

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 165-150/2017

o ceně nemovitých věcí

v k.ú. Ostrov nad Ohří, obec Ostrov, okres Karlovy Vary, na ul. Vančurova č. p. 1088:
nebytového prostoru č. 1088/101 v bytovém domě č.p. 1087, 1088 na pozemcích
parc. č. St. 933, St. 934, s pozemky parc. č. St. 933, St. 934, včetně příslušenství

Objednatel posudku:	Soudní exekutor JUDr. Alena Blažková, Ph.D Exekutorský úřad Brno-město Konečného nám. 2, 611 18 Brno
Účel posudku:	Zjištění ceny obvyklé (tržní) jako podklad k prodeji nemovitých věcí povinné v rámci exekuce č.j. 006 EX 845/08
Datum místního šetření:	4. října 2017
Datum, ke kterému je provedeno ocenění:	4. října 2017 – k datu místního šetření
Zvláštní požadavky objednatele:	Ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti id. 35/551
Použitý oceňovací předpis:	Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v pl. znění. Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 443/2016 Sb.
Posudek vypracoval:	Ing. Tomáš Hudec, jednatel znaleckého ústavu provozovna: Riegrova 44, 612 00 Brno tel.: 777 747 939
Datum vyhotovení:	29. listopadu 2017

0. Úvod, použitá metodika ocenění

Dle usnesení Exekutorského úřadu Brno-město č.j. 006 EX 845/08-145 je třeba stanovit obvyklou cenu nemovitých věcí - **spoluvlastnického podílu o velikosti id. 35/551** ve vlastnictví povinné paní Jany Tengler. Obvyklá cena je stanovena k datu místního šetření, t.j. k datu 4. října 2017.

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obvyklou (= obecnou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy, což v daném případě není) je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

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

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obvyklé (tržní) ceny použita následující metodika (v souladu se Znaleckým standardem č. VI „Obecné zásady oceňování majetku“ a Znaleckým standardem č. VII „Oceňování nemovitostí“):

1. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti) plus cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 441/2013 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle této vyhlášky, bez koeficientu úpravy ceny pro stavbu dle polohy a trhu.
2. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí se provede porovnání a aplikace na oceňovanou nemovitost.
3. **Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

1. Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Pro vypracování znaleckého posudku byly zapůjčeny případně podepsaným znalcem opatřeny následující podklady:

1.1.1 Výpisy z katastru nemovitostí

- Výpis z katastru nemovitostí **LV 2659** vyhotovený dne 7.4.2017 pro k.ú. Ostrov nad Ohří - Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.
- Výpis z katastru nemovitostí **LV 3283** vyhotovený dne 7.4.2017 pro k.ú. Ostrov nad Ohří – Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

A: Vlastník:

mmj.: Tengler Jana, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov Podíl 35/551

B: Nemovitosti: **Jiný nebytový prostor 1088/101**, spoluvlastnický podíl 551/22912
budova Ostrov, č.p. 1087, 1088, byt. dům, LV 2659
na parcele St. 933 - zastavěná plocha a nádvoří – 396 m², LV 2659
St. 934 - zastavěná plocha a nádvoří – 352 m², LV 2659

C: Omezení vlastnického práva: Zástavní právo exekutorské
Nařízení exekuce
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce

Podrobnosti viz. příloha posudku.

1.1.2 Výřez z katastrální mapy

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Ostrov nad Ohří z <http://nahlizenidokn.cuzk>

1.1.3 Ostatní

Prohlášení spoluvlastníků a Dohoda o zrušení spoluvlastnictví a vzájemném vypořádání ze dne 27.4.1999, právní účinky vkladu ke dni 20.12.1999.

1.1.4 Místní šetření

Místní šetření spojené s prohlídkou a fotodokumentací nemovitosti bylo provedeno dne 4. října 2017. **Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí**, protože povinná paní Jana Tengler neumožnila přístup do nemovitosti (nepřevzala si doporučenou zásilku s oznámením o provedení místního šetření).

1.1.5 Předpisy a metodiky pro ocenění

- **Zákon č. 151/1997 Sb.**, o oceňování majetku, v platném znění.
- **Vyhláška č. 441/2013Sb.**, k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a č. 345/2015 Sb.
- **Znalecký standard č. VI - Obecné zásady oceňování majetku.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecký standard č. VII - Oceňování nemovitostí.** Vysoké učení technické v Brně - Ústav soudního inženýrství, 1998.
- **Znalecké standardy AZO**, Asociace znalců a odhadců ČR, o.s. 2013 (www.azoposn.cz)

1.1.6 Výpočetní programy

Program pro oceňování nemovitostí ABN. Autor: Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc., Brno.

