ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: ZP-23071

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Jednotka č. 740/18 Chodov, pozemek k.ú. Ptačí a pozemek k.ú. Boč pro exekuční řízení č.j. 120 EX 247/18.

Znalec:	**Znalecká společnost s.r.o.**
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD KLATOVY, JUDr. Dalimil Mika, LL. M., soudní exekutor**
Adresa:	Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

OBVYKLÁ CENA	**2 151 000 Kč**

Počet stran: 24 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 11.8.2022 **Vyhotoveno:** V Praze 11.8.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- na jednotce č. 740/18 (byt) v budově Chodov č.p. 739, 740, 741, 742 (bytový dům, LV 6449) na pozemku parc. č. 2067 (LV 6449) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 2067 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 609/29612 v kat. území Dolní Chodov, obec Chodov, část obce Chodov, okres Sokolov, zapsáno na LV 7861,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 901 (ostatní plocha) v kat. území Ptačí, obec Šindelová, okres Sokolov, zapsáno na LV 201,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 191/1 (ovocný sad) v kat. území Boč, obec Stráž nad Ohří, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 259.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 12.7.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Dalimila Miky, LL.M. o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 14.6.2022 pod č.j. 120 EX 247/18-133.

- výpis z katastru nemovitostí.

- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 12.7.2022.

- výpis z geografického informačního systému.

- mapa okolí.

- ortofotomapa.

- informace z katastru nemovitostí.

- informace z veřejně dostupných zdrojů.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází:

- databáze katastru nemovitostí,
- interní databáze,
- databáze společnosti Valuo Technologies s. r. o.,
- data z České spořitelny a.s.,
- data z Hypoteční banky a.s.,
- databáze realitních společností.

- kopie smlouvy o bezúplatném převodu družstevní bytové jednotky.

- územní plány obcí Šindelová a Stráž nad Ohří.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí nebo z databází na nich navazující. Jedná se o realizované prodeje, tyto údaje jsou unikátní a lze je považovat za věrohodné. Dále jsou zjišťovány informace přímo od účastníků při místní šetření, sdělená data považujeme za věrohodná i přes skutečnost, že údaje sdělené ústně např. povinným můžou být zkreslené.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případně je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

(3) 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.

(4) 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

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

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

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

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

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

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

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

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

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

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

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

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

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: *„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“*

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

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při sběru dat se nadefinují kritéria s ohledem na specifický předmět oceňování. Podle, kterých je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Byt Chodov

kraj Karlovarský, okres Sokolov, obec Chodov, k.ú. Dolní Chodov
adresa nemovité věci: Husova 740, 357 35 Chodov

Pozemek Ptačí

kraj Karlovarský, okres Sokolov, obec Šindelová, k.ú. Ptačí
adresa nemovité věci: Šindelová, 358 01 Šindelová

Pozemek Boč

kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Stráž nad Ohří, k.ú. Boč
adresa nemovité věci: Boč, 363 01 Boč

Místopis

LV 7861

Město Chodov se nachází v Karlovarském kraji, cca 9 km severovýchodně od města Sokolov, cca 8 km západně od města Karlovy Vary a cca 10 km jihovýchodně od města Nejdek. Městem protéká Chodovský a Vintířovský potok a nachází se zde několik rybníků. Části města jsou Chodov a Stará Chodovská. Jedná se o město se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřská, základní a základní umělecká škola včetně gymnázia a střední odborné školy. Nákup zboží je dostupný v supermarketu a specializovaných obchodech. Ve městě se dále nachází pošta, kino, knihovna, sportovní areál, tenisové kurty, ubytovací zařízení a restaurace. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Chodov v ulici Husova č.p. 740 na sídlišti.

Zastávka autobusu „Chodov, sídliště" se nachází cca 230 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Chodov" se nachází cca 1,4 km od oceňované nemovité věci.

LV 201

Obec Šindelová se nachází v Karlovarském kraji, cca 16 km severozápadně od města Chodov, cca 23 km severně od města Sokolov a cca 10 km východně od města Kraslice. Jedná se o obec s málo rozvinutou infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. V obci se nachází pošta a obecní úřad. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

LV 259

Obec Stráž nad Ohří se nachází v Karlovarském kraji, cca 12 km severovýchodně od města Ostrov, cca 32 km jihozápadně od města Chomutov a cca 26 km jižně od města Vejprty. Obcí protéká řeka Ohře. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská škola. V obci se dále nachází pošta, zdravotní středisko, veřejná knihovna, hřiště a tělocvična. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☒ jiný
Využití pozemků:	☐ RD ☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ 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:		širší centrum - sidlištní zástavba	
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

parc. č. 2063	Město Chodov, Komenského 1077, 35735 Chodov
parc. č. 2068/5	Město Chodov, Komenského 1077, 35735 Chodov
parc. č. 2068/6	Město Chodov, Komenského 1077, 35735 Chodov
parc. č. 2068/7	Město Chodov, Komenského 1077, 35735 Chodov
parc. č. 2068/8	Město Chodov, Komenského 1077, 35735 Chodov
parc. č. 1418/2	Česká republika
parc. č. 753	Česká republika

Celkový popis nemovité věci

LV 7861

Jedná se o samostatně stojící bytový dům panelové konstrukce se čtyřmi vchody a čtyřmi čísly popisnými. Dům je pravděpodobně založen na základových roštech. Budova má 6 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, v kterém jsou sklepy a společné prostory. V budově je výtah. V budově je dle databáze RÚIAN celkem 48 jednotek (12 jednotek v každém vchodě). Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Okna budovy jsou plastová. Vchodové dveře jsou hliníkové prosklené. Fasáda domu je zateplená. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je možné v omezeném množství před domem.

Oceňovaná jednotka č. 740/18 se nachází v budově č.p. 740 ve 3. NP a její dispozice je 3+1. Jednotka sestává z kuchyně, pokoje, pokoje, pokoje, chodby, koupelny a WC.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	8,3 m^2
pokoj	16,6 m^2
pokoj	12,1 m^2
pokoj	12,1 m^2
chodba	8,3 m^2
koupelna	2,6 m^2
WC	0,9 m^2
celkem	**60,9 m^2**

K bytu patří sklep (2,2 m^2) a lodžie (5,1 m^2). Podlahová plocha lodžie a sklepa se nezapočítává do celkové užitné plochy jednotky. Užitná plocha jednotky je 60,9 m^2. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie smlouvy o bezúplatném převodu družstevní bytové jednotky.

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

Na pozemku parc. č. 2067 stojí bytový dům s č.p. 739, 740, 741, 742. Pozemek je obdélníkového tvaru. V katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 657 m^2. Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemky parc. č. 2068/5, parc. č. 2068/6, parc. č. 2068/7, parc. č. 2068/8 a parc. č. 2063 ve vlastnickém právu města Chodov.

Příslušenstvím nemovité věci je sklep. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 12.7.2022 bez účasti povinného. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

LV 201

Jedná se o pozemek parc. č. 901, který je v katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha. Celková výměra pozemku je 1 794 m^2. Pozemek má trojúhelníkový tvar. Na pozemku se nachází porosty. Pozemek je v územním plánu veden jako plocha smíšená nezastavěného území - zemědělská, kulturně historická. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 1418/2 ve vlastnickém právu České republiky.

