227 m2, K.Vary - Bohatice, ul. Štúrova. Klidná čtvrť, do centra 5 min. 1. patro - byt 3+1, podkroví - zrekonstr.byt 2+1. Balkon. Vytápění a ohřev teplé vody - plyn.kotel v každém bytu. Ve 3+1 navíc WAW a 2x starobylá kachlová kamna na tuhá paliva. Kolem domu zahrada, v rohu dvojgaráž - 1 stání k dispozici. Nedaleko obchody a supermarket. MHD 3 min., nádraží ČD 3 min.

Pozemek: 516,00 m²

Užitná plocha: 222,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena
2 460 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,65

Upravená cena
1 598 508 Kč

Název: Prodej rodinného domu 160 m2, pozemek 455 m2

Lokalita: Plzeňská, Karlovy Vary

Popis: Prodej RD v Tuhnicích, Karlovy Vary. Představujeme Vám v exkluzivním prodeji samostatně stojící rodinný dům 5+kk se zahradou, garáží, krytým dvorem a technickým zázemím ve vilové zástavbě Plzeňské ulice v Karlových Varech Tuhnice. Objekt je v částečně rekonstruovaném stavu, prostorný a slunný. V případě potřeby je možné objekt prakticky bez investic rozdělit na dvě bytové jednotky. Přilehlá zahrada umožňuje soukromou relaxaci a další parkování na pozemku rodinného domu. Tato lokalita se nachází v blízké návaznosti na centrum lázeňského města s veškerou občanskou vybaveností.

Přímá dostupnost MHD.

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.

S případným financováním Vám rádi pomůžeme.

Pozemek: 455,00 m²

Užitná plocha: 160,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena
2 300 000 Kč

Celkový koeficient K_C
0,65

Upravená cena
1 494 540 Kč

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla stanovena na základě porovnání s nabízenými srovnatelnými nemovitostmi v daném místě (do 10-ti km) a čase.

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Minimální jednotková porovnávací cena	1 163 792 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 600 885 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 380 217 Kč/ks
Stanovená jednotková cena oceňované nemovité věci	1 600 885 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	1 600 885 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 83

1 600 885,- Kč

Porovnávací hodnota

1 600 885 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena majetku a služby se na základě ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb. určuje porovnáním. V tomto případě bylo porovnání uskutečněno s nabízenými domy na prodej na www.sreality.cz.

Obvyklá cena

1 600 000 Kč

slovy: Jedenmilionšestsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.6

Závěr

Takto zjištěná hodnota nemovitostí po zaokrouhlení odpovídá podle názoru znalce ceně obvyklé.
V Dolním Hradišti 12.04.2017

Ing. Pavel Šapovalov
Dolní Hradiště 23
33151 Dolní Hradiště
telefon: +420602117658
e-mail: pavel@sapovalov.cz

**Znalecká
doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 4.5.1993 pod č.j. Spr. 2670/93 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5681 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20170037.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