1.1.7 Porovnávací databáze cen nemovitostí

Pro cenové porovnání byly použity následující databáze:

- **Vlastní databáze znalce:** Databáze je uložena formou tabulek v textovém editoru, obsahuje informace o zrealizovaných cenách a popisy porovnávacích nemovitostí.

- **Realitní internetové stránky:** Pro porovnání nemovitosti byly použity nabízené prodeje nemovitostí podobného typu na internetových stránkách www.sreality.cz.

1.2 Situace oceňované nemovitosti

Předmětem ocenění je nemovitost, obsahující následující objekty:

- **nebytový prostor č. 1088/101** v bytovém domě Ostrov, č.p. 1087, 1088, včetně podílu na společných částech domu a pozemku
- Pozemek parc. č. St. 933– zastavěná plocha a nádvoří o výměře 396 m²
- Pozemek parc. č. St. 934– zastavěná plocha a nádvoří o výměře 352 m²

Nemovitost se nachází ve městě Ostrov nad Ohří, v katastrálním území Ostrov nad Ohří, na ulici Vančurova č.p.p. 1088, ve východní části města. Příjezd k nemovitosti je po zpevněné veřejně užívané komunikaci v ul. Vančurova (parc.č. 224/91, LV 1 – Město Ostrov) a dále po zpevněné místní komunikaci (na parc.č. 224/90, LV 1 – Město Ostrov) – příjezd ke garáži. Ostatní zástavba v okolí je tvořena převážně bytovými domy z 60. let 20. století.

1.2.1 Obec a okolí nemovitosti

Status obce:	Město
Počet obyvatel:	17 079
Poloha obce:	Město Ostrov se nachází asi 10 km severovýchodně od Karlových Varů. Nachází se ve zvlněné krajině v podhůří Krušných hor, kolem jižního okraje města protéká řeka Bystřice.
Městský úřad:	Ano
Poštovní úřad:	Ano
Školy:	ZŠ, MŠ, střední průmyslová škola
Občanská vybavenost:	Širší vybavenost
Obchody a služby:	Široká síť obchodů a služeb
Poptávka nemovitostí:	Poptávka je v rovnováze s nabídkou

1.2.2 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	Ve východní části města
Vzdálenost k nádraží ČD:	0,6 km
Dopravní podmínky:	Při vedlejší komunikaci
Konfigurace terénu:	Terén i vlastní pozemek svažité k severu
Převládající zástavba:	Bytové domy zděné
Parkovací možnosti:	Na veřejných parkovištích
Inženýrské sítě v obci s možností napojení oceňovaného areálu:	Elektro, vodovod, kanalizace, zemní plyn, telefon, kabelová televize

1.2.3 Vlastní nemovitost

Typ stavby:	Dům vícebytový netypový
Dostupnost podlaží s oceňovanou jednotkou:	Přímo z ulice ze S strany domu
Možnost dalšího rozšíření:	Není
Technická hodnota:	Podle posouzení objektu zvenčí je bytový dům průměrném stavebně-technickém stavu, byla provedena modernizace a zateplení. Podle odborného odhadu se uvažuje, že jednotka - nebytový prostor je ve průměrném stavebně-technickém stavu.
Pozemky k objektu celkem:	748 m ²

1.2.4 Možnosti ohrožení, radon, hluk, imise ap.

Možnosti ohrožení stavby	
Sesuv:	není
Kritická poloha objektu u vozovky:	není
Jiné:	nepřichází v úvahu
Výskyt radonu	
Vlastník nemovitosti nemá zprávy o měření výskytu radonu v objektu.	
Imise, hluk aj.	
Zdroj znečištění a hluku v blízkém okolí:	není

1.2.5 Připojení objektu na inženýrské sítě

Podle Prohlášení vlastníka budovy:

Vodovod:	přípojka z veřejného vodovodu
Kanalizace:	přípojka do veřejné kanalizační sítě
Elektrická síť:	230/400 V
Plyn:	zaveden
Kabelová televize:	pravděpodobně zavedena

2. Posudek - ocenění časovou cenou (věcná hodnota)

2.1 Metodika stanovení časové ceny

Časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snižena u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obvyklé, je u staveb použito cen z cenového předpisu, indexovaných k datu odhadu.

2.2 Jednotka – nebytový prostor

2.2.1 Popis celkový

Obhlídka nemovitosti byla provedena pouze zvenčí. Některé informace byly získány z Prohlášení spoluvlastníků, materiálové a konstrukční vybavení domu bylo zjištěno částečně při místním šetření, částečně odborným odhadem.