Připojení na inženýrské sítě nebylo zjištěno.

Součástí nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

LV 259

Jedná se o pozemek parc. č. 191/1, který je v katastru nemovitostí veden jako ovocný sad. Celková výměra pozemku je 11 503 m^2. Pozemek má nepravidelný tvar. Na pozemku se nachází porosty. Pozemek je v územním plánu veden jako plocha smíšená nezastavěného území - zemědělská. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 753 ve vlastnickém právu České republiky.

Připojení na inženýrské sítě nebylo zjištěno.

Součástí nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

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

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Rizika

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
ANO	Povodňová zóna 3 - střední nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

3.4. Obsah

Byt Chodov

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 740/18 Chodov

Pozemek Ptačí

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Ptačí

Pozemek Boč

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Boč

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přirážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

Byt
- velikost bytů od 60 do 65 m^2
- lokalita: do 500 m

Pozemky
- typ pozemků: trvalý travní porost, ovocné sady a ostatní plocha
- lokalita: blízké okolí

4.2. Ocenění

Byt Chodov

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 740/18 Chodov

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	60,90 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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

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

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

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

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

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

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Byt č. 740/23 Chodov**

Lokalita: Husova 740

Popis: Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Chodov v ulici Husova. Dům má 6 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v šestém nadzemním podlaží panelového domu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří sklep. Parkování je možné před domem. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.

Užitná plocha: 64,50 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,03
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 3/2022

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** Kc	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 790 000	64,50	27 752	1,03	**28 585**

Název: **Byt č. 739/9 Chodov**
Lokalita: Husova 739
Popis: Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Chodov v ulici Husova. Dům má 6 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží panelového domu. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. K bytu patří lodžie a sklep. Parkování je možné před domem. Přistup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.
Užitná plocha: 60,90 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: realizovaný prodej z 4/2022

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** Kc	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 050 000	60,90	33 662	1,00	**33 662**

Název: **Byt č. 718/14 Chodov**
Lokalita: Tovární 718
Popis: Byt v osobním vlastnictví, který se nachází ve městě Chodov v ulici Tovární. Dům má 6 nadzemních a 1 podzemní podlaží. Budova je po rekonstrukci. Jednotka se nachází v panelovém domě. Okna bytu jsou plastová. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Parkování je možné před domem. Přistup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.
Užitná plocha: 64,80 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: realizovaný prodej z 3/2022

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** Kc	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 500 000	64,80	23 148	1,00	**23 148**

Minimální jednotková porovnávací cena	23 148 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	28 465 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	33 662 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**28 465 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	60,90 m²
Výsledná porovnávací hodnota	**1 733 519 Kč**

Pozemek Ptačí

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Ptačí

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemek Rotava, realizovaný prodej z 3/2022**
Lokalita: parc. č. 706/12
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 706/12, který je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost. Celková výměra pozemku je 1 059 m². Přístup k pozemku je z místní nezpevněné komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	0,80
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
52 950	1 059	50,00	0,80	**40,00**

Název: **Pozemek Tisová u Kraslic, realizovaný prodej z 2/2022**
Lokalita: parc. č. 839/1
Popis: Jedná se o pozemek parc. č. 839/1, který je v katastru nemovitostí veden jako trvalý travní porost. Celková výměra pozemku je 5 093 m². Přístup k pozemku je z místní nezpevněné komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient Kc	Upravená JC. [Kč/m²]
201 000	5 093	39,47	0,95	**37,50**

Minimální jednotková porovnávací cena	38 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	39 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	40 Kč/m²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m²]**	**Jednotková cena [Kč/m²]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
ostatní plocha	901	1 794	39,00		69 966
Obvyklá cena před korekcí ceny					69 966
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 2,00 =	34 983,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,80 =	27 986,40
Celková výměra pozemků		**1 794**	**Hodnota pozemků celkem**		**27 986**

Pozemek Boč

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Boč

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemky Srní u Boče, realizovaný prodej z 1/2022**
Lokalita: parc. č. 72/1 a parc. č. 196
Popis: Jedná se o pozemky parc. č. 72/1 a parc. č. 196, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ovocný sad a ostatní plocha. Celková plocha pozemků je 26 719 m^2. Přístup k pozemkům je z místní nezpevněné komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
2 137 520	26 719	80,00	1,00	**80,00**

Název: **Pozemky Lesík, realizovaný prodej z 3/2021**
Lokalita: parc. č. 424 a parc. č. 428/1
Popis: Jedná se o pozemky parc. č. 72/1 a parc. č. 196, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako trvalý travní porost Celková plocha pozemků je 5 559 m^2. Přístup k pozemkům je z místní zpevněné komunikace.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient Kc**	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
500 000	5 559	89,94	1,00	**89,94**

Minimální jednotková porovnávací cena	80 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	85 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	90 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	**Parcela č.**	**Výměra [m²]**	**Jednotková cena [Kč/m²]**	**Spoluvlastnický podíl**	**Celková cena pozemku [Kč]**
ovocný sad	191/1	11 503	85,00		977 755
Obvyklá cena před korekcí ceny					977 755
Velikost spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 2,00 =	488 877,50
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů				* 0,80 =	391 102,00
Celková výměra pozemků		**11 503**	**Hodnota pozemků celkem**		**391 102**

4.3. Výsledky analýzy dat

Byt Chodov

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 740/18 Chodov	1 733 519,- Kč

Pozemek Ptačí

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Ptačí	27 986,- Kč

Pozemek Boč

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemek Boč	391 102,- Kč

Porovnávací hodnota	**1 733 519 Kč**
Hodnota pozemků	**419 088 Kč**

Silné stránky

Byt
- dopravní dostupnost (autobusy, vlaky)
- lodžie, sklep

Slabé stránky

Byt
- záplavové území

Obvyklá cena

2 151 000 Kč

slovy: Dvamilionyjednostopadesátjednatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věcí, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	**2 151 000 Kč**
slovy: Dvamilionyjednostopadesátjednatisíc Kč	

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou:

- na jednotce č. 740/18 (byt) v budově Chodov č.p. 739, 740,741, 742 (bytový dům, LV 6449) na pozemku parc. č. 2067 (LV 6449) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 2067 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 609/29612 v kat. území Dolní Chodov, obec Chodov, část obce Chodov, okres Sokolov, zapsáno na LV 7861,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 901 (ostatní plocha) v kat. území Ptačí, obec Šindelová, okres Sokolov, zapsáno na LV 201,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 191/1 (ovocný sad) v kat. území Boč, obec Stráž nad Ohří, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 259.

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **2.151.000,-Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

A) na jednotce č. 740/18 (byt) v budově Chodov č.p. 739, 740,741, 742 (bytový dům, LV 6449) na pozemku parc. č. 2067 (LV 6449) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. 2067 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 609/29612 v kat. území Dolní Chodov, obec Chodov, část obce Chodov, okres Sokolov, zapsáno na LV 7861,

B) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 901 (ostatní plocha) v kat. území Ptačí, obec Šindelová, okres Sokolov, zapsáno na LV 201,

C) ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. 191/1 (ovocný sad) v kat. území Boč, obec Stráž nad Ohří, okres Karlovy Vary, zapsáno na LV 259.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

A) sklep.

