

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 041853/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Společná kancelář insolvenčních správců, v.o.s., insolvenční správce dlužníků manželů Kováčových, V Luhu 754/18, 140 00 Praha 4
Číslo jednací:	KSPL 58 INS 6184 / 2024
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Osvětimská č.p. 801, Nejdek, okres Karlovy Vary
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	30.05.2024
Zpracováno ke dni:	30.05.2024
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 19 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 03.06.2024

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 801/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3357/9871 na společných částech budovy č.p. 801 a pozemku parc. č. st. 866; p.č. 3414; p.č. 2109/3 v obci Nejdek, okres Karlovy Vary, katastrální území Nejdek na listu vlastnictví č. 3926.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

snímek katastrální mapy, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, komentář MFČR k určování obvyklé ceny, postupy ÚZSVM, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 801/2
Adresa předmětu ocenění:	Osvětimská č.p. 801, Nejdek, okres Karlovy Vary
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Karlovy Vary
Obec:	Nejdek
Ulice:	Osvětimská
Katastrální území:	Nejdek

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 30.05.2024. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce – paní Kováčová Žaneta.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Kováč Vasil a Kováčová Žaneta, Osvětimská 801, 36222 Nejdek

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 801/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3357/9871 na společných částech budovy č.p. 801 a pozemku parc. č. st. 866; p.č. 3414; p.č. 2109/3 v obci Nejdek, okres Karlovy Vary, katastrální území Nejdek na listu vlastnictví č. 3926.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna ve zděném bytovém/rodinném domě. Stavba má 2 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží, kde jsou umístěny pouze sklepy. V objektu se v části nachází půda a má v části je nejspíše vybudované podkroví.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má kamenné, stropy jsou dřevěné trámové, střecha je valbová, krytina je kanadská šindel a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou kolárna, vstupní prostor, schodiště. Objekt byl nejspíše budován pro jednu rodinu, nyní je však rozdělen na jednotlivé byty.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1920.

Nejspíše v roce 2000 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střecha - celková (celková oprava včetně).

Vady bytového domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: podstandardní prvek

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 2. podlaží. Dispozice jednotky je 3+1.

2.NP		
Pokoj	Pokoj	17,60 m ²
Pokoj	Pokoj	16,24 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	6,50 m ²
Kuchyně	Kuchyně	7,50 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	3,00 m ²
Pokoj	Pokoj	12,25 m ²
-1.PP		
Příslušenství	Sklepní kóje	3,00 m ²
3.NP		
Příslušenství	Půda (mimo byt)	2,94 m ²
Podlahová plocha		63,09 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		69,03 m ²

V roce 2008 proběhla celková rekonstrukce koupelna a některých pokojů (včetně změny dispozic), dále došlo až do roku 2015 k různým dílčím opravám a vylepšením. Tím, že postupně odcházeli větší děti, se mění i využívání jednotlivých místností a koupelen.

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou vápenocementové. Okna jsou plastová s dvojsklem a příslušenství oken tvoří žaluzie v části objektu. Obytné místnosti jsou orientované na jih. Kuchyňské vybavení tvoří kuchyňská linka bez vestavěných spotřebičů. V koupelně se nachází sprchový kout, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry, směrové lampy.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: dřevěná plovoucí podlaha

místnosti: laminátová plovoucí podlaha, dřevěná plovoucí podlaha

Další vybavení bytové jednotky tvoří anténní rozvody, digestoř, síťové rozvody.

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění zajišťuje vlastní plynový kotel, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje tentýž plynový kotel.

Vady bytové jednotky:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav bytové jednotky lze charakterizovat jako dobrý.

Popis pozemku a lokality

Sklon pozemku je rovinný. Pozemek je oplocený plotem do ocelových sloupků a v části je oplocený dřevěným plotem. Trvalé porosty - okrasná skalka a několik keřů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Bytový objekt je postaven na východním okraji obce u hlavní příjezdové komunikace a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy a rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	2		
	Počet podzemních podlaží	1		
	Dům byl postaven v roce	1920		
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah	Rok
		střecha	celková	2000
	Základy	kamenné		
	Konstrukce	cihlová		
	Stropy	dřevěné trámové		
	Střecha	valbová		
	Krytina střechy	kanadská šindel		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	vápenocementové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
Společně užívané prostory	kolárna, vstupní prostor, schodiště			
Popis stavu bytového domu	dobrý			
Vady bytového domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: podstandardní prvek střecha: bez vad zdivo: bez vad			
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	3+1		
	Podlaží bytové jednotky	2		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	jih		

Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo		
Toaleta(y)	klasická toaleta		
Vstupní dveře	dřevěné		
Typ zárubní	ocelové		
Vnitřní dveře	dřevěné plné, dřevěné prosklené		
Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy		
Popis místností a rozměry v m ²	2.NP		
	Pokoj	Pokoj	17,60 m ²
	Pokoj	Pokoj	16,24 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	6,50 m ²
	Kuchyně	Kuchyně	7,50 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	3,00 m ²
	Pokoj	Pokoj	12,25 m ²
	-1.PP		
	Příslušenství	Sklepní kóje	3,00 m ²
	3.NP		
	Příslušenství	Půda (mimo byt)	2,94 m ²
	Podlahová plocha		63,09 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		69,03 m ²
Elektrina	230V a 400V		
Vodovod	vodovod		
Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
Plynovod	ano		
Řešení vytápění v bytě	plynový kotel		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody v bytě	plynový kotel		
Podlahy v bytě	chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: dřevěná plovoucí podlaha místnosti: laminátová plovoucí podlaha, dřevěná plovoucí podlaha		
Popis stavu bytové jednotky	dobrý		
Rekonstrukce	Konstrukce	Rozsah	Rok
	koupelna	celková	2008
	úprava dispozice	částečná	2015
Vady bytové jednotky	rozvody: bez vad vybavení: bez vad podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad		

Popis pozemku	Trvalé porosty	okrasná skalka
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; dobré parkovací možnosti přímo u objektu na ulici
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Dům byl nejspíše budován před sv. válkou pro jednu rodinu, nyní je však rozdělen na jednotlivé byty. Dobrý sstav.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 30.05.2024 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.
- metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).
- metodika popsaná v dokumentu "Komentář k určování obvyklé ceny (ocenění majetku a služeb)", který byl vydán Ministerstvem financí České republiky. Pro vyřazení extrémních hodnot je použita část metodiky "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových (ÚZSVM).

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - opuštěné domy v okolí	I	-0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Negativní - vyšší nabídka nemovitostí v okolí oceňovaného bytu	I	-0,05
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - spoluvlastnictví na zahradě	I	-0,03
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - území v blízkosti zeleně s možností procházek	III	0,04
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,930}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,930}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích

nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,04
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - blízkost NSR, jako potenciálního zaměstnavatele	III	0,05

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,040}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,967}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,967}$$

1. Bytová jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	96 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2000
Základní cena ZC (příloha č. 27):	21 270,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
Pokoj:	(4,4*4) * 1,00 = 17,60 m ²
Pokoj:	(3,8*2,8+2*2,8) * 1,00 = 16,24 m ²
Koupelna:	(2,5*2,6) * 1,00 = 6,50 m ²
Pokoj:	(3,5*3,5) * 1,00 = 12,25 m ²
Kuchyně:	(3,4*1,5+1,5*1,6) * 1,00 = 7,50 m ²
Koupelna s WC:	(2*1,5) * 1,00 = 3,00 m ²
Sklep:	(2*1,5) * 0,10 = 0,30 m ²
Půda:	(2,1*1,4) * 0,10 = 0,29 m ²