Jednotka - nebytový prostor se nachází v bytovém domě na ulici Vančurova, č. popisné 1087, 1088. Jedná se o bytový dům samostatně stojící, obdélníkového půdorysu, se 2 vchody, bez výtahu. Dům je podsklepený, má 4 nadzemní podlaží a sedlovou střechu s mírným sklonem.

V 1. podzemním podlaží jsou umístěny sklepy k bytům a společné prostory. Ve 2. podzemním podlaží, které je jen na malé části půdorysu domu, se nachází 2 nebytové jednotky, které jsou určeny pro garážování aut. Celkově bytový dům obsahuje 32 bytových jednotek a 2 nebytové prostory.

Dispozice domu: Vstupy do domu jsou z východní i západní strany do chodby se schodištěm v 1.NP. Vjezd do nebytových prostor (pro garážování) je z ulice ze severní strany domu.

Nosná konstrukce: zděná z cihel pálených

Izolace: proti zemní vlhkosti

Vnější povrchy: zateplovací systém

Střecha: sedlová s mírným sklonem

Schodiště: betonové

Střešní krytina: pozinkovaný plech

Oplechování: parapety, žlaby, svody z pozinkovaného plechu

Bleskosvod: instalován

Napojení na přípojky: elektro, voda, kanalizace, plyn, pravděpodobně kabelová televize, telefon

Výše spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemcích je 551/22912, t.j. 2,40 %.

2.2.2 Popis nebytového prostoru

Jednotka č. 1088/101 – jiný nebytový prostor

Umístění: 2. podzemní podlaží, vpravo (při pohledu na S stranu domu)

Počet a výměra místností:

Celková výměra podlahové plochy nebytového prostoru: **55,10 m²**

V Prohlášení spoluvlastníků je uvedeno, že jednotka se sestává ze 2 oddělených boxů se stáním pro 2x 1 auto.

Popis konstrukcí:

Obvodové zdivo: zděné z cihel pálených

Vrata: výklopná plechová

Okna: chybí

Předpoklad:

Vnitřní úprava stěn: vápenná omítka hladká

Stropy: s rovnými podhledy

Podlahy: cementový potěr

Okna: chybí

Rozvod elektro: 220 V

Vytápění: chybí

Rozvod vody: chybí

Kanalizace: chybí

2.2.3 Stáří a technický stav domu a jednotky

Dům: Dům je užíván asi od r. 1960 (57 roků). Byla provedena modernizace domu - zateplena fasáda a vyměněna okna za plastová. **Podle posouzení objektu zvenčí** prvky dlouhodobé životnosti nejeví známky poruch a jsou v průměrném stavebně-technickém stavu.

Jednotka: Podle předpokladu je technický jednotky průměrný.

2.2.4 Způsob ocenění

Objekt, v němž je nebytový prostor umístěn, nesplňuje podmínky rodinného domu dle § 3 písm. c) vyhlášky č. 137/1998 Sb. Plochy pro bydlení převažují nad jednotkami provozními (nebytovými prostory), jedná se o dům vícebytový typu K (netypový). Nebytový prostor se ocení nákladovým způsobem podle § 21 vyhlášky, výsledkem je cena nebytového prostoru včetně ceny společných částí domu. Pozemky se ocení samostatně.

2.2.5 Výpočet ceny nebytového prostoru nákladovým způsobem

Výpočet ceny - jednotka		Nebyt č. 1088/101 ve 2.PP		Ocenění podle § 21 vyhlášky č. 441/2013 Sb.				
Výpočet ceny nákladovým způsobem			Vypočteno v tab. procesoru Excel programem ABN17					
Budova		Domy vícebytové (netypové)	typ	K	CZ-CC 112			
Základní cena jednotky dle typu z přílohy č. 8 vyhlášky				Kč/m²	2150,00 × 3,30		7 095,00	
Plocha pro výpočet ceny celkem			PP	m²	55,10			
Koeficient druhu konstrukce (příl. č. 10 vyhlášky)			K _I	-	0,939			
Koeficient polohový (příloha č. 20 vyhlášky)			K ₅	-	1,00			
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 41 vyhlášky)			K _i	-	2,140			
Koeficient vybavení stavby								
Pol.č.	Konstrukce a vybavení	Provedení	Stand.	Podíl (př.21)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací	S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm	S	0,18800	100	0,18800	1,00	0,18800
3	Stropy	s rovným podhledem	S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Krov, střecha	krov dřevěný, střecha sedlová	S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytiny střech	pozinkovaný plech	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	úplné z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	zateplovací systém	N	0,03100	100	0,03100	1,54	0,04774
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	chybí	C	0,02100	100	0,02100	0,00	0,00000
10	Schody	betonové	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Dveře	hladké	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
12	Vrata	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	chybí	C	0,05400	100	0,05400	0,00	0,00000
14	Povrchy podlah	cementový potěr	P	0,03100	100	0,03100	0,46	0,01426
15	Vytápění	chybí	C	0,04700	100	0,04700	0,00	0,00000
16	Elektroinstalace	světelná a třířázková	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	chybí	C	0,03300	100	0,03300	0,00	0,00000
19	Vnitřní kanalizace	chybí	C	0,03200	100	0,03200	0,00	0,00000
20	Vnitřní plynovod	chybí	C	0,00400	100	0,00400	0,00	0,00000
21	Ohřev vody	chybí	C	0,02100	100	0,02100	0,00	0,00000
22	Vybavení kuchyní	chybí	C	0,01800	100	0,01800	0,00	0,00000
23	Vnitřní hyg. vybavení	chybí	C	0,03800	100	0,03800	0,00	0,00000
24	Výtahy	chybí	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	výklopná plechová	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem			1,00000		1,00000	0,71900	
Koeficient vybavení			K ₄	-	0,71900			
ZCU		ZC x K _I x K ₄ x K ₅ x K _i		Kč/m²	10 250,87			