B) nezjištěno.

C) nezjištěno.

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

A) v objektivní zaokrouhlené výši **1.734.000,- Kč.**

B) v objektivní zaokrouhlené výši **27.000,- Kč.**

C) v objektivní zaokrouhlené výši **390.000,- Kč.**

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

A) nezjištěny.

B) nezjištěny.

C) nezjištěny.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až c) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7861	7
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 6449	6
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 201	6
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 259	6
Snímek katastrální mapy	3
Mapa oblasti	3
Fotodokumentace nemovité věci	2
Schématické znázornění	4
Snímek ortofotomapy	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

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

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub

ZNALECKÁ DOLOŽKA

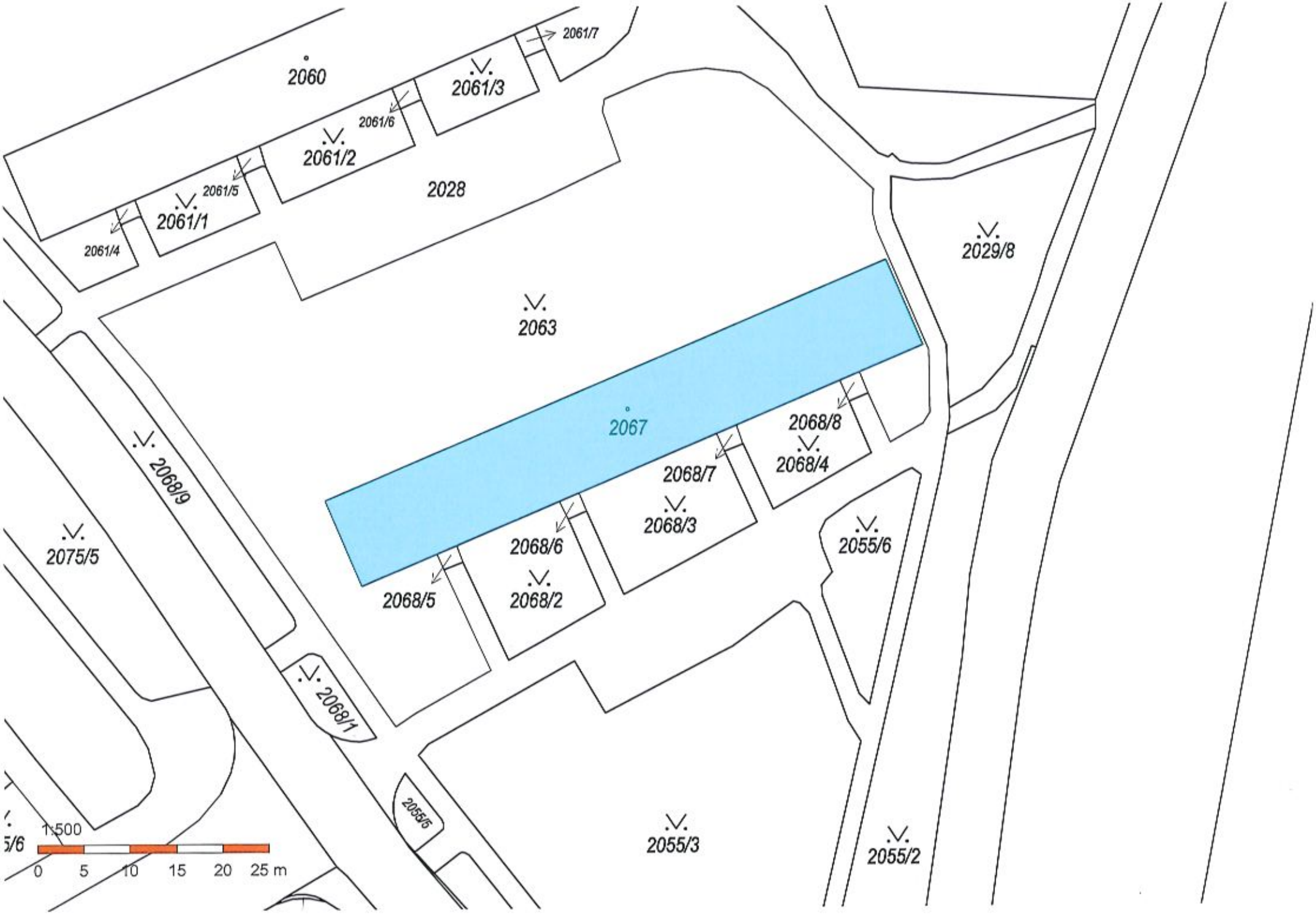
Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

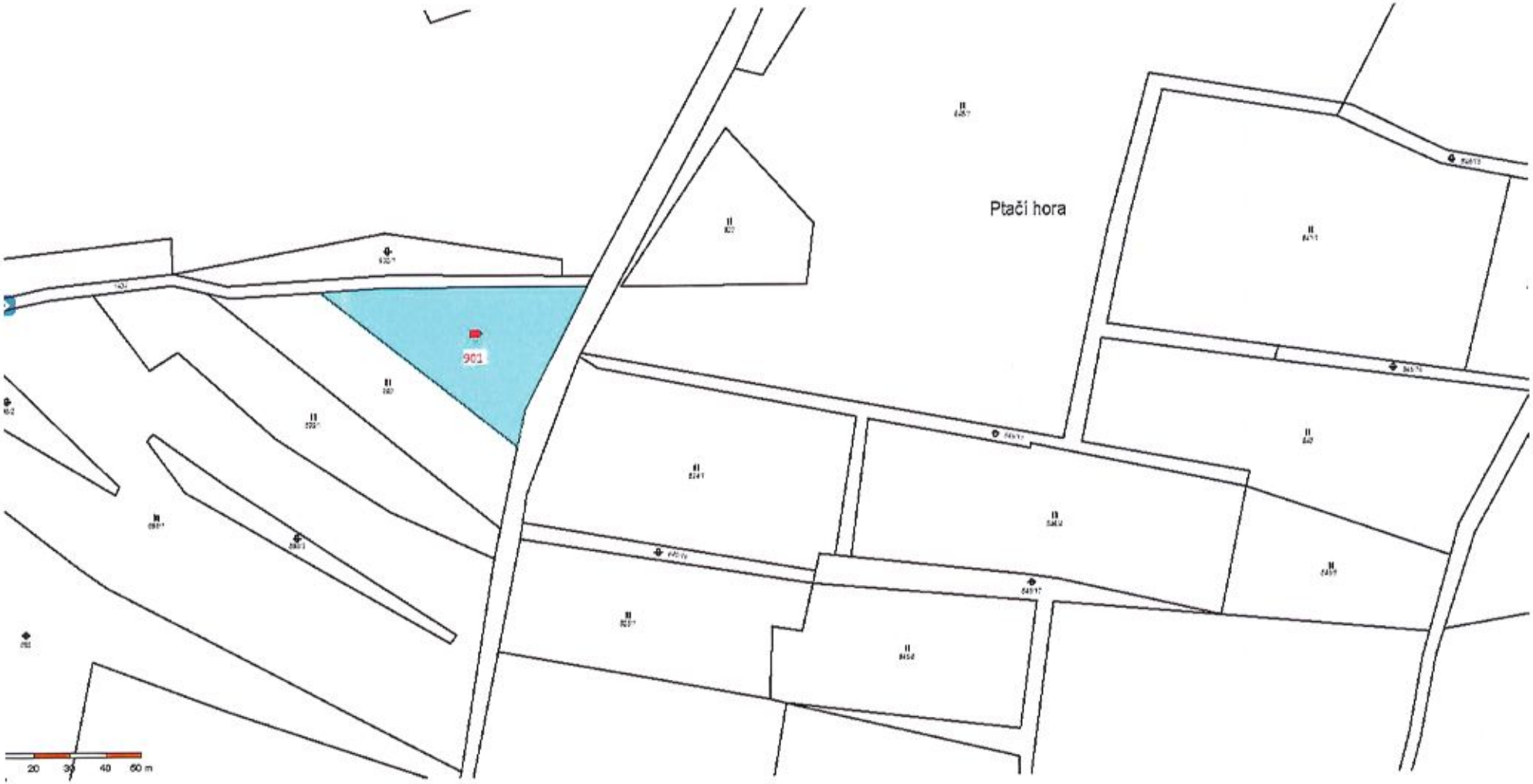
Znalecký posudek byl zapsán pod číslem ZP-23071 evidence posudků.

