

Z n a l e c k ý p o s u d e k č. 5516-206/2019

o ceně (obvyklá) nemovitých věcí – **pozemek parc.č.st. 12, jehož součástí je objekt bydlení č.p. 10, příslušenství a pozemky parc.č. 77, 80/3** - nacházejících se v katastrálním území Luhov u Toužimi, obec Toužim, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský – zaps. na LV č. 44, pro účely exekučního řízení **97EX 1242/14-113**

=====

Posudek zpracoval : Ing. Martin Polepil, Dvořákova 705, 360 17 Karlovy Vary

Posudek obsahuje 16 stran textu včetně příloh a titulního listu a předává se ve 2 vyhotoveních.

V Karlových Varech dne 27.11.2019

Znalecký posudek

o ceně (obvyklá) nemovitých věcí – **pozemek parc.č.st. 12, jehož součástí je objekt bydlení č.p. 10, příslušenství a pozemky parc.č. 77, 80/3** - nacházejících se v katastrálním území Luhov u Toužimi, obec Toužim, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský – zaps. na LV č. 44, pro účely exekučního řízení č.j. **97EX 1242/14-113**

Posudek objednal: Exekutorský úřad Brno-město, JUDr. Karel Urban, soudní exekutor, Minská 54, 616 00 Brno

Účel posudku: Zjištění ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení

Podklady :

- výpis z kat. nemovitostí LV 44
- Usnesení ve věci č.j. 97EX 1242/14-113
- snímek katastrální mapy
- územní plán obce
- odborná literatura znalce, vlastní inf.databáze znalce, internetové stránky, informace realitních kanceláří, databáze cen a nájmu nemovitostí vytvářená členy AZO, uveřejněné výsledky obecného trendu vývoje cen a nájmu nemovitostí
- odborná literatura
- Zákon č. 151/1997 Sb. ve znění p.p., o oceňování majetku (dále jen „zákon“)
- osobní prohlídka a zaměření znalcem dne 08.11.2019 (bez účasti vlastníka, pouze vnější prohlídka NV)
- záznam z místního šetření, fotodokumentace

A. Nález

1) Identifikace nemovitostí, předmět ocenění

Název předmětu ocenění: **pozemek parc.č.st. 12, jehož součástí je objekt bydlení č.p. 10, příslušenství a pozemky parc.č. 77, 80/3**

Adresa předmětu ocenění: Luhov 10
364 01 Toužim

Kraj: Karlovarský

Okres: Karlovy Vary

Obec: Toužim

Katastrální území: Luhov u Toužimi

Počet obyvatel: 3.703

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 44				
Kraj:	CZ041 Karlovarský	Okres:	CZ0412 Karlovy Vary	
Obec:	555657 Toužim	Katastrální území:	770400 Luhov u Toužimi	
Ulice:	Luhov	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
FO	RČ: 675318/1611	Ivana Radová	Luhov 10, 36401 Toužim	1 / 1
Stavby				stavba je součástí pozemku
část obce Luhov		č.p. 10	na pozemku p.č.	ANO
Pozemky				
St. 12	Stavební parcela	Parcela KN	781 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

77	Pozemková parcela	Parcela KN	958 m ²	trvalý travní porost
80/3	Pozemková parcela	Parcela KN	432 m ²	zahrada

2) Majetkoprávní vztahy, skutečnost, údaje vztahující se k ocenění, rizika, vlastnictví

Majetkoprávní vztahy byly zjištěny na základě předloženého LV č. 44, znalec provedl porovnání majetkoprávních vztahů dle všech předložených LV a skutečností, skutečnost odpovídá vlastnickým vztahům a zapsaným údajům, kolaudační rozhodnutí nepředloženo, stáří staveb zjištěno z informací starousedlíků a historických pramenů, znalosti prostředí, ocenění se provádí dle skutečného stavu ke dni ocenění a dle cenové úrovně ke dni ocenění, zapsáno omezení vl.práv.

Dům v KN veden jako objekt k bydlení, ke dni ocenění neobydlen, nevyužíván, nevytápěn, nevětrán.

Z hlediska konstrukčního a dispozičního uspořádání sestává z jednoho celku – pozemky a objekt zaps. na LV č. 44 – viz přehled LV – **předmět ocenění**.

Oceňované nemovitosti jsou dle odborného názoru odhadce vhodné a prokazatelně obchodovatelné v dané lokalitě. Jejich ceny jsou obvyklé a reálné, v rámci možností zjištění, doložitelné.

Majetkoprávní a vlastnické vztahy jsou vyjasněné, faktický a právní stav nemovitosti je souladný; nemovitosti jsou evidovány v KN.

Nemovitost není zatížena riziky ani jinými omezeními, které snižují nebo jsou způsobily snížit hodnotu oceňované nemovitosti a její prodejnost.

Nemovitost tvoří funkční celek, znalec uvažuje případnou obchodovatelnost nemovitostí jako celku (LV 44).

Zhodnocení majetkoprávních vztahů:

Majetkoprávní vztahy, vlastnictví doloženo, jedná se o celé vlastnictví vlastníka, pravděpodobně bez formálních právních závad, bez omezení, které by mohly mít výrazný vliv na výši obvyklé ceny (hodnoty).