Započítaná podlahová plocha bytu:

63,68 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obytných místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Mírně zvyšující cenu - podíl na privátní zahradě	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stavby 24 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (24 + 15) = \mathbf{0,805}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,805 = \mathbf{0,910}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,930**

Index polohy pozemku **I_P = 1,040**

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 21\,270,- \text{ Kč/m}^2 * 0,910 = 19\,355,70 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 63,68 \text{ m}^2 * 19\,355,70 \text{ Kč/m}^2 * 0,930 * 1,040 = 1\,192\,142,65 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 192 142,65 Kč

2. Pozemek

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 0,930**

Index polohy pozemku **I_P = 1,040**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00

4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,930 * 1,000 * 1,040 = 0,967$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 261,-	0,967		2 186,39

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Pozemek RD	866	101	2 186,39	220 825,39
Stavební pozemek - celkem			101		220 825,39
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	220 825,39 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	3 357 / 9 871
Pozemek - zjištěná cena celkem				=	75 099,87 Kč

3. Pozemky zahrada

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,930$

Index polohy pozemku $I_P = 1,040$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - bez výhledu, uzavřeno mezi ploty	I	-0,07

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,930$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 0,930 * 0,930 * 1,040 = 0,899$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	2 261,-	0,899		2 032,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Pozemek 1	3414	33	2 032,64	67 077,12
§ 4 odst. 1	Pozemek 2	2109	187	2 032,64	380 103,68
Stavební pozemky - celkem			220		447 180,80
Pozemky zahrada - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	447 180,80 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 3

Pozemky zahrada - zjištěná cena celkem = 149 060,27 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Bytová jednotka	1 192 143,- Kč
2. Pozemek	75 100,- Kč
3. Pozemky zahrada	149 060,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 1 416 303,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 416 000,- Kč

slovy: jeden milion čtyři sta šestnáct tisíc Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 801/2

Bytová jednotka č. 801/2, Osvětimská č.p. 801, Nejdek, okres Karlovy Vary						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Osvětimská č.p. 801, Nejdek, okres Karlovy Vary	63 m ²	cihlová	dobrý	2.NP bez výtahu a lodžie, sklep+půda, podíl na zahradě	
1	Osvětimská, Nejdek, okres Karlovy Vary	59 m ²	cihlová	dobrý	2. NP bez výtahu a lodžie, se sklepní kójí, plastové okna	
2	Pohraniční strážě č.p. 1714, Kraslice, okres Sokolov	61 m ²	panelová	před rekonstrukcí	3.NP s lodžii a výtahem, nová kuchyňská linka, dům zateplený	
3	Mírová č.p. 37, Habartov, okres Sokolov	53 m ²	panelová	dobrý	2.NP bez výtahu, velký sklep, nová vinylová podlaha v části bytu	
4	Jednoty č.p. 1488, Sokolov, okres Sokolov	62 m ²	cihlová	dobrý	2. NP bez výtahu a lodžie, sklep, pohodlné parkování	
5	Osvětimská č.p. 1132, Nejdek, okres Karlovy Vary	64 m ²	cihlová	dobrý	2.NP bez výtahu s lodžii, sklepní kójí, výhled do lesů, dům po rekonstrukci	

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 konstrukce	K4 stav	K5 jiné	K6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	25 423,73 Kč	0.82	20 847,46 Kč	1.01	0.97	1	0.98	0.98	1	0.94090388	22 156,84 Kč
2	18 032,79 Kč	1	18 032,79 Kč	0.99	0.98	0.9	0.99	0.99	1	0.855803718	21 071,18 Kč
3	19 056,60 Kč	1	19 056,60 Kč	1.03	0.95	0.9	0.96	0.99	1	0.83696976	22 768,56 Kč
4	22 258,06 Kč	1	22 258,06 Kč	1.08	1	1	0.99	0.98	1	1.047816	21 242,34 Kč
5	24 218,75 Kč	1	24 218,75 Kč	1.03	1	1.01	0.99	1.01	1	1.04019597	23 282,87 Kč
Celkem průměr											22 104,37 Kč
Minimum											21 071,18 Kč
Maximum											23 282,87 Kč
Směrodatná odchylka - s											954,38 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											21 149,98 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											23 058,75 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší											

Komentář k nemovitosti č. 1: Srovnávaná nemovitost relativně odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 2: Srovnávaná nemovitost je relativně horší polohou, konstrukcí, stavem a vybavením než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 3: Srovnávaná nemovitost je relativně horší konstrukcí, stavem a vybavením než oceňovaná nemovitost.

Komentář k nemovitosti č. 4: Srovnávaná nemovitost relativně odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Komentář k nemovitosti č. 5: Srovnávaná nemovitost relativně odráží vysokou podobnost vzorku a oceňované nemovitosti.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$22\,104,37 \text{ Kč/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad} * 63 \text{ m}^2$$

$$= 1\,392\,575 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

1 393 000 Kč

Výpočet dle metodiky ÚZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Bytová jednotka č. 801/2,Osvětimská č.p. 801, Nejdek, okres Karlovy Vary						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Osvětimská č.p. 801, Nejdek, okres Karlovy Vary	63 m ²	cihlová	dobrý	2.NP bez výtahu a lodžie, sklep+půda, podíl na zahradě	
1	Osvětimská, Nejdek, okres Karlovy Vary	59 m ²	cihlová	dobrý	2. NP bez výtahu a lodžie, se sklepní kójí, plastové okna	
2	Pohraniční strážě č.p. 1714, Kraslice, okres Sokolov	61 m ²	panelová	před rekonstrukcí	3.NP s lodžii a výtahem, nová kuchyňská linka, dům zateplený	
3	Mírová č.p. 37, Habartov, okres Sokolov	53 m ²	panelová	dobrý	2.NP bez výtahu, velký sklep, nová vinylová podlaha v části bytu	
4	Jednoty č.p. 1488, Sokolov, okres Sokolov	62 m ²	cihlová	dobrý	2. NP bez výtahu a lodžie, sklep, pohodlné parkování	
5	Osvětimská č.p. 1132, Nejdek, okres Karlovy Vary	64 m ²	cihlová	dobrý	2.NP bez výtahu s lodžii, sklepní kójí, výhled do lesů, dům po rekonstrukci	

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	25 423,73 Kč	0.82	20 847,46 Kč
2	18 032,79 Kč	1	18 032,79 Kč
3	19 056,60 Kč	1	19 056,60 Kč
4	22 258,06 Kč	1	22 258,06 Kč
5	24 218,75 Kč	1	24 218,75 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	18 032,79 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	24 218,75 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.34
Střední hodnota			20 882,73 Kč
Medián			22 258,06 Kč

Rozdíl max-min

6 185,96 Kč

Základní cena: 20 882,73 Kč/m²

Úprava ceny: 20 882,73 Kč * 1,0000 = 20 882,73 Kč/m²

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému určena následovně

20 882,73 Kč/m²

* 63 m²

= 1 315 612 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 316 000 Kč

Výpočet dle metodiky MFČR

Bytová jednotka č. 801/2, Osvětimská č.p. 801, Nejdek, okres Karlovy Vary						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Osvětimská č.p. 801, Nejdek, okres Karlovy Vary	63 m ²	cihlová	dobrý	2.NP bez výtahu a lodžie, sklep+půda, podíl na zahradě	
1	Osvětimská, Nejdek, okres Karlovy Vary	59 m ²	cihlová	dobrý	2. NP bez výtahu a lodžie, se sklepní kójí, plastové okna	
2	Pohraniční strážě č.p. 1714, Kraslice, okres Sokolov	61 m ²	panelová	před rekonstrukcí	3.NP s lodžii a výtahem, nová kuchyňská linka, dům zateplený	
3	Mírová č.p. 37, Habartov, okres Sokolov	53 m ²	panelová	dobrý	2.NP bez výtahu, velký sklep, nová vinylová podlaha v části bytu	
4	Jednoty č.p. 1488, Sokolov, okres Sokolov	62 m ²	cihlová	dobrý	2. NP bez výtahu a lodžie, sklep, pohodlné parkování	
5	Osvětimská č.p. 1132, Nejdek, okres Karlovy Vary	64 m ²	cihlová	dobrý	2.NP bez výtahu s lodžii, sklepní kójí, výhled do lesů, dům po rekonstrukci	