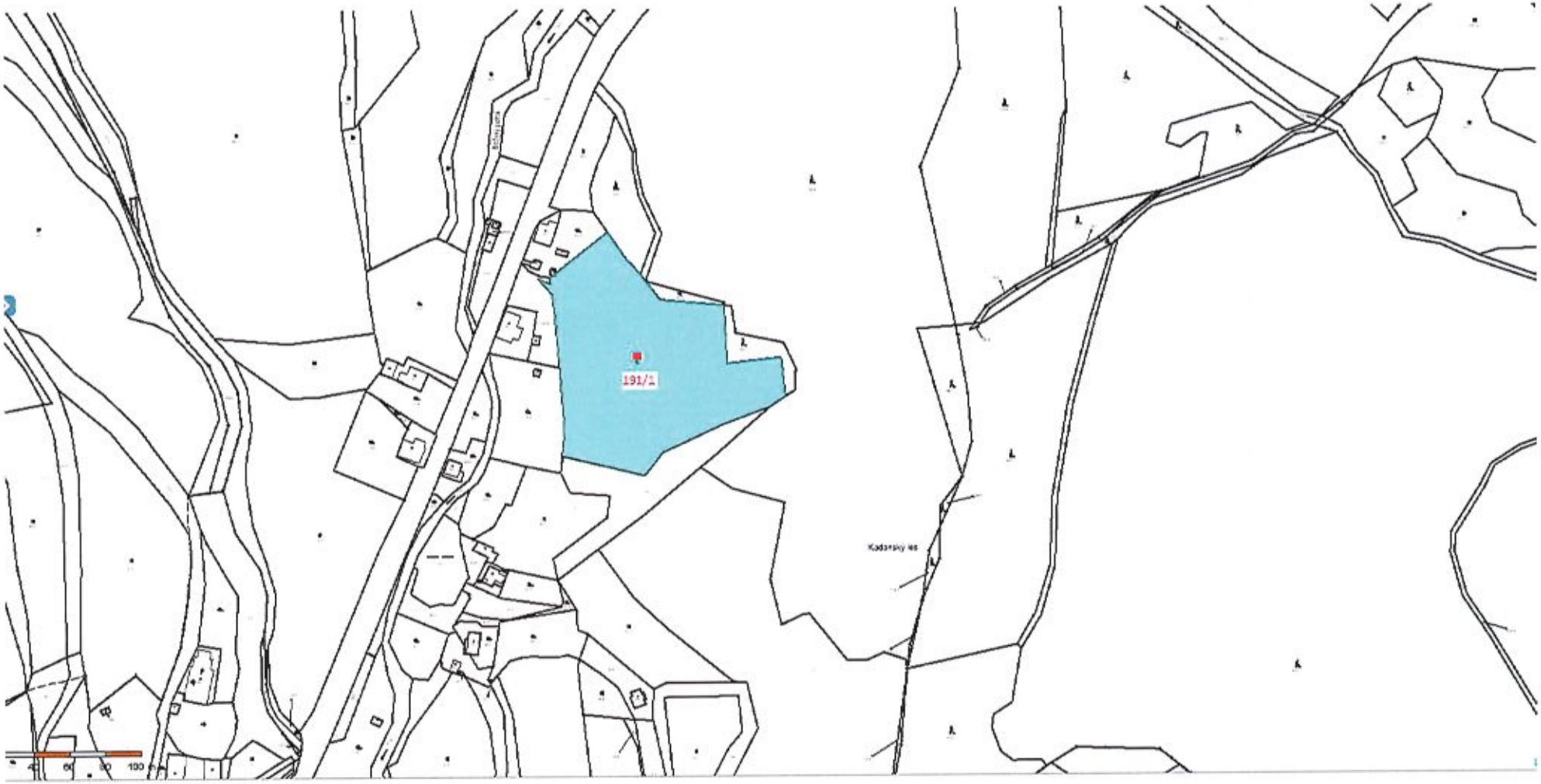
V Praze 11.8.2022

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

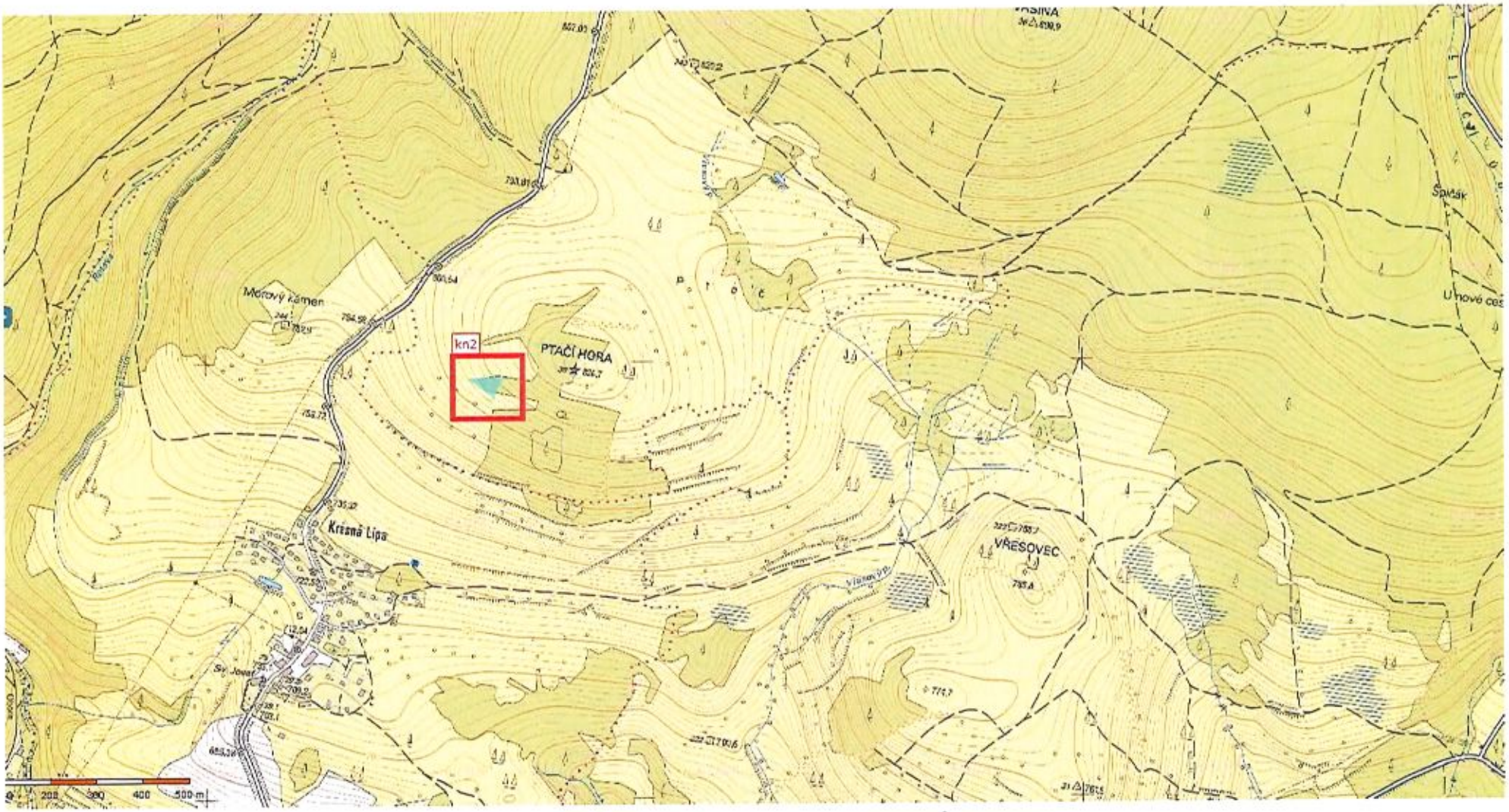
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