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	☐ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	☒ / ☐ elektro	☐ telefon
Přístupová komu.:	☒ zpevněná	☐ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 372/3		
Využití:	☒ bydlení	☐ pronájem	☐ podnikání	☐ bydl. a podnik.	☐ část. obsazen ☐ volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věcným břemenem
☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
372/3	komunikace	Město Toužim

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Exekuce.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Nemovitá věc vykazuje viditelné technické vady omezující její další životnost
ANO	Stavby dlouhou dobu neužívané

3) Celková situace, popis

Nemovitosti se nacházejí v k.ú. Luhov u Toužimi, v odloučené části obce Toužim, na jejím okraji, při vjezdu do lokality od Políkna, po pravé straně. Příjezd po zpevněné komunikaci, v místě není možnost napojení na veř.vodovod (vl. studna) a veř.kanalizaci (žumpa), pouze el.přípojka, lokalita bez obč. vybavenosti, v místě rekreační objekty a rodinné domy, septik, studna. V obci základní občanská vybavenost v rámci menšího města (Městský úřad, finanční úřad, restaurace, hotel, škola, školka, nákupní středisko, zdravotní středisko, vybrané služby, policie), je zde zastávka linkového autobusu, kompletní vybavenost vč. úřadů v nedalekých Karlových Varech (asi 30 km) – lázeňské a statutární město, sídlo Karlovarského kraje s počtem obyvatel.

4) Popis objektů**Objekt č.p. 10**

Jedná se o samostatně stojící zděný, přízemní, nepodsklepený objekt, se sedlovou střechou, jedná se o původní zem.Usedlost, tedy část půdorysu je tvořena obytnou částí, zbytek původní hospodářské příslušenství (seník, chlévy), půdní prostory ke skladování.

Podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení:

Konstrukce, vybavení	Provedení
1. Základy:	Betonové, kamenné, bez funkční izolace
2. Zdivo:	Cihelné, smíšené kamenné
3. Stropy:	Dř.trámové, klenuté v přízemí
4. Střecha:	sedlová
5. Krytina:	eternit
6. Klempířské konstrukce:	Chybí
7. Vnitřní omítky:	Vápenné
8. Fasádní omítky:	Váp.,
10. Vnitřní obklady:	ker.obklady
11. Schody:	Kamenné, dřevěné
12. Dveře:	náplňové
13. Okna:	Dř.zdvojená, dvojitá, jednoduchá
14. Podlahy obytných místností:	Prkenné, beton
15. Podlahy ostatních místností:	Prkenné
16. Vytápění:	Kamna na tp
17. Elektroinstalace:	Světelná
18. Bleskosvod:	ano
19. Rozvod vody:	teplé a studené
20. Zdroj teplé vody:	boiler
21. Instalace plynu:	Bez

- | | |
|-----------------------|------------------|
| 22. Kanalizace: | odkanal.hyg.zař. |
| 23. Vybavení kuchyně: | Linka, sporák |
| 24. Vnitřní vybavení: | umyvadlo, vana |
| 25. Záchod: | Splachovací |

Svým účelem, dispozicí a stavebně technickým uspořádáním se pro účely ocenění a ke dni ocenění jedná o rodinný dům.

Kolaudační rozhodnutí nepředloženo, stáří cca 100 roků, objekt dlouhodobě opuštěný, bez údržby, ve zhoršeném stavu, trhlina ve zdivu, částečně obvodové zdivo již vydrolené, vzlíná voda z podzákladí, degradace omítek i zdiva, konstrukce morálně i fyzicky značně opotřebované, bez údržby.

Podlahová plocha obytné části: 65 m²

Obestavěný prostor: 1.335,35 m³

Zastavěná plocha: 255,02 m²

Příslušenství - ostatní

Přípojky, oplocení, přístřešek (pravděpodobně studna), kolna ve dvoře, vrátka, porosty, stav odpovídá stáří a absenci údržby.

Pozemky

ve stavebně nesrostlé části obce, v místě ne možnost napojení na veř.vodu a kanalizaci, pouze elektro, poloha vzhledem k účelu vhodná – viz popis, bez negativních účinků okolí, přístup po zpevněné komunikaci, není deklarována ochrana přírody, jedná se o stavební pozemky, zahradu a zem.pozemek (p.p.č. 77).

B. Ocenění

Odhad obvyklé ceny

Ocenění se provádí za účelem zjištění obvyklé ceny tak, jak je definována v § 2, odst.1 z.č.151/97 Sb. o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů: Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 věci a určí se porovnáním.