Vyloučení extrémní hodnoty

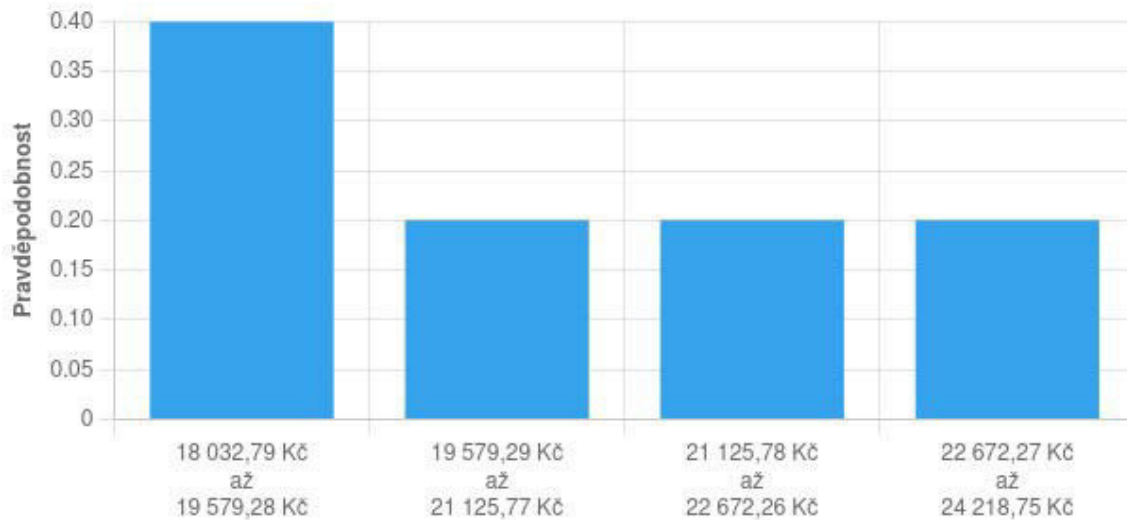
Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	25 423,73 Kč	0.82	20 847,46 Kč
2	18 032,79 Kč	1	18 032,79 Kč
3	19 056,60 Kč	1	19 056,60 Kč
4	22 258,06 Kč	1	22 258,06 Kč
5	24 218,75 Kč	1	24 218,75 Kč
Minimální hodnota		(případ č.2)	18 032,79 Kč
Maximální hodnota		(případ č.5)	24 218,75 Kč
Relace minimální vs. maximální hodnoty		OK	1.34
Aritmetický průměr			20 882,73 Kč

Rozdělení četnosti

Třídy			Četnost	Pravděpodobnost
18 032,79 Kč	až	19 579,28 Kč	2	0.4
19 579,29 Kč	až	21 125,77 Kč	1	0.2
21 125,78 Kč	až	22 672,26 Kč	1	0.2
22 672,27 Kč	až	24 218,75 Kč	1	0.2

Graf rozdělení četnosti



Výsledná cena dle metodiky MFČR je určena v rozsahu:

od 18 032,79 Kč/m² do 19 579,28 Kč/m²
_____ * 63 m²
od 1 136 066,00 Kč do 1 233 495,00 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

od 1 136 000 Kč do 1 233 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

1.416.000 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

1 393 000 Kč

Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1 316 000 Kč

Výsledek dle metodiky MFČR

od 1 136 000 Kč do 1 233 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně stagnují, může tak jít o příčinu menšího rozdílu mezi cenami.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 801/2, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3357/9871 na společných částech budovy č.p. 801 a pozemku parc. č. st. 866; p.č. 3414; p.č. 2109/3 v obci Nejdek, okres Karlovy Vary, katastrální území Nejdek na listu vlastnictví č. 3926.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

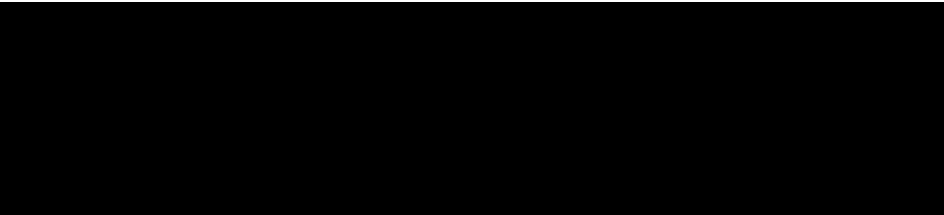
1 393 000,- Kč

Slovy: jedenmilióntřístadevadesátřítisícekorun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti, Ing.
Pavel Hrouda, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V



...

Pavel Hrouda

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku je účtována odměna dle zákona.

Platnost určené ceny obvyklé je ke dni ocenění. Platnost ceny zjištěné je adekvátní platnosti a účinnosti oceňovací vyhlášky, dle které bylo ocenění zpracováno, za podmínky, že nedojde k významné změně charakteristiky nemovitých věcí.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 041853/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Katastrální a mapové podklady

Informace o jednotce

Číslo jednotky	801/2
Typ jednotky:	Jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 801
Katastrální území:	Nejdek [702625]
Číslo LV:	4033
Podíl na společných částech:	6714/19742

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Kováč Vasíl a Kováčová Žaneta, Osvětimská 801, 36222 Nejdek	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kováč Vasíl
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kováčová Žaneta
Zahájení exekuce - Kováč Vasíl
Zahájení exekuce - Kováčová Žaneta

 Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 15.05.2024 19:00.

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	4033
Katastrální území:	Nejdek [702625]

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Kováč Vasíl a Kováčová Žaneta, Osvětimská 801, 36222 Nejdek	

Pozemky

Na LV nejsou zapsány žádné pozemky.

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Číslo
801/2

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.
--

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 866
Obec:	Nejdek (555380)
Katastrální území:	Nejdek (702625)
Číslo LV:	3926
Výměra [m ²]:	101
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 801



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dlouhá Alena, Osvětimská 801, 36222 Nejdek	6405/19742
SJM Kováč Vasil a Kováčová Žaneta, Osvětimská 801, 36222 Nejdek	3357/9871
SJM Sasák Pavel a Sasáková Karin Mgr. [redacted]	6623/19742

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Jiné zápisy

Typ

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	3926
Katastrální území:	Nejdek (702625)

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dlouhá Alena, Osvětimská 801, 36222 Nejdek	6405/19742
SJM Kováč Vasil a Kováčová Žaneta, Osvětimská 801, 36222 Nejdek	3357/9871
SJM Sasák Pavel a Sasáková Karin Mgr. [redacted]	6623/19742

Pozemky

Parcelní číslo
st. 866

Stavby

Číslo
Nejdek č. p. 801, na pozemku p. č. st. 866

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Seznam nemovitostí na LV

Číslo LV:	4446
Katastrální území:	Nejdek [702625]

Zobrazení v mapě

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dlouhá Alena, Osvětimská 801, 36222 Nejdek	1/3
SJM Kováč Vasil a Kováčová Žaneta, Osvětimská 801, 36222 Nejdek	1/3
SJM Sasák Pavel a Sasáková Karín Mgr., [REDACTED]	1/3

Pozemky

Parcelní číslo
2109/3
3414

Stavby

Na LV nejsou zapsány žádné stavby.