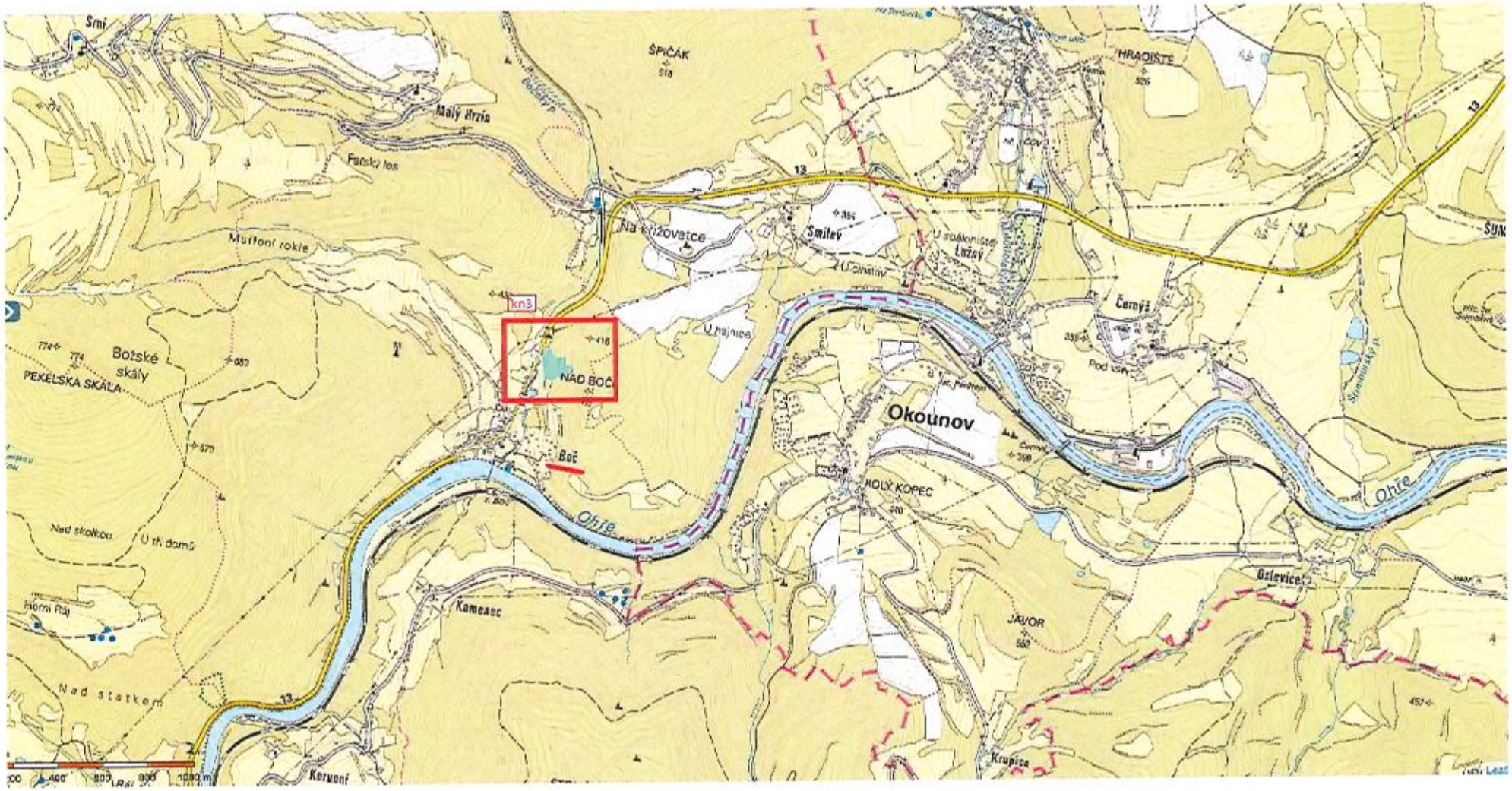

2060
2061/7
2061/3
2061/6
2061/2
2061/5
2061/1
2061/4
2028
2029/8
2063
2067
2068/8
2068/4
2068/7
2068/3
2068/6
2068/2
2068/5
2068/9
2075/5
2068/1
2055/5
2055/6
2055/3
2055/2
1:500
0 5 10 15 20 25 m