Stanovení postupu ocenění, výklad znalce k vlastnímu zpracování a použitým metodám

Je nutné předeslat že fundamentem stanovení hodnoty je cenová prognóza. Tato se zakládá na hypotéze, že v rozhodný den stanovení hodnoty se za určitých okolností a rámcových podmínek uskuteční obchodní případ s nemovitostmi. Ze strany znalce dochází k simulaci trhu, při němž se v kupní ceně setkává nabídka s poptávkou, přičemž tato cena odpovídá hledanému pojmu hodnoty

předmětných nemovitostí. Obvyklá hodnota nemovitostí je tedy prognózou na trhu dosažitelné ceny při koupi, případně prodeji a je interindividuální, tzn. objektivně pro každého logicky doložitelná. (Toto vše samozřejmě s odvoláním na rozdíl mezi hodnotou a cenou)

Na základě výše uvedených skutečností – majetkoprávní, územní a technické analýzy se jeví jako vhodný pro daný případ postup na substitučních principech, který je v současné praxi celkem ustálený na třech základních přístupech a jejich kombinacích a analýzách :

- na bázi porovnávání – hodnota porovnávací

- na bázi konečné analýzy

jejichž výsledky v číselné podobě jsou de facto názorem na vytváření hodnoty z různých pohledů, v nichž se nikoliv rozcházejí, ale sjednocují celý proces hledání obvyklé ceny. **Tato obvyklá cena, resp. hodnota je omezena platností současných podmínek na trhu nemovitostí v daném místě a čase.**

Analýza trhu a posouzení tržního segmentu s odvoláním na výsledky polohové, komerční a technické analýzy

Nemovitosti ke dni ocenění obchodovatelné v podmínkách obytné zóny obce a současného trhu s podobnými nemovitostmi. U tohoto druhu nemovitostí obecně poptávka rovna nabídce. Při úvaze eventuálního budoucího prodeje a pronájmu lze u předmětné nemovitosti, vzhledem k majetkoprávním vztahům a výše uvedenému, vyloučit regulované nájemné.

Silné stránky:

Příznivé přír. prostředí – klid, příroda

Slabé stránky:

Poloha lokality – nutné dojíždět

morální i fyzická zastaralost, technický stav

Jako nejobjektivnější (avšak složitě zjistitelné) se jeví odhad obvyklé hodnoty porovnáním s výrazným využitím dalších nástrojů a zdrojů, které má znalec k dispozici, provádí se odbornou rozvahou a část srovnáním, porovnáním na základě vlastního průzkumu, konzultacemi s majiteli a správci nemovitostí, nájemců, Internet, inzerce a vychází se z porovnání realizovaných cen obdobných prostor respektive přibližně obdobných nemovitostí na současném trhu v okolí nebo obdobných lokalitách, kde se tyto obchody skutečně realizují, přičemž zohledňuje územní charakteristiku a specifičnost lokality, dále znalec vychází z obecných trendů vývoje cen nemovitostí a z databáze cen nemovitostí a nájmu. Výsledky tohoto přístupu jsou poměrně exaktní, avšak při splnění určitých podmínek, jsou v konečné podobě výsledky reálné a objektivní, porovnání by mělo probíhat ve stejných nebo podobných!! podmínkách segmentu trhu a územní oblasti v nichž nemovitost působí – shrnuto – musí být srovnatelná, proto v přehledu jsou uvedeny pouze podobné nemovitosti, umístěné v regionu, bez snahy podrobného! (ani to není prakticky možné) srovnání, ukazují nám spíše vývojový trend a cenovou hladinu nemovitostí, a řídkou existenci nabídek těchto nemovitostí. Podobné nemovitosti lze srovnávat v dlouhodobějším horizontu, nepodléhají „módním“ vlivům a výkyvům na trhu.

Subsegment podobných objektů nemá a ani nemůže mít desítky realizovaných obchodů, ale ani v tomto případě není nutno opouštět značně objektivní způsob zjišťování obvyklé ceny. Je však třeba rozšířit informační soubory a to o soubory nabídkových cen a jejich významnou korekci a ochoty investovat do takovýchto objektů investory, nicméně vzorky nám ukazují a směřují nás k ceně za m² užitné plochy v lokalitě a tento údaj, byť orientační a pouze trendový, naznačuje rozmezí cen nemovitých věcí, databáze znalce pak může disponovat přiměřenější informační základnou pro odhad obvyklé ceny. Samozřejmě, že znalcová databáze se neustále doplňuje o nové případy a co je

nejdůležitější pomocí zpětné vazby na zpracovaná ocenění a znalecké posudky jsou doplňovány informace o vlastní realizaci prodejtů, znalost prostředí.

Vždyť i zdánlivě nereálná představa vlastníka o hodnotě svého majetku nám udává nakolik si svou „obchodní známku“ cení, odborníci (např. znalci) toto analyzují, korigují a konfrontují s realitou, ostatními výsledky a porovnávají v širších souvislostech, dále se pro tento specifický subsegment informační zdroje tak jak je vyjmenováváme výše, podrobují statistickým procedurám, které dávají odpověď na základní otázku - totiž na to, do jaké míry je vyanalyzovaná číselná hodnota spolehlivá. V našem případě pracujeme s úrovní pravděpodobnosti na hladině 85-90 % (poptávka v lokalitě). Výsledkem je relativně objektivní a střizlivý náhled na problematiku trhu s podobnými nemovitými věcmi.

Při výběru je přihlíženo k podobnému technickému stavu, vybavenosti, úrovni, stáří, velikosti a polohy v obdobných lokalitách.

Oceňovaná nemovitost se srovnává s parametry dále uvedených obchodovaných či nabízených vzorků, převáděných do průměrné ceny pomocí korigujících parametrů.