Jednotky

Na LV nejsou zapsány žádné jednotky.

Práva stavby

Na LV nejsou zapsána žádná práva stavby.

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	3414
Obec:	Nejdek [55380]
Katastrální území:	Nejdek [702625]
Číslo LV:	4446
Výměra [m ²]:	33
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dlouhá Alena, Osvětimská 801, 36222 Nejdek	1/3
SJM Kováč Vasil a Kováčová Žaneta, Osvětimská 801, 36222 Nejdek	1/3
SJM Sasák Pavel a Sasáková Karín Mgr., [REDACTED]	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kováč Vasil
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kováčová Žaneta
Zahájení exekuce - Kováč Vasil
Zahájení exekuce - Kováčová Žaneta

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2109/3
Obec:	Nejdek [555380]
Katastrální území:	Nejdek [702625]
Číslo LV:	4446
Výměra [m ²]:	187
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Dlouhá Alena, Osvětimská 801, 36222 Nejdek	1/3
SJM Kováč Vasíl a Kováčová Žaneta, Osvětimská 801, 36222 Nejdek	1/3
SJM Sasák Pavel a Sasáková Karín Mgr. [REDACTED]	1/3

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
93624	187

Omezení vlastnického práva

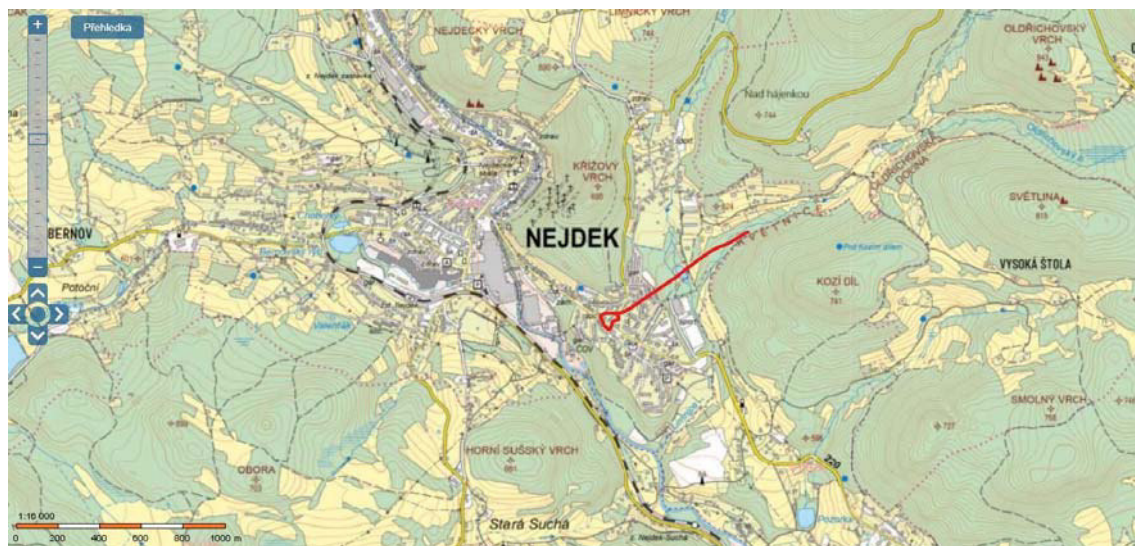
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kováč Vasíl
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kováčová Žaneta
Zahájení exekuce - Kováč Vasíl
Zahájení exekuce - Kováčová Žaneta

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj





Povodňová, Archeomapa a Územní plán



Seznam vrstev

Vrstvy

- PHR
- Třída ochrany
- Plánované sjezdy
- Plánované dělnice
- Nahržení do KN - Parcela
- knsp_707
- CENIA - Chráněná území
- Záplové území
- Záplové území Q500
- Záplové území Q100
- Záplové území Q20
- Záplové území Q5
- ČÚZK - Archivní ortofoto
- Poddolovaná území
- ČGS - Označená dílní díla
- NPÚ - Archeologické nálezy



Seznam vrstev

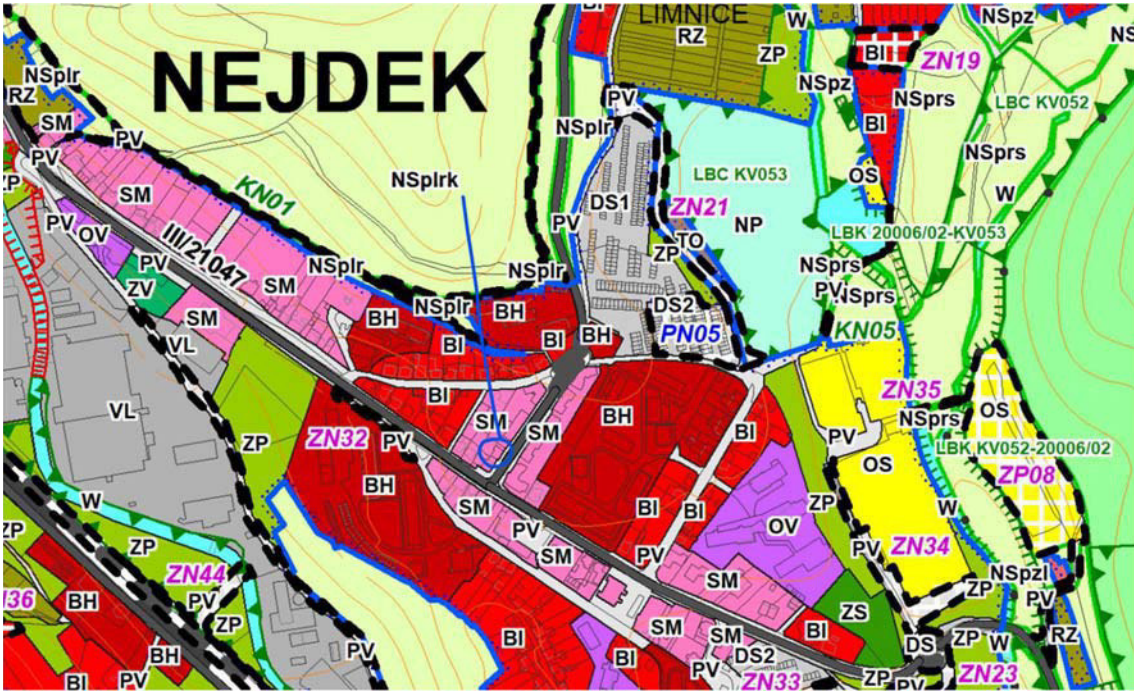
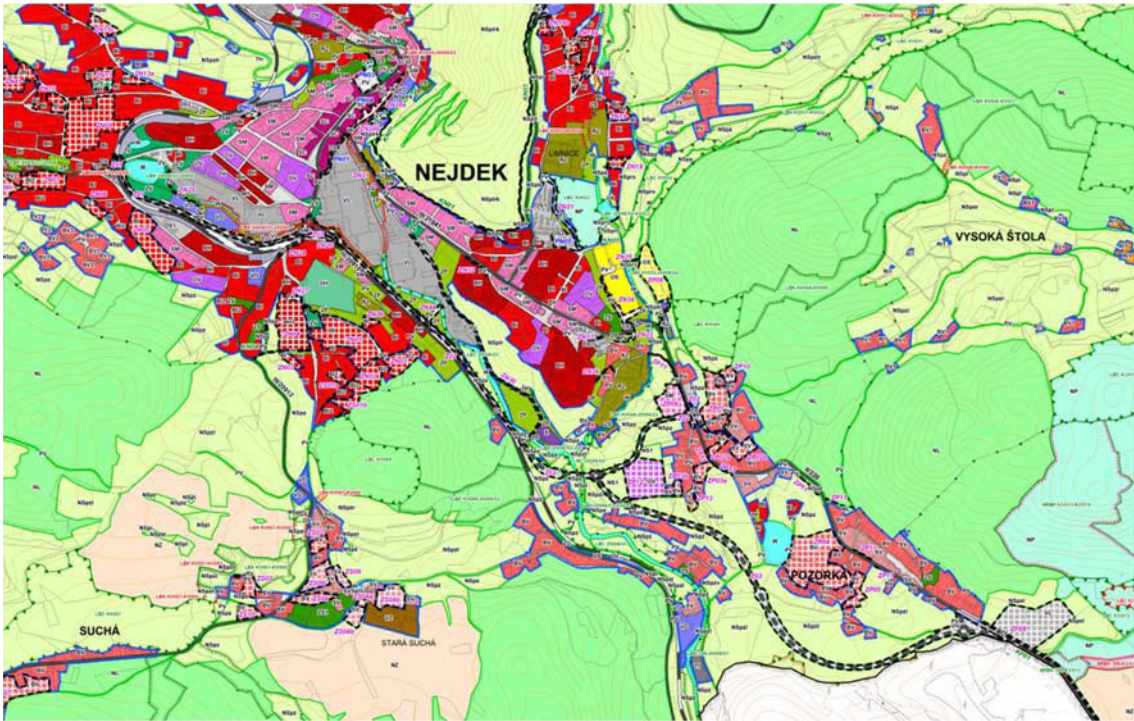
Vrstvy