Rok odhadu			2017
Rok pořízení			1960
Stáří	<i>S</i>	roků	57
Opotřebení - odborný odhad	<i>O</i>	%	50,00
Výchozí cena	<i>CN</i>	Kč	564 822,94
Stupeň dokončení stavby	<i>D</i>	%	100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby	<i>CND</i>	Kč	564 822,94
Odpočet na opotřebení 50,00 %	<i>O</i>	Kč	-282 411,47
Cena po odpočtu opotřebení		Kč	282 411,47
Cena ke dni odhadu	<i>C_N</i>	Kč	282 411,47

2.3 Pozemky stavební

Ceny stavebních pozemků ve srovnatelných lokalitách se pohybují v rozmezí 768 – 1250 Kč/m², vzhledem k poloze a využitelnosti stanovují jednotkovou cenu stavebního pozemku na 1100 Kč/m².

Ocenění stavebních pozemků					
Parcela číslo	Druh pozemku	Umístění	Výměra m ²	ZC Kč/m ²	Cena Kč
St. 933	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod bytovým domem	396	1 100,00	435 600,00
St. 934	zastavěná plocha a nádvoří	plocha pod bytovým domem	352	1 100,00	387 200,00
Celkem parcely					822 800,00

2.4 Rekapitulace ocenění časovou cenou

	Současný stav
	Po odpočtu opotřebení
Stavby - příslušenství domu s byty a nebytovými prostory	Cena současný stav (Kč)
<i>Stavby příslušenství celkem</i>	0,00
<i>Pozemky : p.č.</i>	
St. 4377	435 600,00
St. 4378	387 200,00
<i>Pozemky celkem</i>	822 800,00
Spoluvlastnický podíl na pozemku	551/22912
Cena spoluvlastnického podílu na pozemku	19 787,13
Cena vlastní jednotky bez pozemku	282 411,47
Celkem	302 198,60
Celkem po zaokrouhlení	302 200,00

3. Posudek - ocenění cenovým porovnáním

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací) na základě jednotkové srovnávací ceny. Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek.

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu.

Z takto získané ceny následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena průměrná.

Je provedeno porovnání s podobnými objekty (garážemi) ve srovnatelných lokalitách z realitní inzerce na www.sreality.cz – 11/2017.

3.1 Cenové porovnání

Porovnávané objekty – realitní nabídky:

Prodej garáže 29 m², Sokolovská, Karlovy Vary - Rybáře

Nabízíme k prodeji zděnou dvougaráž (pl. 29 m²) v osobním vlastnictví - lze jí upravit a i jinak využívat : malý obchod, sklad, dílna a pod. Nachází se v Rybářích (ul. Sokolovská "u pivovaru") z boku bývalé budovy "Celní správy". Je v ní připojená elektrina (vlastní měření), prochází přes ní splašková kanalizace (svod). Do garáže je přivedené topení s tím, že výměník je z části pod ní (možnost připojit vodu a odpad). Má betonovou podlahu, kovové dveře, okna + odvětrání, tabulovou střechu (opravená v r. 2014). Objekt je ihned k užívání - dobrá cena - dobré místo - doporučujeme.

- Celková cena: 666 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **640 000 Kč bez provize**
- Aktualizace: **25.09.2017**
- Stavba: **Zděná**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Užitná plocha: **29 m²**



Prodej garáže 25 m², ulice Pražská silnice, Karlovy Vary

Společnost Glorion nabízí k prodeji samostatnou garáž v centru Karlových Varů. Objekt se nachází v luxusní Residenci Triplex na Pražské silnici. Elektrická brána je ovládána dálkovým ovládáním. Území rezidence je dobře hlídáno a udržované.