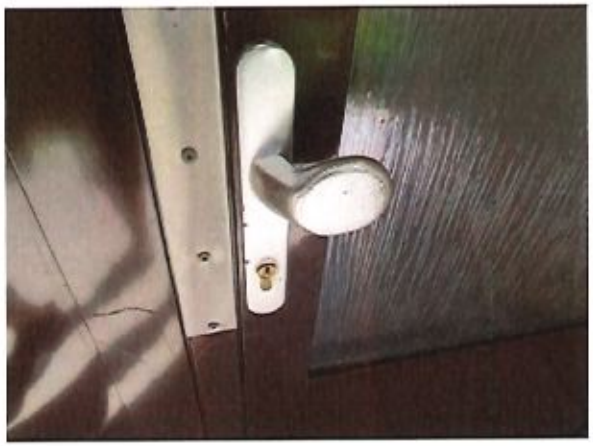

Ptačí hora
901
20
30
40
50 m


191/1
Kadaňský les
0
20
40
60
80
100

CHODOV
Husova 740, 357 35 Chodov, okres Sokolov
náměstí 9. května
náměstí ČSM
Husova
Okružní
Nejdecká
Karlovarská
Smetanova
Školní
Tovární
Lesní
Nerudova
U Porcelánky
Bezručova
Komenského
Mírová
Chodovský p.
Rybník
222
209
432


kn2
PTAČÍ HORA
Mořový kámen
Krásná Lipa
VŘESOVEC
Špičák
Unové cesta
200
300
400
500 m


Smi
ŠPIČÁK
518
HRADIŠTĚ
Malý Hrzín
Farský les
Na křižovatce
Smitev
Mutloní rokle
kn3
Božské skály
PEKELSKÁ SKÁLA
NÁD BOČ
Boč
Okounov
Černýž
Pod lesem
Ohře
KOLÝ KOPEC
Nad skalkou
U tří domů
Horní Ráj
Kamenec
JAVOR
Ozlevice
Nad statkem
Krupice
Korvení
13



740

740

Příloha č. 1.

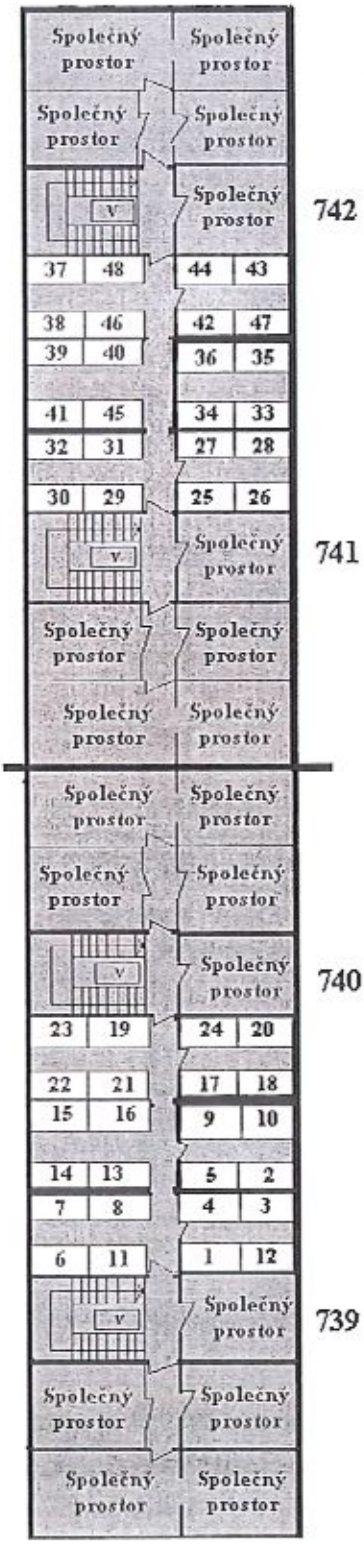
List č.1.

116948

Budova : č.p. 739-740-741-742
Ulice : Husova
Obec : Chodov
Katastrální území : Dolní Chodov

I.P.P. (suteren)

Společné prostory



Schema I.podzemního podlaží s rozmístěním sklepních kójí a jejich výměr (číslo sklepní kóje odpovídá číslu bytové jednotky) :

741	/ 25	2,20 m2	**742**	/ 37	1,90 m2
	/ 26	2,20 m2		/ 38	1,90 m2
	/ 27	2,20 m2		/ 39	1,90 m2
	/ 28	2,20 m2		/ 40	1,90 m2
	/ 29	1,90 m2		/ 41	1,90 m2
	/ 30	1,90 m2		/ 42	2,20 m2
	/ 31	1,90 m2		/ 43	2,20 m2
	/ 32	1,90 m2		/ 44	2,20 m2
	/ 33	2,20 m2		/ 45	1,90 m2
	/ 34	2,20 m2		/ 46	1,90 m2
	/ 35	2,20 m2		/ 47	2,20 m2
	/ 36	2,20 m2		/ 48	1,90 m2

739	/ 1	2,20 m2	**740**	/ 13	1,90 m2
	/ 2	2,20 m2		/ 14	1,90 m2
	/ 3	2,20 m2		/ 15	1,90 m2
	/ 4	2,20 m2		/ 16	1,90 m2
	/ 5	2,20 m2		/ 17	2,20 m2
	/ 6	1,90 m2		/ 18	2,20 m2
	/ 7	1,90 m2		/ 19	1,90 m2
	/ 8	1,90 m2		/ 20	2,20 m2
	/ 9	2,20 m2		/ 21	1,90 m2
	/ 10	2,20 m2		/ 22	1,90m2
	/ 11	1,90 m2		/ 23	1,90 m2
	/ 12	2,20 m2		/ 24	2,20 m2

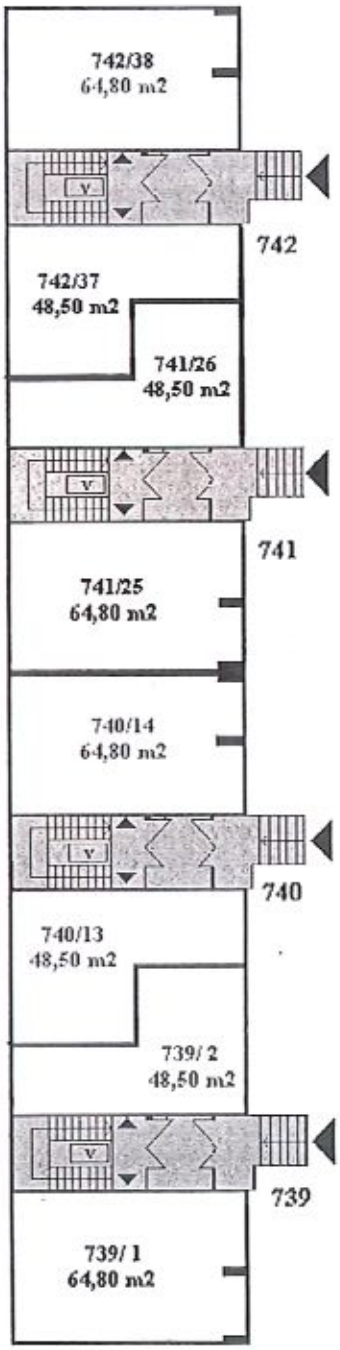
116949

Příloha č. 1.