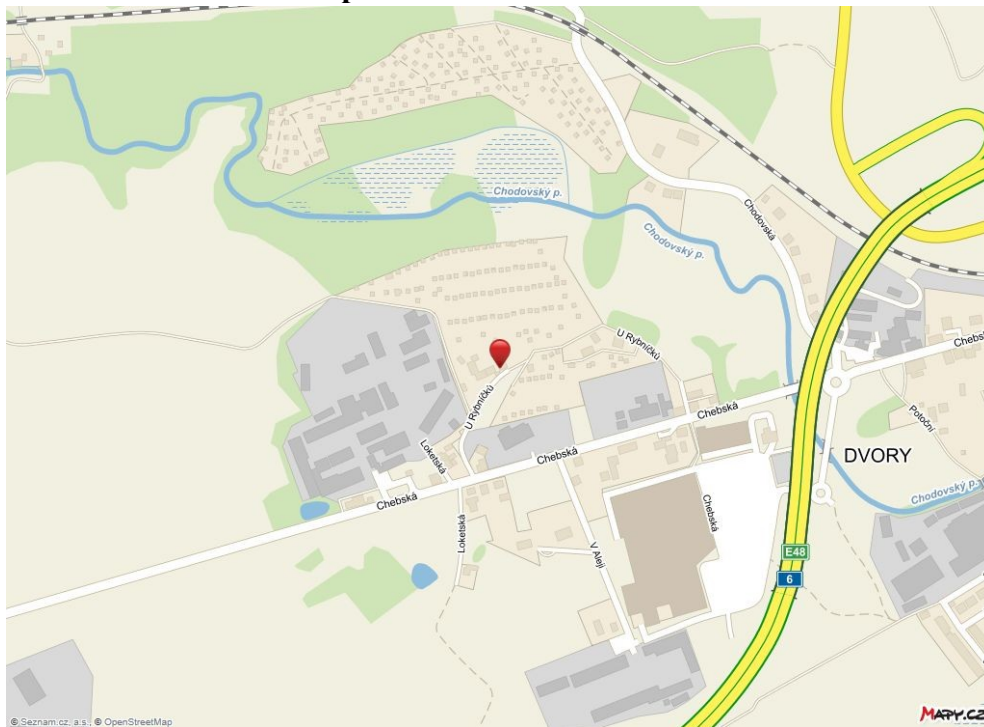
Mapové podklady

2

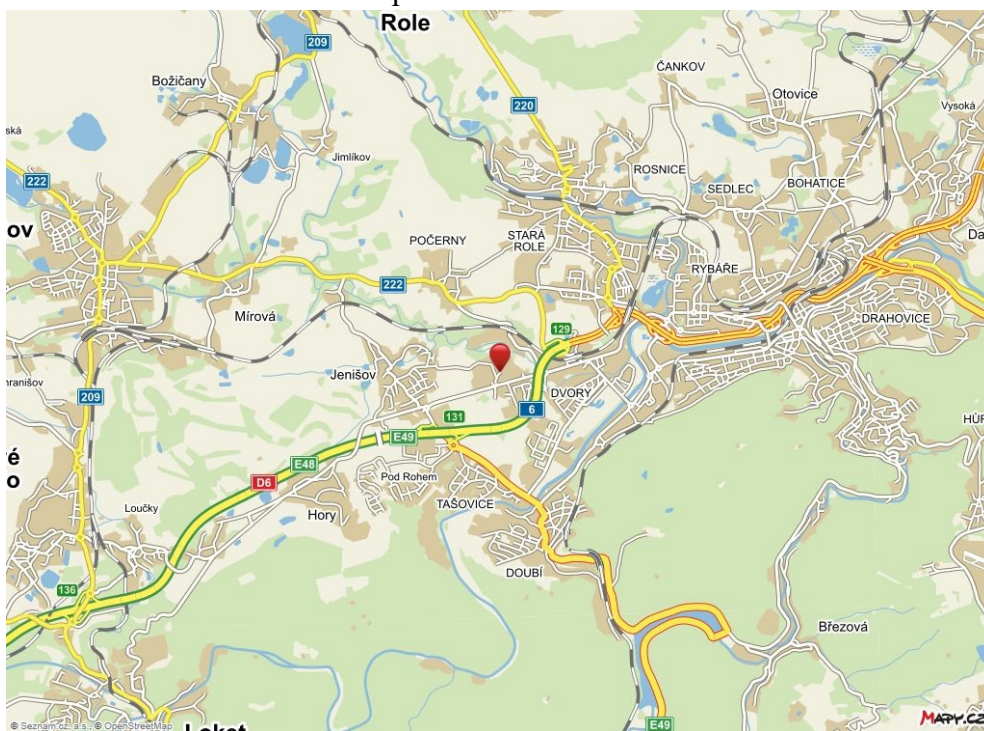
Informace o parcelách

2

Mapa oblasti ze dne 12.4.2017



Pozemek p.č. 438/1 v k.ú. č. 663549



Pozemek p.č. 438/1 v k.ú. č. 663549

Kopie katastrální mapy ze dne 12.4.2017



Pozemek p.č. 438/1 v k.ú. č. 663549

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	438/1
Obec:	Karlovy Vary [5549611]
Katastrální území:	Dvory [663549]
Číslo LV:	441
Výměra [m ²]:	287
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Dvory [635331] ; č. p. 256; objekt k bydlení
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 438/1
Stavební objekt:	č. p. 256
Ulice:	U Rybníčků
Adresní místa:	U Rybníčků 256/5

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Čechová Marie, Lučiny 1, 36272 Doupovské Hradiště	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Čechová Marie
Zahájení exekuce - Čechová Marie
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu
Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#)

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	438/2-2
Obec:	Karlovy Vary [5549611]
Katastrální území:	Dvory [663549]
Číslo LV:	441
Výměra [m ²]:	323
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo

Podíl

Čechová Marie, Lučiny 1, 36272 Doupovské Hradiště

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Čechová Marie

Zahájení exekuce - Čechová Marie

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 12.04.2017 09:00:00.

© 2004 - 2017 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na [jejich e-mail adresu](#).

Verze aplikace: 5.5.0 build 0