- Celková cena: 550 000 Kč za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **529 000 Kč bez provize**

- Aktualizace: **25.11.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Užitná plocha: **25 m²**



Prodej garáže 23 m², ulice Staroměstská, Ostrov

Garáž v osobním vlastnictví na vlastním pozemku o rozloze 23 m² najdeme v klidné části města. Střecha garáže pokryta asfaltovými pásy - Ipou, podlaha z betonu, vrata dřevěná.

- Celková cena: **130 000 Kč** za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **125 000 Kč bez provize**
- Aktualizace: **24.11.2017**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Užitná plocha: **23 m²**
- Komunikace: **Asfaltová**



Prodej garáže 18 m², U Mlékárny, Mariánské Lázně - Úšovice

Prodej řadové garáže o výměře 18 m² v ulici U Mlékárny v Mariánských Lázních. Garáže jsou suché, ve velmi dobrém stavu, se zavedenou elektrinou. Součástí prodeje je podíl na příjezdové cestě a pozemek pod garáží. Vnitřní rozměry garáže 2,8 x 5,6 m. Výška vjezdových vrat 2 m. Výhodná lokalita nedaleko nádraží a obytné zóny. K dispozici ihned. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí.

- Celková cena: **190 000 Kč** za nemovitost, včetně provize
- Celková cena: **183 000 Kč bez provize**
- Aktualizace: **06.10.2017**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Podlaží: **1. podlaží z celkem 1**
- Užitná plocha: **18 m²**
- Topení: **Jiné**
- Elektrina: **230V**
- Doprava: **Silnice**



Stanovení porovnávací ceny

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku – tab. 1				
Č.	Lokalita	Velikost (m ²)	Podlaží	Jiné
Oceň. objekt	Ostrov, Vančurova	55,10	-2	Nebytový prostor ke garážování, v bytovém domě z r. 1960, dům po modernizaci. Elektro. Průměrný stav.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Karlovy Vary - Rybáře, Sokolovská	29	1	Zděná 2-garáž, u budovy občan. vybavenosti. Lze využít i jako obchod, sklad. Elektro, vytápění, možno připojit vodu a kanalizaci.
2	Karlovy Vary, Pražská	25	1	Garáž v luxusní Residenci Triplex - novostavba. Brána na dálk. ovládání, rezidence s hlídací službou. Elektro.
3	Ostrov, Staroměstská	23	1	Garáž řadová zděná, vrata dřev. Zhoršený stav.
4	Mariánské Lázně - Úšovice, U Mlékárny	18	1	Garáž řadová zděná, vrata plech. výklopná, elektro. Velmi dobrý stav. Do areálu závora.

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - tab. 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny	Cena po redukci na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 vyba- vení a příslu- š.	K4 tech. stav	K5 poze- mek	K6 úvaha znalce	I K1 × ... × K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího Kč
(1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	640 000	0,90	576 000	1,25	0,53	1,04	1,05	1,00	1,20	0,87	662 069
2	529 000	0,90	476 100	1,25	0,45	1,05	1,20	1,00	1,20	0,85	560 118
3	125 000	0,90	112 500	0,99	0,42	0,90	0,80	1,00	0,90	0,27	416 667
4	183 000	0,90	164 700	1,20	0,33	1,00	1,04	1,00	0,98	0,40	411 750
Celkem průměr										Kč	512 651
Celkem - zaokrouhleno										Kč	513 000
Jednotková cena										Kč/m ²	9 310

Koeficienty	Je-li porovnávána nemovitost lepší než oceňovaná, je koeficient větší než 1,0.
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu
K3	Koeficient úpravy na vnitřní vybavení a příslušenství objektu
K4	Koeficient úpravy na celkový technický stav stavby
K5	Koeficient úpravy na pozemek k objektu
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce

3.2 Práva a závady

Povinná nesdělila, zda je nemovitost zatížena nájemním vztahem. Na výpisu z katastru nemovitostí LV 3283 v části B1 není uvedeno žádné právo vztahující se k nemovitostem, v části C není uvedeno žádné věcné břemeno.

Předpokládá se tedy, že na nemovitosti nevážnou závady, které by měly být oceněny ve smyslu ustanovení § 336 a Občanského soudního řádu.

4. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Způsob ocenění	Cena
Věcná hodnota (časová cena)	302 200,00 Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	513 000,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena podle odborného odhadu znalce	500 000,00 Kč
Ideální 35/551 z obvyklé ceny	31 760,00 Kč
Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 35/551 - zaokrouhleno	19 000,00 Kč

Obvyklá cena - slovy: pětsettisíckorunčeských

Obvyklá cena id. 35/551 - slovy: devatenácttisíckorunčeských

Obvyklá (tržní) cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 35/551 (tj. 31 760,00 Kč) vypočítaná z celkové ceny obvyklé byla dále snížena koeficientem 0,6 vzhledem k horší prodejnosti ideálního spoluvlastnického podílu nemovitosti.

V Brně dne 29. listopadu 2017

Ing. Tomáš Hudec

Znalecká doložka

Znalecký posudek je podán Znaleckým ústavem Nemovitost s.r.o. se sídlem v Hodoníně, pracoviště Brno, zapsaným podle § 21, odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a ust. § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů Ministerstvem spravedlnosti ČR pod č.j. 66/98 ze dne 4.5.1998 do prvního oddílu seznamu ústavů, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech ekonomika a stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění mimo jiné pro oceňování hmotného a nehmotného majetku.

Znalecký posudek je zapsán pod číslem zakázky 165-150/2017.

V Brně dne 29. listopadu 2017

Ing. Tomáš Hudec

Seznam příloh:

Fotodokumentace nemovitosti

Výpis z katastru nemovitostí LV 3283 – str. 1, 4, 5

Výřez z katastrální mapy

Mapa oblasti

Podací lístek a dopis

Fotodokumentace nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2017 11:35:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 845/08 pro JUDr. Alenu Blažkovou, Ph.D.
soudní exekutor
Exekutorský úřad Brno - město

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555428 Ostrov

Kat.území: 715883 Ostrov nad Ohří

List vlastnictví: 3283

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Balco David, Masarykova 1148, 36301 Ostrov	920306/1945	3/551
Balco Patrik, Masarykova 1148, 36301 Ostrov	890730/1942	3/551
SJM Holeček Miloš a Holečková Marie, Vančurova 1087, 36301 Ostrov	541011/1113 586031/0093	17/551
SJM Jiskra Jiří a Jiskrová Zdeňka, Kfely 77, 36301 Ostrov	520708/096 545525/3837 645919/0584	72/551
Knöttnerová Radoslava, Vančurova 1087, 36301 Ostrov		35/551
SJM Kouba Vladimír Ing. a Koubová Eva Ing., U Koupaliště 1073, 36301 Ostrov	460102/001 476205/026	36/551
Kříž Jaroslav, Vančurova 1087, 36301 Ostrov	561231/1793	36/551
Manová Vladislava, Vančurova 1087, 36301 Ostrov	465909/083	36/551
Molnárová Jana, S. K. Neumanna 984, 36301 Ostrov	756114/1940	36/551
Pečinka Stanislav, Hlavní třída 736, 36301 Ostrov	461113/186	35/551
Rotheová Nikola, Čapkova 419, 36301 Ostrov	795802/1896	71/551
S.V.I. RUBIKON s.r.o., Klinovecká 998, 36301 Ostrov	49196324	210/3306
Šir Dobroslav, Vančurova 1087, 36301 Ostrov	490616/032	71/551
Tengler Jana, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov	636005/0653	35/551
Zelenková Michaela, Čermáková 2588/56, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň	735319/1890	6/551
Žilčák Vendelín, Vančurova 1087, 36301 Ostrov	440710/732	24/551

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
1088/101	jiný nebytový prostor		byt.z.	551/22912
Vymezeno v:				
Budova	Ostrov, č.p. 1087, 1088, byt.dům, LV 2659			
	na parcele	St. 933, LV 2659		
		St. 934, LV 2659		
Parcela	St. 933	zastavěná plocha a nádvoří		396m2
	St. 934	zastavěná plocha a nádvoří		352m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 11.875,- Kč s příslušenstvím, k podílu 35/551.

Exekutor Mgr. Jaroslav Homola pověřen usnesením OS v Karlových Varech čj. 25 Nc
3627/2008-9, ze dne 16.10.2008.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2017 11:35:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 555428 Ostrov
 Kat.území: 715883 Ostrov nad Ohří List vlastnictví: 3283
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

636005/0653

Z-15927/2011-403

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Karlových Varech 25 EXE-1786/2011
 -9 ze dne 23.08.2011; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-15927/2011-403

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Milady
 Horákové 321/8, 602 00 Brno

Tengler Jana, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov, RČ/IČO:
 636005/0653

Z-3745/2014-702

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-8381/2013 -13 Exekutorský
 úřad Brno - město ze dne 03.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 18.02.2014. Zápis
 proveden dne 25.02.2014; uloženo na prac. Brno-město

Z-3745/2014-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
 k podílu 35/551

Jednotka: 1088/101

Z-1552/2014-403

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město, Mgr. Lucie
 Valentová 169EX-8381/2013 -14 ze dne 18.02.2014. Právní moc ke dni
 02.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.02.2014. Zápis proveden dne
 27.02.2014; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-1552/2014-403

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Brno-město,
 Mgr. Lucie Valentová 169 EX-8381/2013 -14 ze dne 14.04.2014. Právní účinky
 zápisu ke dni 14.04.2014. Zápis proveden dne 07.05.2014; uloženo na prac.
 Karlovy Vary

Z-2833/2014-403

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva darovací ze dne 27.09.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.10.2001.