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Užitná plocha		Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
Žlutice 14, Jedná se o zděný standardní objekt, nepravidelného půdorysu, řadový krajní, samostatně fungující, sestávající z hlavního objektu patrového a na něj navazující rovněž patrový objekt, avšak s nižšími stropy, všechny části vzájemně funkčně a fyzicky propojeny, přízemí, patro, částečně podsklepený, sedlová střecha. Dispozice: v přízemí se nachází vstup do restaurace, chodba, vlastní restaurace s výčepem a zázemím, salonek, herna, soc.zařízení, chodba a schody do patra, kde je chodba a byt (resp. ubytovací zařízení) – 3+1 se soc.zařízením (koupelna, WC, vana, umyvadlo), a dále chodbou a terasou (nad hernou) vstup do patra přistavěné části, kde je rovněž samostatný byt 2+1 se soc.zařízením. Kolaudační rozhodnutí nepředloženo, stáří dle PK, stáří cca 153 roků, v průběhu let byl objekt průměrně opravován a udržován tak, aby splňoval průměrné požadavky na daný účel a byla zachována funkčnost všech prvků krátkodobé životnosti a průměrný technický stav nosných a ostatních konstrukcí, různě se přestavovalo, upravovalo, převážná část vybavení a PKŽ před 24-54 roky, objekt fungoval do roku 2012, od té doby mimo provoz, konstrukce jsou již značně morálně zastaralé, část fyzicky (náročný restaurační provoz), stav odpovídá podobným provozovnám za min.režimu (pivnice, hostinec IV.cen.kategorie, levné ubytování), neužíván, nevětrán, nevytápěn. Hodnocení: Redukce pramene ceny - obchodován 2018 - koeficient 1,00; Lokalita - lepší poloha - koeficient 0,90; Celkový stav - lepší stav - koeficient 1,30; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - obchodován 2018 1; Lokalita - lepší poloha 0,9; Celkový stav - lepší stav 1,3;	112,00			390 000	3 482	1,17	4 074
Plzeňská, Bečov nad Teplou Prodej rodinného domu 44 m ² , pozemek 290 m ² , V exkluzivním zastoupení Vám nabízíme rodinný dům o výměře 44 m ² . K domu náleží zahrada s výměrou 290 m ² . Dům vyžaduje rekonstrukci. Je vhodný k celoročnímu bydlení i rekreaci. Výhodná cena! Nutno vidět! Lze financovat Hypotékou Modré pyramidy např. s použitím vlastních zdrojů 120 000,- Kč a měsíční splátkou 1 919,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky. Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,90; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - v nabídce 0,9;	90,00	290		600 000	6 667	0,90	6 000
Prameny, okres Cheb Prodej rodinného domu, Prameny, Prodej rodinného domu v obci Prameny, která se nachází nedaleko Mariánských Lázní. Dům je na okraji obce, je o zastavěné ploše cca 150 m ² a je nutná rekonstrukce. V domě byla pořízena nová plastová okna a vchodové dveře. Celková velikost pozemku je 198 m ² . K domu náleží zahrada, kdy pozemek je v nájmu od obce a je možné jej případně odkoupit. Do domu je přivedena elektřina, kanalizace je napojena na řad obce. Více informací u makléře. S financováním rádi poradíme. Hodnocení: Redukce pramene ceny - v nabídce - koeficient 0,90; Vliv pozemku - malý pozemek - koeficient 1,20; Zdůvodnění koeficientu K _c : Redukce pramene ceny - v nabídce 0,9; Vliv pozemku - malý pozemek 1,2;	110,00	198		450 000	4 091	1,08	4 418
	305,00	2 251		1 350 000	4 426	1,20	5 311

Žlutice, Prodej rodinného domu 305 m², pozemek 2 251 m², Nabízíme Vám k prodeji dům, který je vedený jako objekt k bydlení v obci Veselov, nedaleko města Žlutice. Jedná se o bývalý společenský sál o podlahové ploše 305 m². Objekt o čtyřech místnostech. Možno vybudovat minimálně dvě bytové jednotky. Součástí prodeje je i přilehlý pozemek o velikosti 1.946 m². Dům má novou plechovou střechu, která byla udělána před čtyřmi roky. Je zaveden elektrický proud, vlastní septik a studna. Nově vede na hranici pozemku kanalizace a vodovod, na který je možné se připojit. Více informací v RK. Kupní cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitých věcí. S financováním Vám rádi pomůžeme.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - prodán - koeficient 1,00; Velikost objektu - větší objekt - koeficient 1,20;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Redukce pramene ceny - prodán 1; Velikost objektu - větší objekt 1,2;



Variační koeficient před úpravami:	25,79 %	Variační koeficient po úpravách:	15,26 %
Užitná plocha	65,00 m ²		
Minimální jednotková cena:	4 074 Kč/m ²	Minimální cena:	264 810 Kč
Průměrná jednotková cena:	4 951 Kč/m ²	Průměrná cena:	321 815 Kč
Maximální jednotková cena:	6 000 Kč/m ²	Maximální cena:	390 000 Kč
Stanovená jednotková cena:	5 000 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	325 000 Kč