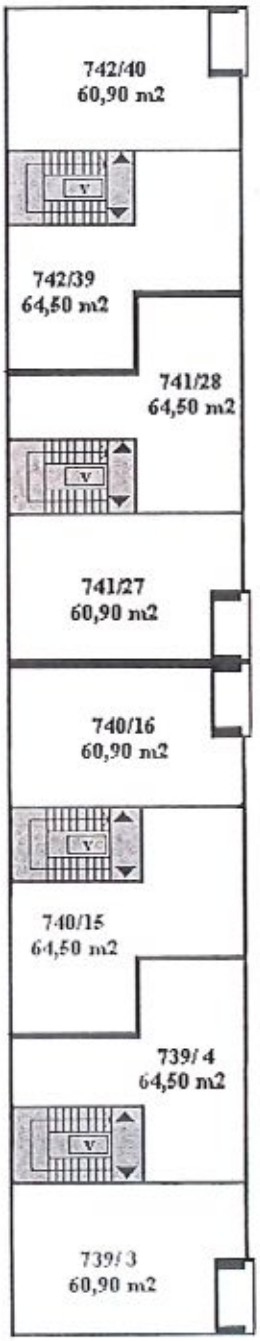
list č. 2.

Budova : č.p. 739-740-741-742
Ulice : Husova
Obec : Chodov
Katastrální území : Dolní Chodov

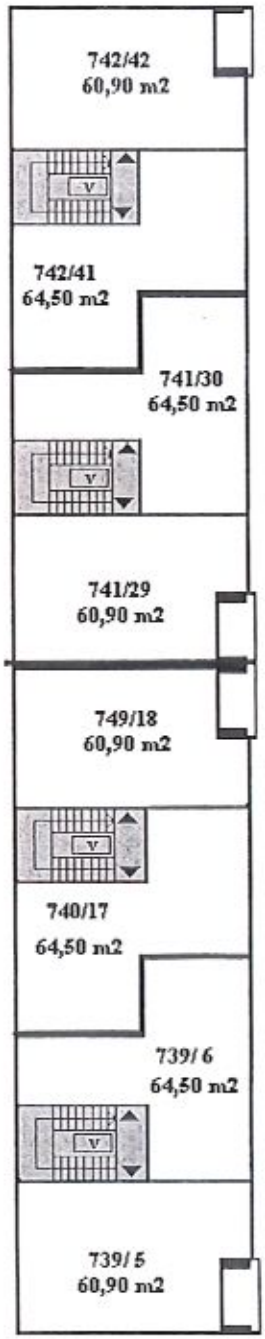
I.N.P. (přízemí)



II.N.P. (1 patro)



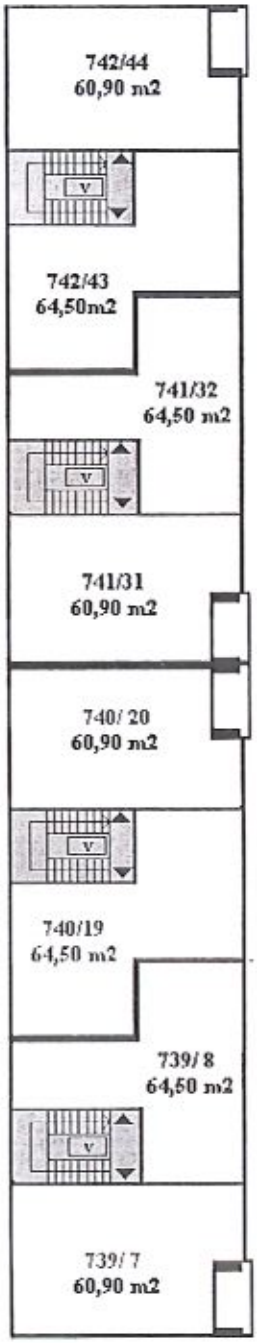
III.N.P. (2 patro)



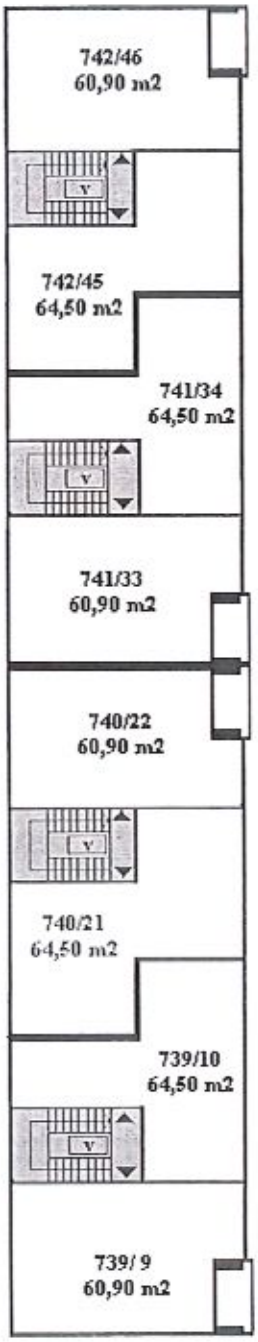
Příloha č. 1.

Budova : č.p. 739-740-741-742
Ulice : Husova
Obec : Chodov
Katastrální území : Dolní Chodov

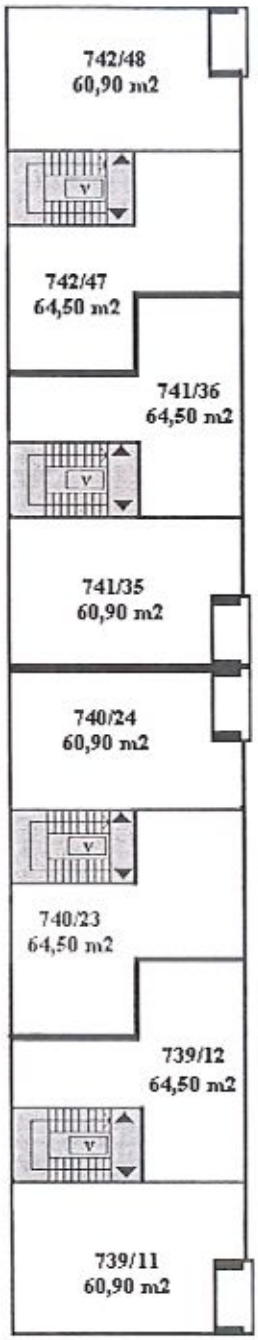
IV.N.P. (3.patro)



V.N.P. (4.patro)



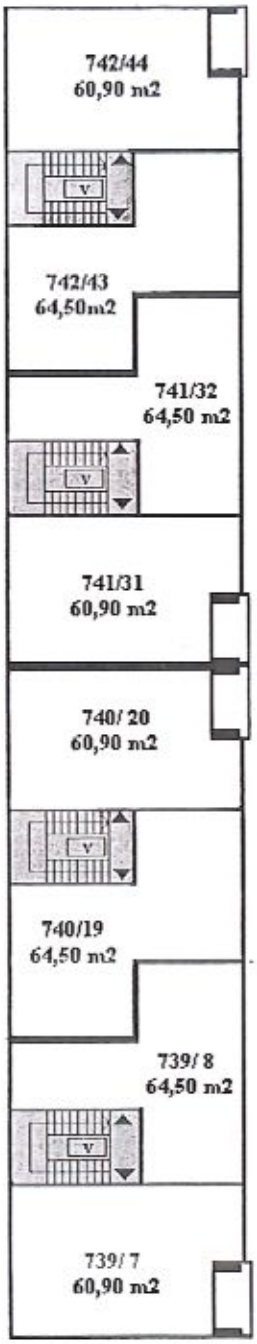
VI.N.P. (5.patro)