V-4237/2001-403

Pro: Žilčák Vendelín, Vančurova 1087, 36301 Ostrov

RČ/IČO: 440710/732

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Karlových Varech 30 D-1020/2002
 - opravné usnesení ze dne 20.06.2003.

Z-7648/2003-403

Pro: Pečinka Stanislav, Hlavní třída 736, 36301 Ostrov

RČ/IČO: 461113/186

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.04.2017 11:35:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 555428 Ostrov
 Kat.území: 715883 Ostrov nad Ohří List vlastnictví: 3283
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Karlových Varech 30 D-115/2003 - opravné usnesení ze dne 20.06.2003.

Z-7647/2003-403

Pro: Pečinka Stanislav, Hlavní třída 736, 36301 Ostrov

RČ/IČO: 461113/186

- o Smlouva kupní ze dne 12.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.06.2008.

V-4823/2008-403

Pro: Rotheová Nikola, Čapková 419, 36301 Ostrov

RČ/IČO: 795802/1896

- o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Karlových Varech 30 D-1092/2015 -54 ze dne 09.12.2015. Právní moc ke dni 09.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.12.2015. Zápis proveden dne 17.12.2015.

V-11611/2015-403

Pro: Zelenková Michaela, Čermákova 2588/56, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň

RČ/IČO: 735319/1890

Balco David, Masarykova 1148, 36301 Ostrov

920306/1945

Balco Patrik, Masarykova 1148, 36301 Ostrov

890730/1942

Žilčák Vendelín, Vančurova 1087, 36301 Ostrov

440710/732

- o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Karlových Varech 30 D-1171/2015 -62 ze dne 07.06.2016. Právní moc ke dni 07.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 09.06.2016. Zápis proveden dne 07.07.2016.

V-4901/2016-403

Pro: Manová Vladislava, Vančurova 1087, 36301 Ostrov

RČ/IČO: 465909/083

- o Smlouva kupní ze dne 07.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 02.01.2017. Zápis proveden dne 24.01.2017.

V-19/2017-403

Pro: S.V.I. RUBIKON s.r.o., Klínovecká 998, 36301 Ostrov

RČ/IČO: 49196324

- o Dohoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví v 15-6041/1999 ze dne 27.04.1999. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.1999.