Celková úvaha, odhad ceny

Je vidět, že objeví-li se zajímavý objekt nebo objekt s příznivou cenou, obchod se uskuteční, samozřejmě po složitém vyjednávání slevy. Významným komplexem cenotvorných faktorů u odhadované nemovitosti je porovnání technických, polohových a vybavenostních entit a komfort pro uživatele ke dni ocenění. V tomto případě se cenové hladiny porovnatelných typů nemovitostí, které byly obchodně realizovány v lokalitě a okolí nebo v podobných lokalitách se stejnými parametry, pohybují (prodány i nabízeny) v rozmezí průměrně 0,25-0,4-0,9-1,5 mil. Kč i více, tato aktuální cenová hladina, která je znalcem sledována, je výrazně vázána na porovnání a zásadnější substituci podobných prostor (viz porovnávací trendy).

Porovnáním je tedy zjištělné, že u těchto objektů je aktuální cena přibližně na zjištěné úrovni (při pochopitelném zohlednění technického stavu oceňované nemovitosti a konkrétní poloze).

Tyto výsledky potvrzují i pravidelné konzultace se spoluprac.RK (např. Loyd reality, Lytírea, Foxreality, Evropa11, WM reality), které do těchto obchodů živě vstupují a zprostředkovávají, jejich a naše zkušenosti dokládají, že pokud prodávající na obchod nespíchá, cenu nastaví velmi vysoko, v případě, že chce objekt prodat rychleji, výrazně zlevňuje, ceny pak spadnou. Nicméně nemovitosti svou hodnotu nepopíratelně mají a jsou za daných vstupních parametrů (viz výše) obchodovatelné, toto vše se při odhadu obvyklé ceny zohledňuje a přihlíží k tomu, odhadnutá cena je reálná, objektivní a tedy okamžitě dosažitelná ke dni ocenění, kupec si musí být vědom nutných investic do předmětných NV.

Nevýhodou oceňované nemovité věci je především technický stav a odloučená část, tyto vlivy mají zásadní vliv na výslednou hodnotu k jednání s potencionálními kupci, kteří by toto museli akceptovat.

Při odhadu obvyklé ceny bude zřejmě nejlepší a neobjektivnější přiklonit se k trendům, které nám ukazuje porovnání (kde jsou sl.stránky zohledněny), a v neposlední řadě zohledněním rizik při vlastním obchodním případě, podle sledování trhu, se skutečně obdobné nemovitosti takto obchodují.

Po zvážení všech faktorů, přístupů a dílčích výsledků a jejich následné analýze, se jeví reálné, že optimální a objektivní obvyklá cena předmětné nemovitosti se bude blížit hodnotě porovnávací, neboť v této úrovni jsou podobné nemovitosti v regionu skutečně obchodovány, s promítnutím a zohledněním obecného trendu vývoje cen nemovitostí a respektováním bohaté databáze cen a nájmu nemovitostí vytvářená členy AZO, Karlovy Vary, dále silných a slabých stránek, s ohledem na výsledky expertízy a na výši dílčích výstupů se dá předpokládat obvyklá cena předmětné nemovitosti kolem rozmezí 0,325 mil.Kč.

Závěr

S přihlédnutím ke všem skutečnostem uvedeným v posudku, po jejich analýze, zvážení a vyhodnocení a s přihlédnutím ke stavebně technickému stavu a současnému užití, částečně neregulovanému trhu, riziku obchodu i s promítnutím vlastních zkušeností a znalostí trhu doporučuji

obvyklou cenu, resp. hodnotu předmětných nemovitých věcí - pozemek parc.č.st. 12, jehož součástí je objekt bydlení č.p. 10, příslušenství a pozemky parc.č. 77, 80/3 - nacházejících se v

katastrálním území Luhov u Toužimi, obec Toužim, okres Karlovy Vary, kraj Karlovarský – zaps. na LV č. 44, pro účely exekučního řízení **97EX 1242/14-113**

325 tis.Kč

Slovy: třistadvacetpěttisíckorunčeských

Pozn.: Odhadnutá cena dle osobních zkušeností a znalosti trhu odpovídá realitě, lokalitě. Je ještě třeba upozornit, že uvedená obvyklá cena nemovitých věcí, které by se mohly stát předmětem obchodní transakce, je cenou v daném čase a je omezena platností podmínek na trhu s podobnými nemovitostmi ke dni ocenění, a proto tuto cenu v drtivé většině případů uplynutím i jenom několika měsíců lze zpochybňovat, pokud není možno prokázat stabilitu tržního prostředí. V důsledku je třeba připustit, že každá obchodní transakce a tedy i nákup či prodej nemovitého majetku je dohodou stran a cenu prodeje je nutno vyjednat, odhad obvyklé ceny je potom jednoznačně trendovou hodnotou, kterou strany vyjádří v našem případě v korunách.

Celkový závěr:

Obvyklá cena:

325.000,00 Kč

Výsledná cena vč. příslušenství, závad a práv:

325.000,00 Kč

Nemovité věci bez známých věcných břemen, výměnků, nájemních, pachtovních a předkupních práv (dle LV)

V Karlových Varech, 27.11.2019

Ing. Martin Polepil

Soudní znalec , odhadce majetku, certifikace QEN

autorizovaný inženýr v oboru pozemní stavby

Dvořákova 705

360 17 Karlovy Vary

Mobil : +420 603 263 718

Tel.: +420 353 561 089

<mailto:mpolepil@seznam.cz>

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 10.10.1996, č.j. Spr. 1546/96 pro obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady (nemovitosti) a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové a zemědělské.