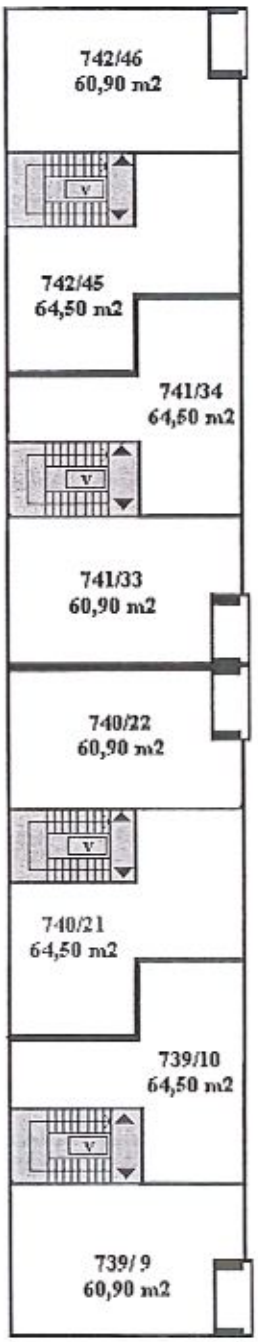
Příloha č. 1.

Budova : č.p. 739-740-741-742
Ulice : Husova
Obec : Chodov
Katastrální území : Dolní Chodov

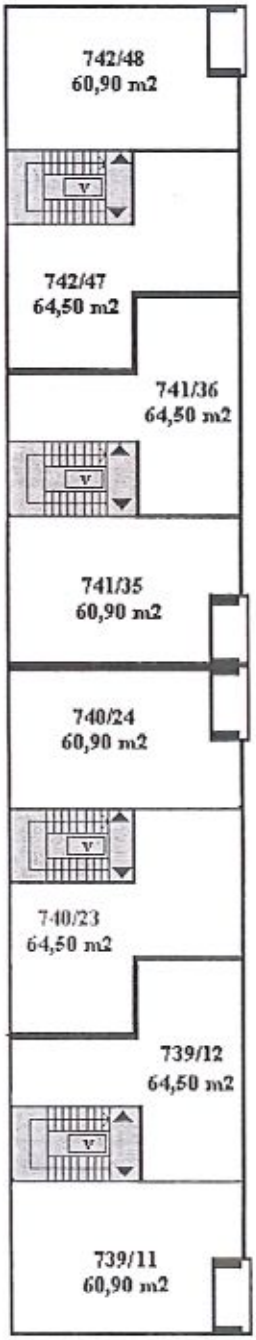
IV.N.P. (3.patro)



V.N.P. (4.patro)

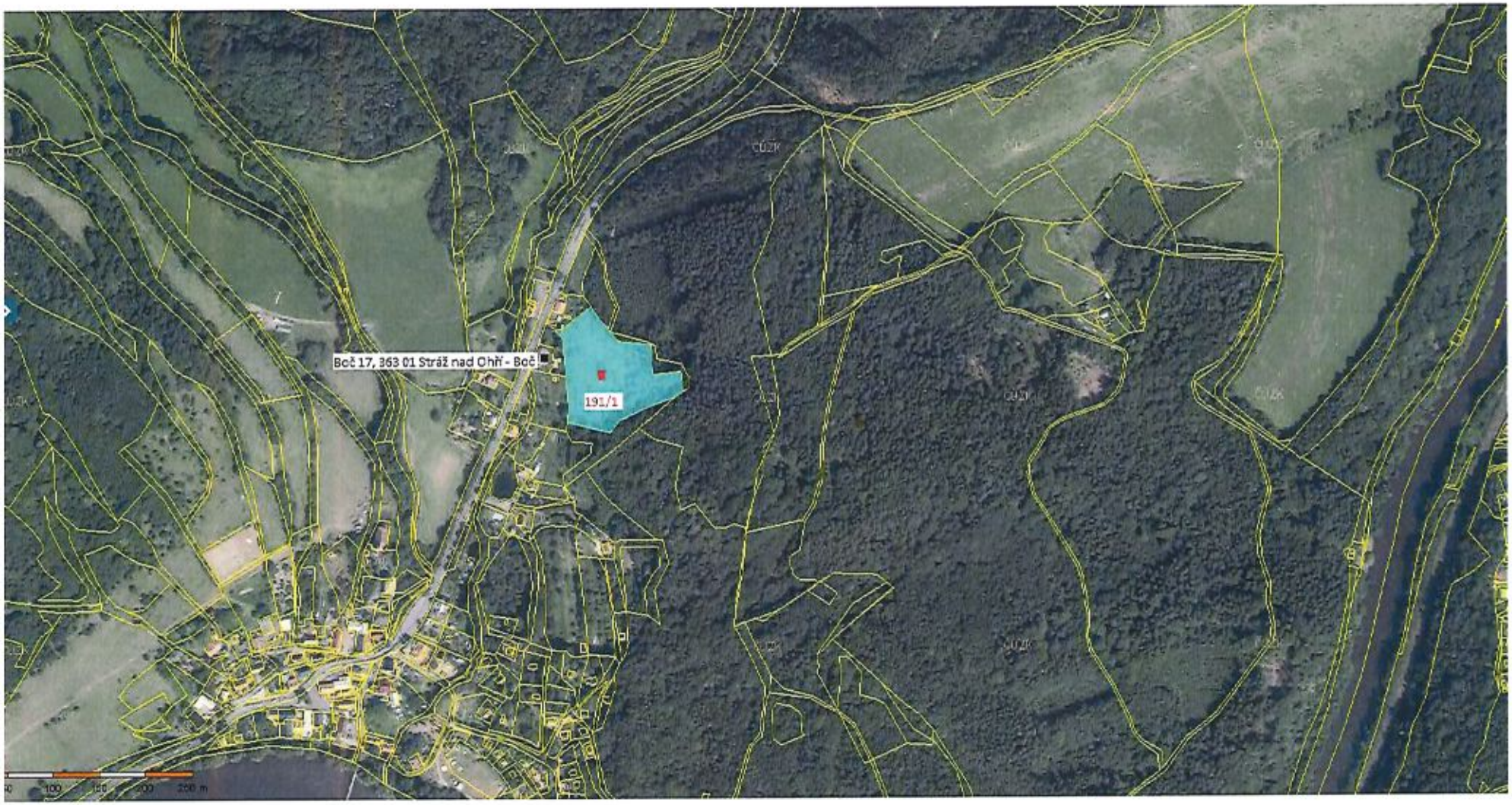


VI.N.P. (5.patro)



2061/7
2060
2061/3
2061/6
2061/2
2028
2061/5
2061/1
2061/4
2029/8
2063
2067
2068/8
2068/4
2068/7
2068/3
2068/9
2075/5
2068/6
2068/2
2055/6
2068/5
2068/1
2055/5
2055/3
2055/2
1:500
0 5 10 15 20 25 m

ČUZK
40 50 80 100 m


Boč 17, 363 01 Stráž nad Ohří - Boč
191/1