- PHR
- Třída ochrany
- Plánované sjezdy
- Plánované dělnice
- Nahržení do KN - Parcela
- knsp_707
- CENIA - Chráněná území
- Záplové území
- Záplové území Q500
- Záplové území Q100
- Záplové území Q20
- Záplové území Q5
- ČÚZK - Archivní ortofoto
- Poddolovaná území
- ČGS - Označená dílní díla
- NPÚ - Archeologické nálezy

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

stabilizované plochy	plochy změn	územní rezervy
BH	BH1	
B1	B1	
B11	B11	
B12	B12	
BV	BV	R02
BV1	BV1	
BV2	BV2	
R1	R1	
R11	R11	
RH	RH	
RH1	RH1	

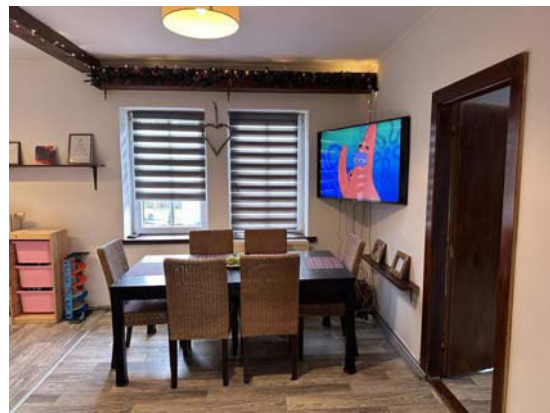
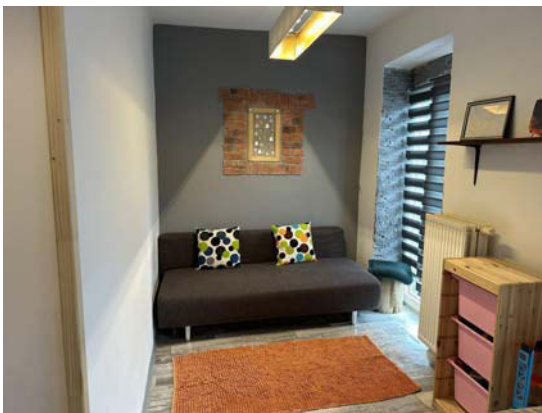
- BYDLENÍ v bytových domech
- BYDLENÍ v bytových domech specifické
- BYDLENÍ v rodinných domech - městské a příměstské
- BYDLENÍ v rodinných domech - městské a příměstské - rozptýlená zástavba
- BYDLENÍ v rodinných domech - městské a příměstské - rozvíjená zástavba
- BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské
- BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské - rozptýlená zástavba
- BYDLENÍ v rodinných domech - venkovské - rozvíjená zástavba
- REKREACE plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- REKREACE plochy staveb pro rodinnou rekreaci - rozptýlená zástavba
- REKREACE plochy staveb pro hromadnou rekreaci
- REKREACE plochy staveb pro hromadnou rekreaci - rozvíjená zástavba



I. PŘÍLOHY

Fotodokumentace předmětu ocenění





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

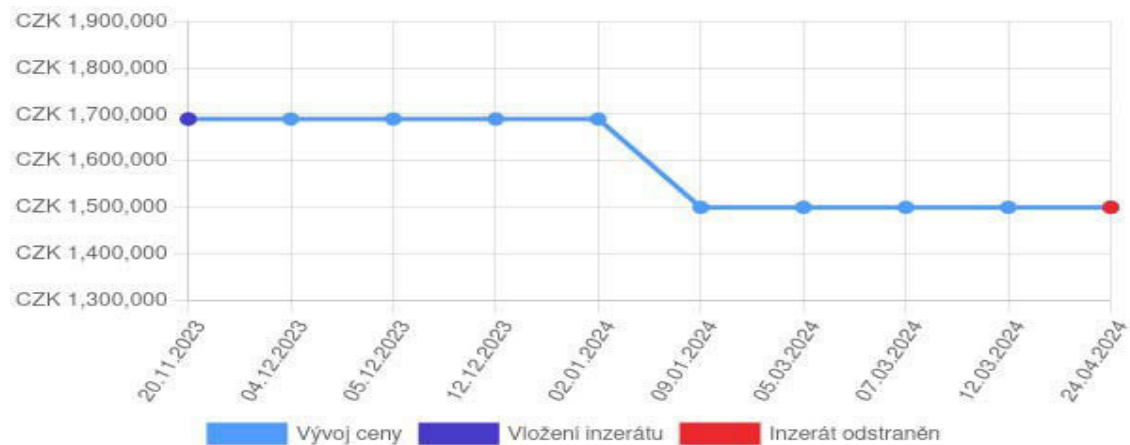


Byt, 59 m², Osvětimská, Nejdek, okres Karlovy Vary

Celková cena: 1 500 000 Kč

Lokalita: Osvětimská, Nejdek, okres Karlovy Vary

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Osvětimská, Nejdek, okres Karlovy Vary	Cena	1 500 000 Kč
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Elektřina	230V
Podlaží bytu	2	Podlahová plocha	59 m ²
Užitná plocha	59 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Klidná část obce	Počet NP domu	5
Plyn	Plynovod	Voda	Vodovod