Ve smyslu ustanovení § 127a zákona č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění, prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5516-206/2019 znaleckého deníku.

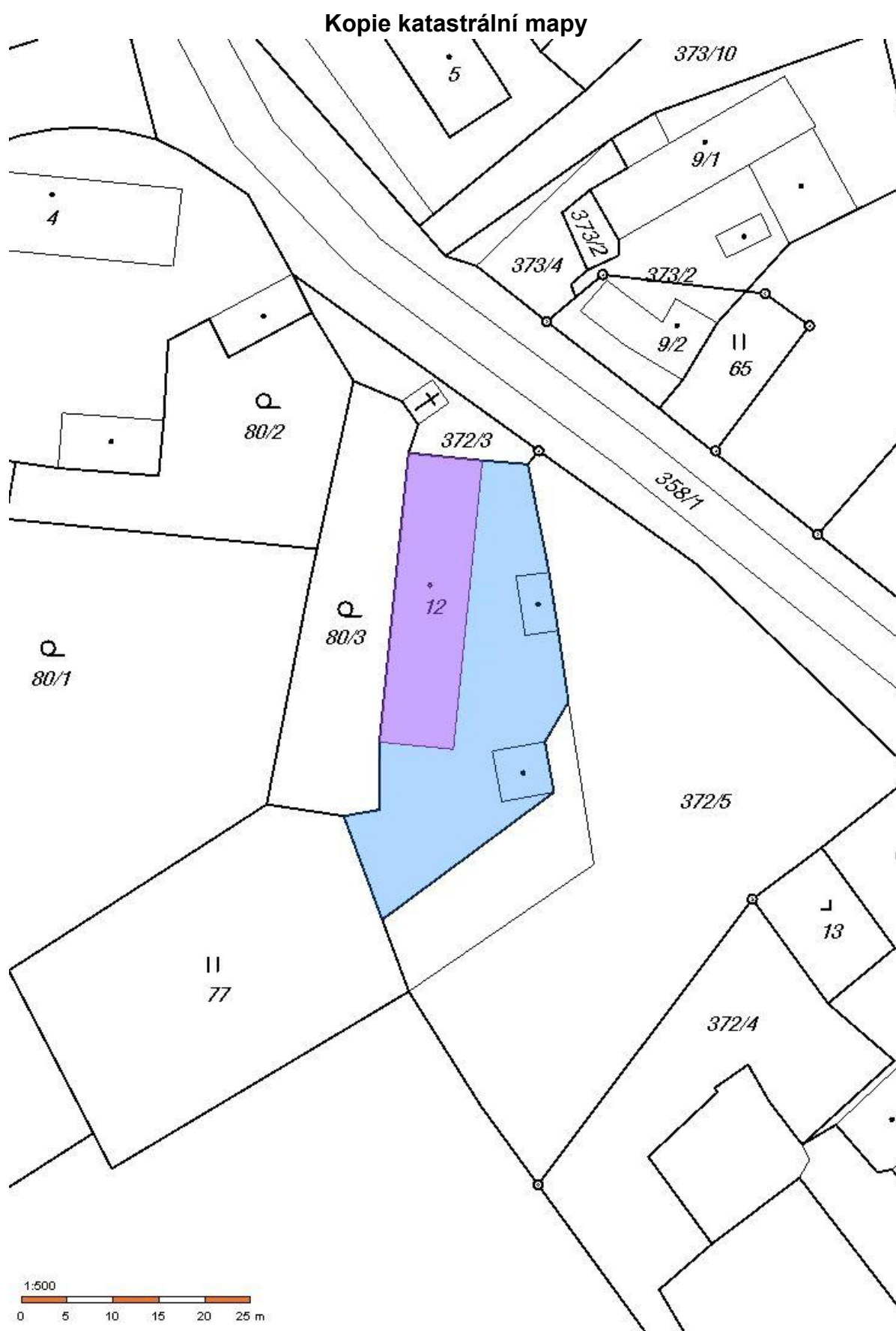
Seznam příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace nemovité věci.	1
Kopie katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
LV 44	1
LV 44	1
LV 44	1
LV 44	1