V-6041/1999-403

Pro: Jiskra Jiří a Jiskrová Zdeňka, Kfely 77, 36301 Ostrov

RČ/IČO: 520708/096

Šír Dobroslov, Vančurova 1087, 36301 Ostrov

545525/3837

Manová Vladislava, Vančurova 1087, 36301 Ostrov

490616/032

Kouba Vladimír Ing. a Koubová Eva Ing., U Koupaliště 1073, 36301 Ostrov

465909/083

460102/001

Tengler Jana, Jáchymovská 1, 36301 Ostrov

476205/026

Kříž Jaroslav, Vančurova 1087, 36301 Ostrov

636005/0653

Molnářová Jana, S. K. Neumanna 984, 36301 Ostrov

561231/1793

Holeček Miloš a Holečková Marie, Vančurova 1087, 36301 Ostrov

756114/1940

541011/1113

Knöttnerová Radoslava, Vančurova 1087, 36301 Ostrov

586031/0093

645919/0584

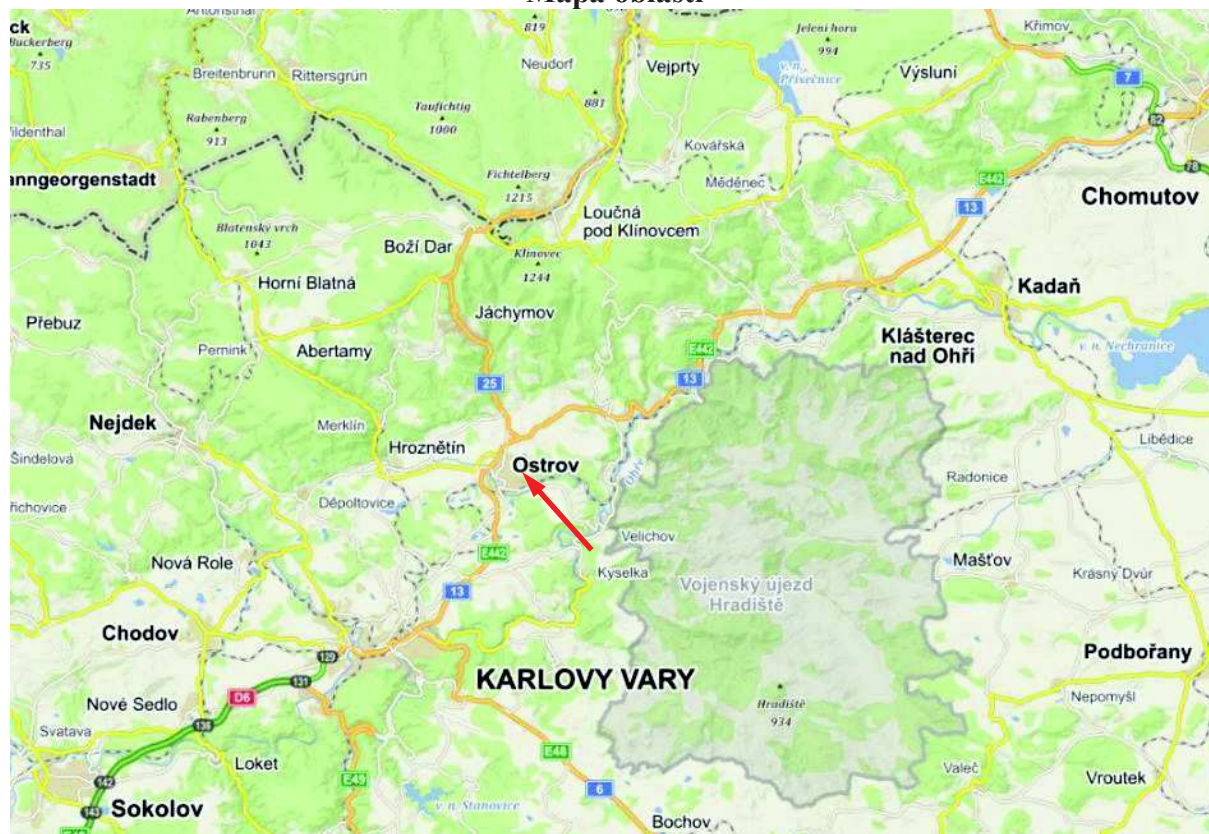
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

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

Výřez z katastrální mapy pro k.ú. Ostrov nad Ohří



Mapa oblasti



Podací lístek a dopis

Podací lístek

Vyplní pošta: 612 00 Brno 12 279

RR700407102CZ 154 Cena služby: 61.00Kč
DR
21.07.17 0.010kg 325482 6 285
Cena: 0.00Kč Dobírka: 0.00Kč
Sleva ZK: 0.00Kč K úhradě: 61.00Kč
PLATBA KARTOU EC/MC: 61.00Kč

Odesílatel: Nemovitost s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV
Ing. Tomáš Hudec - jednatel
Provozovna Brno, Riegrova 44
612 00 Brno, IČO: 255 23 155
Kód zákazníka (odesílatele)

*Tel. číslo: +420: Kód zákazníka (adresáta)

*E-mail:

Adresát: Jana Tengler
Jáchymovská 1
363 01 OSTROV
Kód zákazníka (adresáta)

*Tel. číslo: +420: Kód zákazníka (adresáta)

*E-mail:

Druh zásilky	Hmotnost	Cena služby
R	0.010kg	61.00Kč

Podací číslo	Poznámka (doplňkové služby)	Placeno v hotovosti
RR700407102CZ	DR	61.00Kč

T11-036A (03-11) * Nepovinný údaj

Nemovitost s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV - R - TR - 2017

Ing. Tomáš Hudec - jednatel
Provozovna Brno, Riegrova 44
612 00 Brno IČO: 255 23 155

612 00 BRNO 12
RR700407102CZ
21.07.17 279 479 0.010kg
DR

**DOPORUČENÉ
DO VLASTNÍCH RUKOU JEN ADRESÁTOVI**

Zásilka 24-07-2017
uložena dne
Katerina Maxová
Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka

Odesílatel: Nemovitost s.r.o. - ZNALECKÝ ÚSTAV
Ing. Tomáš Hudec - jednatel
Provozovna Brno, Riegrova 44
612 00 Brno IČO: 255 23 155

DODEJKA

Adresát: Paní
Jana Tengler
Jáchymovská 1
363 01 OSTROV

Potvrzuji převzetí této zásilky dne podpis.....