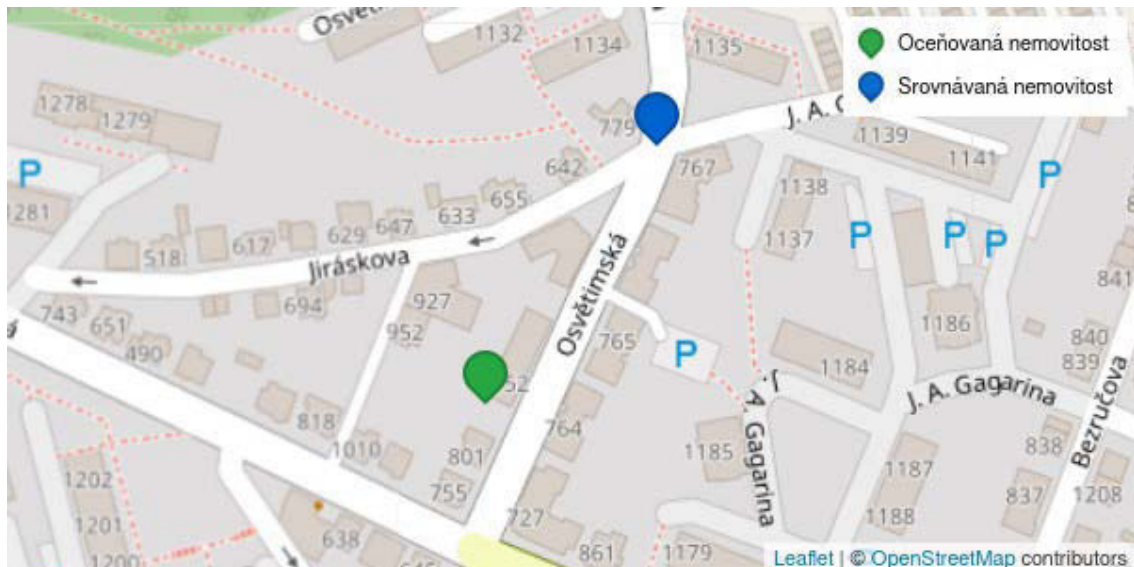
Řešením pro vaše bydlení může být koupě udržovaného cenově dostupného bytu 2+1, 59 m² v dojezdové vzdálenosti pravidelným, častým autobusovým spojem 30 min od Karlových Varů. Nemovitost vhodná jako startovací bydlení mladé rodiny, či svoji pohodlnou polohou zajímavá i pro starší generaci, ale také poslouží jako investiční příležitost. Bydlení v prvním patře cihlového domu s velkým travnatým pozemkem, několik minut od lesa, obchodu, školky, školy, fitcentra s odpoledním provozem, v dostupnosti přírodního koupání a klasické místní hospody. Byt v dobrém stavu v čistém domě s plastovými okny je vytápěn plynovým kotlem, má dva průchozí pokoje, kuchyni se spíží, koupelnu se sprchovým koutem, samostatné WC, prostornou chodbu

s úložným prostorem a patří k němu sklep. Travnatý pozemek kolem domu není součástí prodeje, ale lze jej užívat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

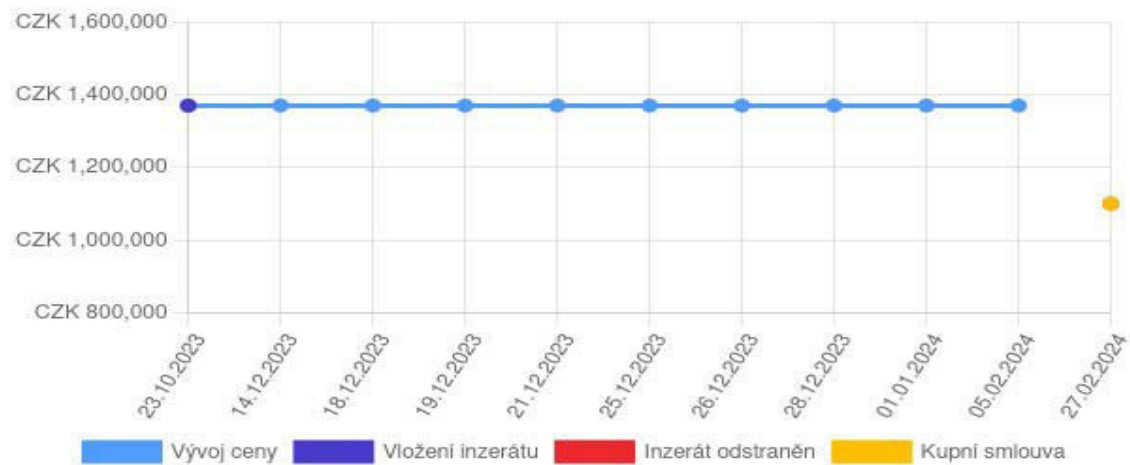


Byt, 61 m², Pohraniční stráže č.p. 1714, Kraslice, okres Sokolov

Celková cena: 1 100 000 Kč

Lokalita: Pohraniční stráže č.p. 1714, Kraslice, okres Sokolov

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

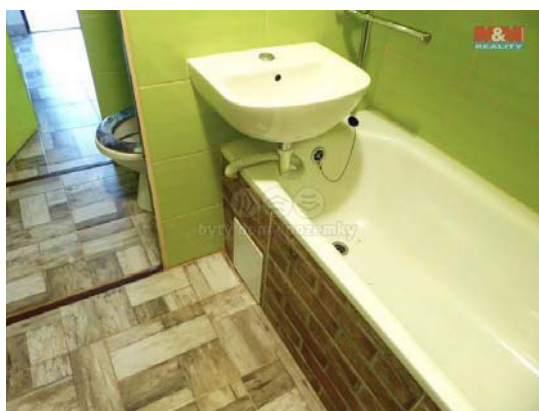


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

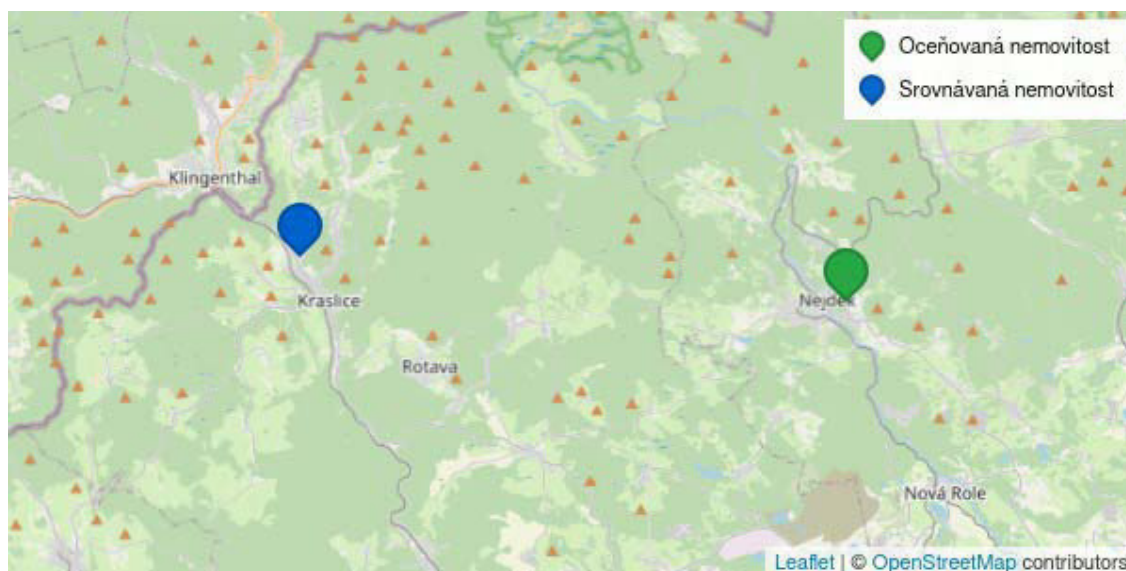
Lokalita	Pohraniční stráže č.p. 1714, Kraslice, okres Sokolov	Cena dle KS	1 100 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.02.2024	Číslo řízení	V-928/2024-409
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Před rekonstrukcí	Elektřina	230V
Podlaží bytu	3	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlahová plocha	61 m ²	Užitná plocha	61 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Počet NP domu	7
Plyn	Ano	Voda	Vodovod