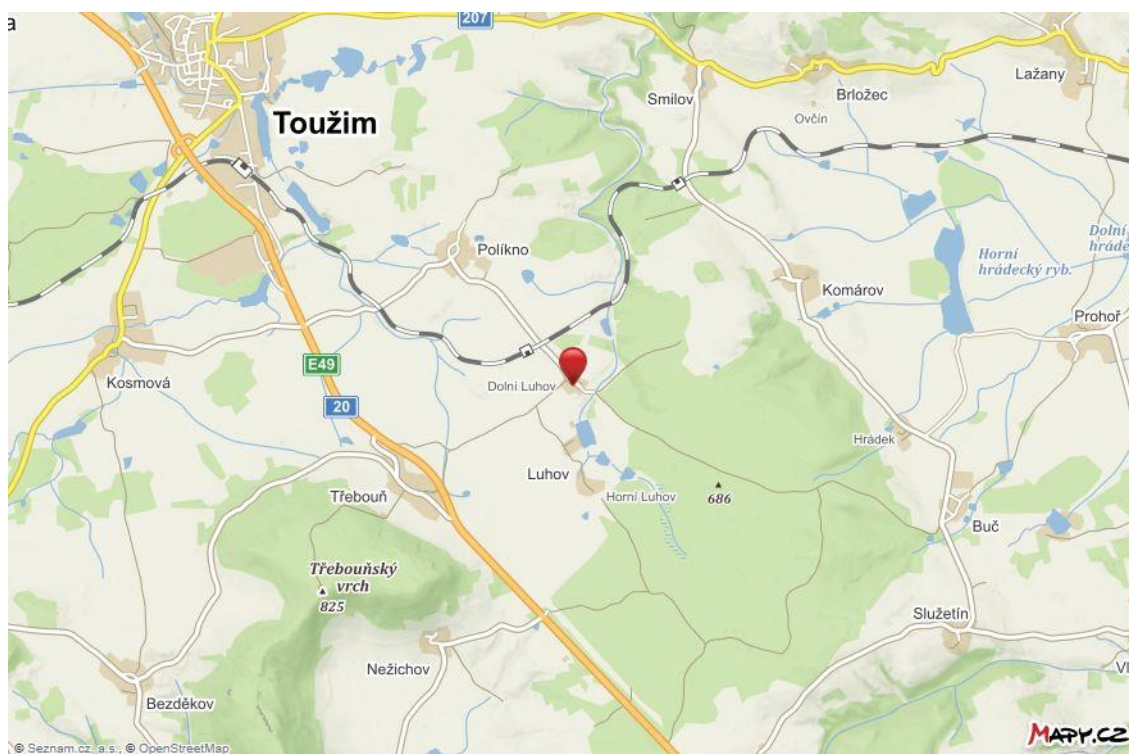
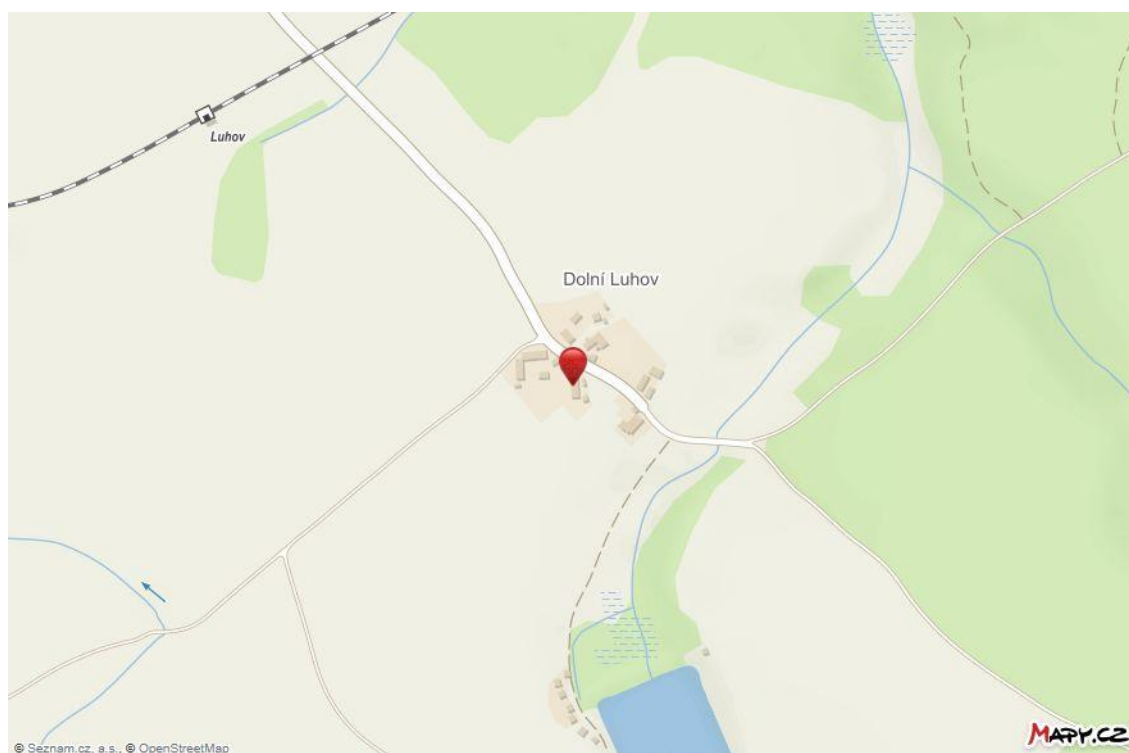
Koncesní listina

č.j. ŽÚ/FK/01/225/2005





Pozemek p.č. 12 v k.ú. č. 770400



1.strana

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2019 14:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 1242/14 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 555657 Toužim
Kat.území: 770400 Luhov u Toužimi List vlastnictví: 44
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl
Vlastnické právo
Radová Ivana, Luhov 10, 36401 Toužim 675318/1611

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 12	781	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Luhov, č.p. 10, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 12				
77	958	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
80/3	432	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 37.419,58 Kč s příslušenstvím a náklady oprávněného
Oprávnění pro

Home Credit a.s., Nové sady 996/25, Staré Brno, 60200
Brno, RČ/IČO: 26978636

Povinnost k

Parcela: St. 12, Parcela: 77, Parcela: 80/3

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Brno-město, JUDr. Karel Urban 97 EX-1242/2014 -38 ze dne 07.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 07.01.2015. Zápis proveden dne 30.01.2015.

V-130/2015-403

Pořadí k 07.01.2015 12:57

(6 z 7) Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

5760 / 2748 C5 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Rada Jiří, r.č. 471014/137

Povinnost k

Parcela: St. 12, Parcela: 77, Parcela: 80/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město, JUDr. Karel Urban 97 EX-1242/2014 -16 ze dne 08.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 08.04.2014. Zápis proveden dne 05.05.2014; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-2606/2014-403

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Aleš Bayer, Kateřinská 13,
120 00 Praha 2

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 1

2.strana

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2019 14:55:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 555657 Toužim
Kat.území: 770400 Luhov u Toužimi List vlastnictví: 44
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Radová Ivana, Luhov 10, 36401 Toužim, RČ/IČO:
675318/1611

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 27 Nc -4476/2009 4 ze dne 16.10.2009. Právní moc ke dni 08.06.2010. Právní účinky zápisu ke dni 21.05.2016. Zápis proveden dne 25.05.2016; uloženo na prac. Praha

Z-23452/2016-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 12, Parcela: 77, Parcela: 80/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 2, JUDr. Aleš Bayer 002-6923/2009 -23 ze dne 20.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 21.05.2016. Zápis proveden dne 30.05.2016; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-4730/2016-403

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Radová Ivana, Luhov 10, 36401 Toužim, RČ/IČO:
675318/1611

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Karlových Varech 24 EXE-2203/2012 -8 ze dne 06.09.2012. Právní moc ke dni 22.11.2012. Právní účinky zápisu ke dni 27.07.2016. Zápis proveden dne 11.08.2016; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-7158/2016-403

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 12, Parcela: 77, Parcela: 80/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň-město, Mgr. Ing. Jiří Prošek 134 EX-12717/2012 -427 ze dne 04.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 04.07.2016. Zápis proveden dne 15.08.2016; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-6418/2016-403

Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Tomáš Pospíchal, 28. Října 1474/20, 288 02 Nymburk

Povinnost k

Radová Ivana, Luhov 10, 36401 Toužim, RČ/IČO:
675318/1611

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Karlových Varech 24 EXE-1887/2011 -7 ze dne 22.08.2011. Právní účinky zápisu ke dni 24.08.2016. Zápis proveden dne 29.08.2016; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-8056/2016-403

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 12, Parcela: 77, Parcela: 80/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Nymburk, Mgr. Tomáš Pospíchal

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 2

(A3-5759)

3.strana

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2019 14:55:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 555657 Toužim
Kat.území: 770400 Luhov u Toužimi List vlastnictví: 44
- V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

070 Ex-4109/2011 -32 ze dne 09.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni
09.08.2016. Zápis proveden dne 02.09.2016; uloženo na prac. Karlovy Vary
Z-7537/2016-403

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38,750 02 Přerov

Povinnost k

Radová Ivana, Luhov 10, 36401 Toužim, RČ/IČO:
675318/1611

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-52796/2015 -18 pověřený
soudní exekutor : JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38,750 02 Přerov ze dne
05.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 10.10.2016. Zápis proveden dne
13.10.2016; uloženo na prac. Přerov

Z-12667/2016-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 12, Parcela: 77, Parcela: 80/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203
Ex-52796/2015 -24 ze dne 10.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 10.10.2016.
Zápis proveden dne 20.10.2016; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-9551/2016-403

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Radová Ivana, Luhov 10, 36401 Toužim, RČ/IČO:
675318/1611

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-44799/2017 -7 pověřený
soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov ze dne
16.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 22.11.2017. Zápis proveden dne
27.11.2017; uloženo na prac. Přerov

Z-14460/2017-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 12, Parcela: 77, Parcela: 80/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přerov, JUDr. Lukáš Jícha 203
Ex-44799/2017 -11 ze dne 22.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 22.11.2017.
Zápis proveden dne 11.12.2017; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-10044/2017-403

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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 3

4.strana

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2019 14:55:02

Okres: CZ0412 Karlovy Vary Obec: 555657 Toužim
Kat.území: 770400 Luhov u Toužimi List vlastnictví: 44
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Karlových Varech 30 D-1168/2015 -106 ze dne 31.03.2016. Právní moc ke dni 31.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 04.04.2016. Zápis proveden dne 22.04.2016.

Pro: Radová Ivana, Luhov 10, 36401 Toužim V-2772/2016-403
RČ/IČO: 675318/1611

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
77	83401	958
80/3	83401	432

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Karlovy Vary, kód: 403.

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 09.05.2019 15:10:37

(A3-5761)