Prodáme příjemný nedávno rekonstruovaný byt 2+1 s lodžii v Kraslicích. Nachází se v zatepleném domě s novým výtahem. V bytě jsou plastová okna, nové podlahy, rozvody vody a elektřiny, kuchyňská linka, obložené jádro a nová sanitární technika v koupelně. V blízkosti najdete školu, školku, obchody, zastávku autobusu, vlakové nádraží a skiareál Kraslice. Díky blízkosti hranice je lokalita vyhledávaná pracujícími v Německu. Byt je vhodný pro vlastní bydlení i k pronájmu.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

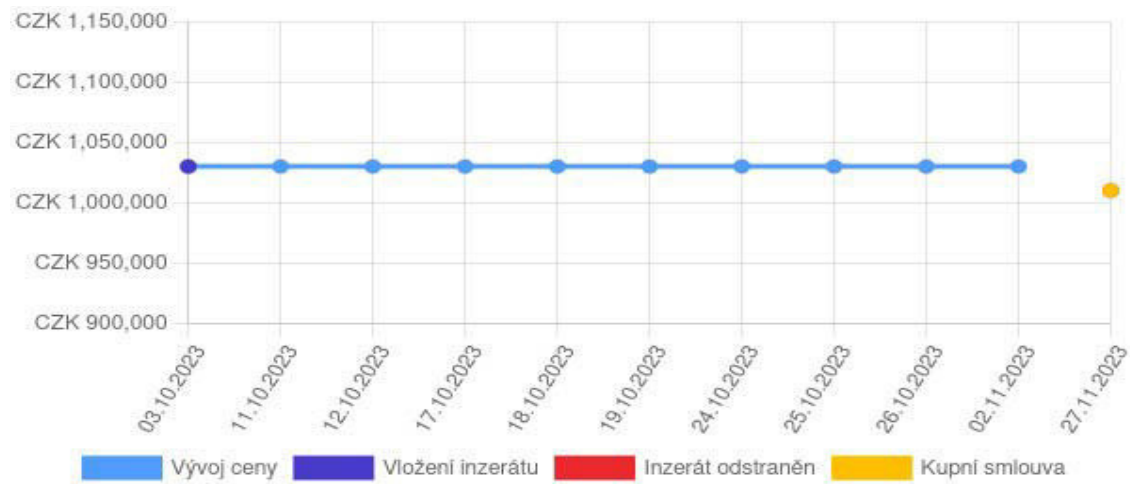


Byt, 53 m², Mírová č.p. 37, Habartov, okres Sokolov

Celková cena: 1 010 000 Kč

Lokalita: Mírová č.p. 37, Habartov, okres Sokolov

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

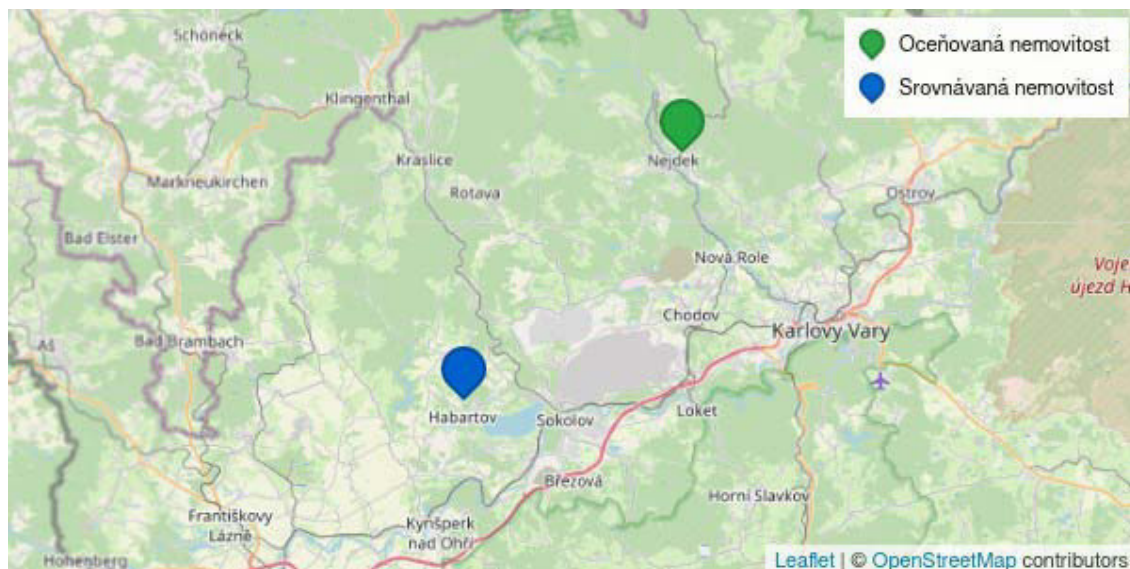
Lokalita	Mírová č.p. 37, Habartov, okres Sokolov	Cena dle KS	1 010 000 Kč
Právní účinky ke dni	27.11.2023	Číslo řízení	V-5582/2023-409
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Panelová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	3
Podlahová plocha	53 m ²	Užitná plocha	61 m ²
Dispozice	2+1	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Počet NP domu	4		

Nabízíme Vám k prodeji byt 2+1 v obci Habartov, ul. Mírová. Podlahová plocha bytu činí 53 m² a plocha sklepů 8 m². Byt se nachází v 2. patře panelového domu a prošel zdařilou rekonstrukcí včetně výměny elektroinstalace. V kuchyni a na vstupní chodbě je položena vinylová podlaha. V pokojích jsou zachovalé parkety. Pokoje jsou průchozí, po menší stavební úpravě se nabízí možnost samostatného vstupu. Veškerá občanská vybavenost je v blízkém dosahu. Pokud Vás nabídka oslovila, neváhejte nás pro více informací a termín prohlídky kontaktovat.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

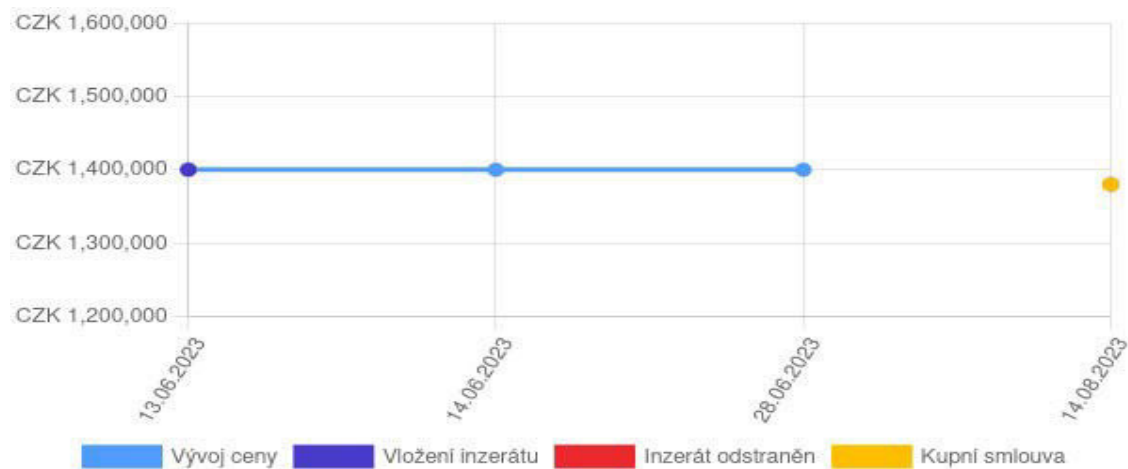


Byt, 62 m², Jednoty č.p. 1488, Sokolov, okres Sokolov

Celková cena: 1 380 000 Kč

Lokalita: Jednoty č.p. 1488, Sokolov, okres Sokolov

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

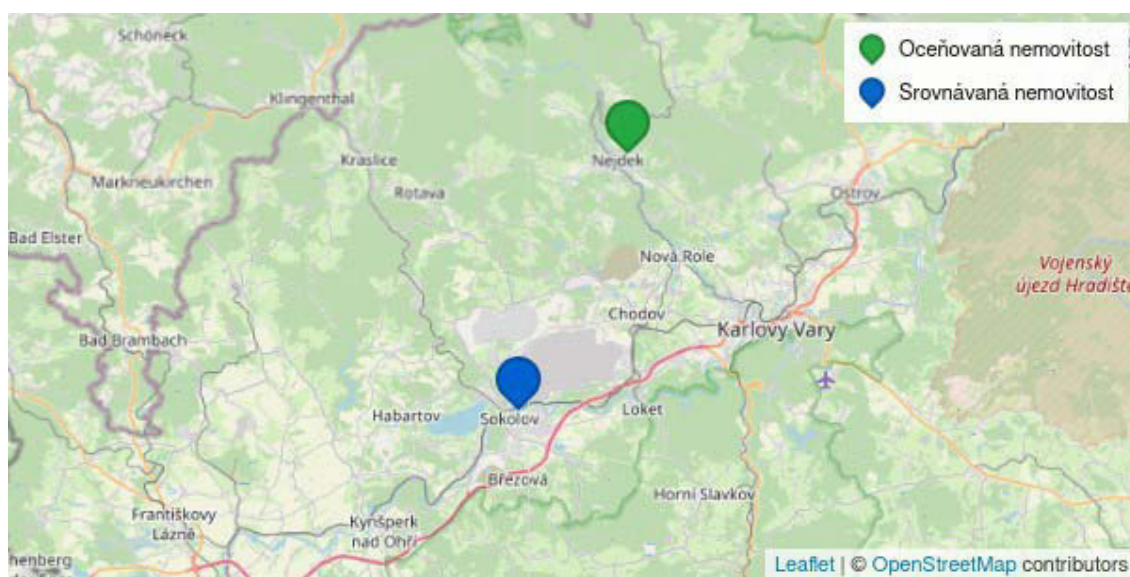
Lokalita	Jednoty č.p. 1488, Sokolov, okres Sokolov	Cena dle KS	1 380 000 Kč
Právní účinky ke dni	14.08.2023	Číslo řízení	V-3684/2023-409
Vlastnictví	Osobní	Konstrukce	Cihlová
Stav	Dobrý	Podlaží bytu	2
Vytápění	Ústřední vytápění	Podlahová plocha	62 m ²
Užitná plocha	62 m ²	Dispozice	2+1
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Počet NP domu	3	Plyn	Ano

Pokud hledáte byt, kde můžete rekonstruovat dle Vašich představ, je tato nabídka pro Vás ta pravá. Nabízíme Vám prodej krásného a útulného bytu v původním stavu o dispozici 2+1. Velkou výhodou je pohodové parkování v blízkosti domu. Tento byt Vám poskytne příjemné rodinné bydlení. K bytu dále náleží sklep. Byt se nachází v dobře udržovaném domě v oblíbené části Sokolova.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace

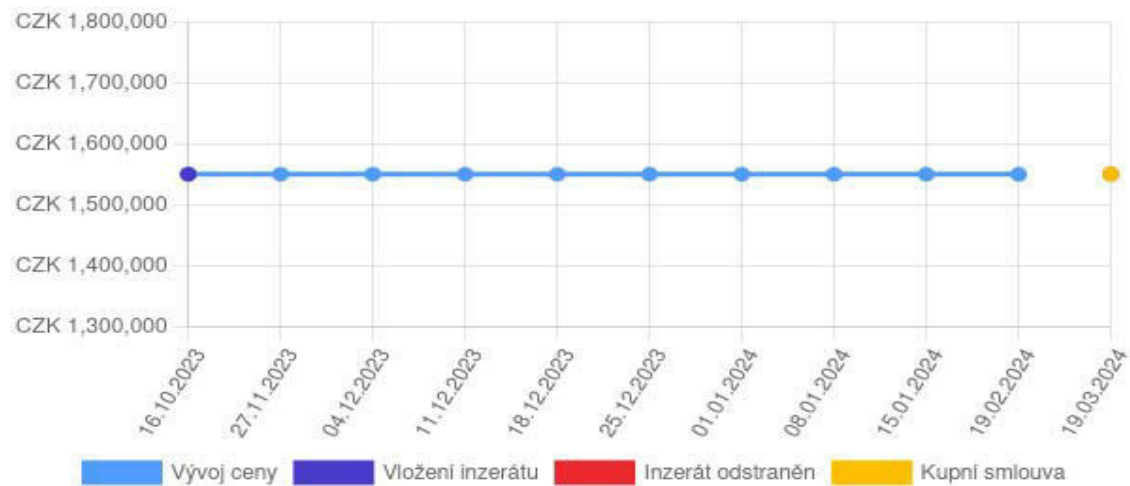


Byt, 64 m², Osvětimská č.p. 1132, Nejdek, okres Karlovy Vary

Celková cena: 1 550 000 Kč

Lokalita: Osvětimská č.p. 1132, Nejdek, okres Karlovy Vary

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)

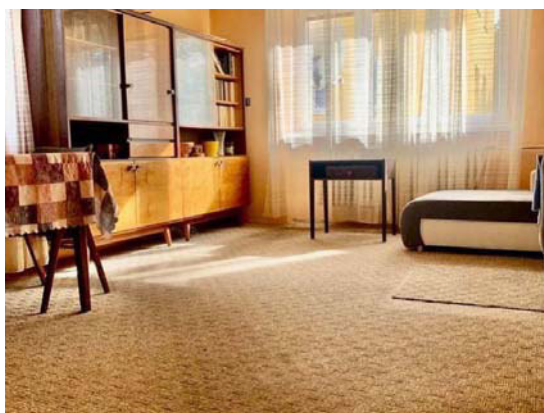


3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Osvětimská č.p. 1132, Nejdek, okres Karlovy Vary	Cena dle KS	1 550 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.03.2024	Číslo řízení	V-1884/2024-403
Vlastnictví	Osobní	Poznámka k ceně	včetně provize RK
Konstrukce	Cihlová	Stav	Dobrý
Podlaží bytu	2	Užitná plocha	64 m ²
Dispozice	3+kk	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Počet NP domu	5		

Nabízíme k prodeji byt, který se nachází na opravdu výjimečném místě horského města Nejdek, v ulici Osvětimská. Bytová jednotka je nyní řešena jako 3+kk, ale může být upravena dle představ nového majitele, neboť je ve zcela původním stavu, určena k rekonstrukci. Jedinou inovací jsou PVC okna a centrální rozvody. Bytový dům, kde je umístěna je ve výborném stavu, po kompletní revitalizaci, se slušnými a čistotnými sousedy. SVJ funguje bez problémů. Prostředí, kde se byt nachází, je klidné, umístěné v naprosté blízkosti lesů, přesto nedaleko veškeré občanské vybavenosti. Parkování je zajištěno před domem, na prostorném parkovišti. Tento byt po úpravách nabídne opravdu krásné bydlení. Město Nejdek je moderní podkrušňohorské město nedaleko Karlových Varů (15 min) a horských středisek (10 min).

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení

