

# **ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ**

## **číslo ZP-14595**

**NEMOVITÁ VĚC: Jednotka č. 676/2 Ostrov**

Katastrální údaje: Kraj Karlovarský, okres Karlovy Vary, obec Ostrov, k.ú. Ostrov nad Ohří  
Adresa nemovité věci: Šafaříkova 676, 363 01 Ostrov

**OBJEDNAVATEL: ISALIS v.o.s.**

Adresa objednatele: Jankovcova 1518/2, 17000 Praha 7

**ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.**

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**ÚČEL OCENĚNÍ: pro potřeby objednatele (ocenění stávajícího stavu)**



**OBVYKLÁ CENA**

**900 000 Kč**

Datum místního šetření: 7.9.2017

Stav ke dni:

14.09.2017

Počet stran: 13 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2

**V Praze, dne 14.09.2017**

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 676/2 (byt) v budově Ostrov č.p. 676 a 677 (bytový dům, LV 6840) na pozemku parc. č. St. 793/1 (LV 6840) a parc. č. 793/2 (LV 6840) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 793/1 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 793/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 5570/67303 v katastrálním území Ostrov nad Ohří, obec Ostrov, část obce Ostrov, okres Karlovy Vary, zapsáno na listu vlastnictví 7262.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

1) 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Přehled podkladů**

Objednávka společnosti ISALIS v.o.s. k vypracování znaleckého posudku na uvedenou nemovitou věc.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 7.9.2017.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Částečná kopie prohlášení vlastníka.

#### **Literatura:**

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnícké a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

### Místopis

Město Ostrov se nachází v Karlovarském kraji, cca 12 km severně od města Karlovy Vary, cca 25 km jihozápadně od města Klášterec nad Ohří a cca 17 km západně od města Nejdek. Městem protéká řeka Bystřice a v okolí se nachází Lesopark Borecké rybníky. Město má velmi bohatou historii, nalezneme zde, zámek se zámeckým parkem, Palác princů, Letohrádek aj. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice a lékárny. Nákup zboží je dostupný v místních supermarketech. Ve městě se dále nachází městský úřad, pošta, galerie, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy MHD, příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části města v ulici Šafaříkova č.p. 676 nedaleko Mírového náměstí.

Zastávka autobusu „Ostrov, Náměstí“ se nachází cca 150 m od oceňované nemovité věci.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV			
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus			
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III.tř.			
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba					
Přístup k pozemku	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace <input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace					
Přístup přes pozemky:	Parc. č. 224/111 město Ostrov, Jáchymovská 1, 363 01, Ostrov					

## Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící bytový dům zděné konstrukce se dvěma vchody. Dům je pravděpodobně založen na základových roštích. Budova má 3 nadzemní podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. V budově není výtah. Střeška budovy je valbová s krytinou ze šablon. Na střeše jsou žlaby se svody a bleskosvod. Součástí střechy jsou také komíny. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Stavebně-technický stav objektu je dobrý, fasáda je zateplená. Vchodové dveře do budovy jsou dvoukřídlé dřevěné, které jsou částečně prosklené. Okna domu jsou plastová.

Oceňovaná jednotka č. 676/2 se nachází v budově č.p. 676 v 1. NP, její dispozice je 2+1. Jednotka má hlavní místnosti orientované na východní a západní světovou stranu. Vchodové dveře do bytu jsou dřevěné plně osazené v ocelové zárubni. Okna bytu jsou plastová. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné a částečně prosklené. Podlahy jsou kryté PVC, keramickou dlažbou, parketami a koberci. Obklady jsou keramické. Bytové jádro je zděné. Radiátory jsou žebrové. Sporák je plynový. Byt je v původním stavu.

Dispoziční řešení jednotky:

kuchyň	12,81 m <sup>2</sup>
pokoj č.1	13,50 m <sup>2</sup>
pokoj č.2	13,74 m <sup>2</sup>
předsíň	4,25 m <sup>2</sup>
koupelna + WC	3,75 m <sup>2</sup>
sklep	7,65 m <sup>2</sup>
<b>užitná plocha</b>	<b>55,70 m<sup>2</sup></b>

Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění je ústřední. Ohřev teplé vody je centrální. Přístup je po zpevněné komunikaci s chodníkem. Parkování je omezené, možné na veřejné komunikaci před domem.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Na pozemcích parc. č. St. 793/1 a 793/2 stojí bytový dům s č.p. 676 a 677. Pozemky jsou obdélníkového tvaru. V Katastru nemovitostí jsou vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemky jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemky jsou přístupné přes pozemek č. 224/111, který je ve vlastnictví města.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno.

Ohledání bylo provedeno dne 7.9.2017 za účasti vlastníka, paní Lenky Prekopové, která umožnila vnitřní ohledání a poskytla informace.

## RIZIKA

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Exekuce

### Ostatní rizika: nejsou

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

## OBSAH

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 676/2 Ostrov

## OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Jednotka č. 676/2 Ostrov

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 55,70 m<sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použita srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

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

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

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

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

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

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

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

#### Postup výpočtu

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

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena jako násobek užitné plochy jednotky s

aritmetickým průměrem jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** Byt 2+1 Ostrov  
**Lokalita:** ulice Májová  
**Popis:** Byt o dispozici 2+1 a velikosti 61 m<sup>2</sup> v Ostrově v Májové ulici. Zrekonstruovaný byt v osobním vlastnictví se nachází ve zvýšeném přízemí cihlového domu. V bytě byla provedena rekonstrukce el. rozvodů, dlažby a obkladů v koupelně a toaletě. Je zde nová kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči, plastová okna. Dům je rovněž po rekonstrukci včetně zateplení pláště budovy.

**Užitná plocha:** 61,00 m<sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 200 000	61,00	19 672	0,88	17 372

**Název:** Byt 2+1 Ostrov  
**Lokalita:** ulice Seifertova  
**Popis:** Byt 2+1 o velikosti 54 m<sup>2</sup> v 1. NP rekonstruovaného cihlového domu v ulici Seifertově v Ostrově u Karlových Varů. Bytová jednotka se nachází v klidné, leží v blízkosti základní školy a náměstí. Dům byl v loňském roce zateplen včetně nové fasády. Před domem vznikla nová parkovací místa a byla provedena oprava chodníků a plochy v okolí domu. Výhodou je, že každý vchod má pouze 6 bytů. Samotná bytová jednotka je po rekonstrukci (plastová okna, koupelna se sprchovým koutem spojena s WC, podlahy).

**Užitná plocha:** 54,00 m<sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,96
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
990 000	54,00	18 333	0,87	15 884

**Název:** Byt 2+1 Ostrov

**Lokalita:** ulice Borecká

**Popis:** Byt má dispoziční řešení 2+1 a nachází se v 1. patře cihlového domu po rekonstrukci (nová okna a fasáda). K bytu patří balkon. Byt je v původním stavu. Příslušenství bytu tvoří dva sklepy. Vytápění bytu je ústřední. Ohřev teplé vody je centrální.

**Užitná plocha:** 64,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,03
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	1,00
K5 Provedení a vybavení	0,98
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
1 080 000	64,00	16 875	1,01	16 991

**Název:** Byt 2+1 Ostrov

**Lokalita:** Ostrov, ulice Kollárova

**Popis:** Byt 2+1 o výměře 54 m<sup>2</sup>, v Ostrově u Karlových Varů v ulici Kollárova. Bytová jednotka je situována ve 4. patře pětipatrového zatepleného domu. Byt je po celkové rekonstrukci - rozvody, podlahy, omítky. Podlahy jsou dlažba (chodba, koupelna, WC, kuchyně), v pokojích plovoucí podlaha. Okna jsou plastová se žaluziemi. Z předsíně je vstup do samostatné zděné koupelny se sprechovacím koutem, na WC, do obývacího pokoje a kuchyně. Z obývacího pokoje je vstup do ložnice. V kuchyni je rohová kuchyňská linka s kombinovaným sporákem (plyn, elektro). Orientace bytu - obývací pokoj na východ, kuchyně na západ. K bytu náleží sklep o výměře 2 m<sup>2</sup>. Společné prostory - sušárna a kočárkárna. Parkování před domem. V okolí veškerá občanská vybavenost.

**Užitná plocha:** 54,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha v rámci územního celku	1,00
K4 Poloha v rámci funkčního celku	0,98
K5 Provedení a vybavení	1,00
K6 Celkový stav	0,96
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
870 000	54,00	16 111	0,89	14 399

Minimální jednotková porovnávací cena	14 399 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 162 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	17 372 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci	<b>16 162 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	55,70 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>900 223 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 676/2 Ostrov

900 223,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**900 223 Kč**

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 20 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 4, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

**Obvyklá cena**

**900 000 Kč**

slovy: Devětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.8.1

### Závěr

#### I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 676/2 (byt) v budově Ostrov č.p. 676 a 677 (bytový dům, LV 6840) na pozemku parc. č. St. 793/1 (LV 6840) a parc. č. 793/2 (LV 6840) včetně podílu na společných částech domu a pozemku parc. č. St. 793/1 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc. č. 793/2 (zastavěná plocha a nádvoří) o velikosti 5570/67303 v katastrálním území Ostrov nad Ohří, obec Ostrov, část obce Ostrov, okres Karlovy Vary, zapsáno na listu vlastnictví 7262.

#### II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **900.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

V Praze 14.09.2017

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



**Znalecká  
doložka:**

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů

kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Osoby podílející se na zpracování posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Mgr. Petr Slepíčka

Ing. Markéta Vondráčková

Štěpán Chlouba, DiS.

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)

Mgr. Petr Slepíčka

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-14595 znaleckého deníku.

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

<b>Podklady a přílohy</b>	<b>počet stran A4 příloze</b>
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 7262	4
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Schématické znázornění	1

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2017 00:00:00

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

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 54 INS 9250 / 2017 pro Jiří Vlasák, JUDr.

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555428 Ostrov

Území: 715883 Ostrov nad Ohří

List vlastnictví: 7262

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Prekopová Lenka, Šafaříkova 676, 36301 Ostrov	665210/0906	

### Nemovitosti

Jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
676/2	byt		byt.z.	5570/67303

### Vymezeno v:

Budova	Ostrov, č.p. 676, 677, byt.dům, LV 6840		
	na parcele St. 793/1, LV 6840		
	St. 793/2, LV 6840		
Parcela	St. 793/1	zastavěná plocha a nádvoří	133m2
	St. 793/2	zastavěná plocha a nádvoří	135m2

### Jiná práva - Bez zápisu

#### Omezení vlastnického práva

#### Právo vztahu

Právní vztahy

Povinnost k

#### Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 8.520,- Kč s příslušenstvím

Soudní exekutor Mgr. Stanislav Molák pověřen usnesením Okresního soudu v Karlových Varech č.j. 26 EXE 3290/2011-9 ze dne 21.12.2011

ČESKÁ TELEVIZE, Na hřebenech II Jednotka: 676/2

Z-1920/2013-403

132/4, Podolí, 14700 Praha 4,

Č/ÍČO: 00027383

Stina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Havlíčkův Brod 050 EX-6815/2011 -41 ze dne 07.02.2013.

Z-1920/2013-403

Řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 35.583,- Kč s příslušenstvím

ETELEM ČR, a.s., Karla Engliša Jednotka: 676/2

Z-14735/2013-403

208/5, Smíchov, 15000 Praha 5,

Č/ÍČO: 25085689

Stina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Klatovy, JUDr. Dalimil Mika, LL. M. 120 EX-26609/2013 -18 ze dne 17.09.2013.

Z-14735/2013-403

Řadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 11.164,79 Kč s příslušenstvím a náklady oprávněného

omiha s. r. o., 28. října 438/219, Jednotka: 676/2

V-5058/2015-403

ariánské Hory, 70900 Ostrava,

Č/ÍČO: 29446767

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

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

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2017 00:00:00

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555428 Ostrov

území: 715883 Ostrov nad Ohří

List vlastnictví: 7262

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

vztahu

závěsnosti pro

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián 137Ex-5950/2015 -16 ze dne 21.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 21.05.2015. Zápis proveden dne 23.06.2015.

V-5058/2015-403

Časová známka k 21.05.2015 17:34

Návrh nařízení exekuce

Soudní exekutor Mgr. Stanislav Molák

Prekopová Lenka, Šafaříkova 676, 36301 Ostrov,  
RČ/IČO: 665210/0906

Z-15809/2012-403

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Karlových Varech 26 EXE-3290/2011 -9 ze dne 21.12.2011; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-15809/2012-403

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL. M.,  
Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Prekopová Lenka, Šafaříkova 676, 36301 Ostrov,  
RČ/IČO: 665210/0906

Z-15428/2013-404

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-26609/2013 - 7 ze dne 11.09.2013; uloženo na prac. Klatovy

Z-15428/2013-404

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Prekopová Lenka, Šafaříkova 676, 36301 Ostrov,  
RČ/IČO: 665210/0906  
Jednotka: 676/2

Z-14737/2013-403

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Klatovy , JUDr. Dalimil Mika, LL. M. 120 EX-26609/2013 -19 ze dne 17.09.2013.

Z-14737/2013-403

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Prekopová Lenka, Šafaříkova 676, 36301 Ostrov,  
RČ/IČO: 665210/0906

Z-7419/2015-703

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-5950/2015 -11 ze dne 11.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 11.05.2015. Zápis proveden dne 13.05.2015; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-7419/2015-703

Dodatečné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 676/2

Z-4017/2015-403

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-venkov, JUDr. Petr Kocián 137Ex-5950/2015 -17 ze dne 21.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2017 00:00:00

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555428 Ostrov

území: 715883 Ostrov nad Ohří

List vlastnictví: 7262

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

typ vztahu  
právního pro

Povinnost k

21.05.2015. Zápis proveden dne 09.06.2015; uloženo na prac. Karlovy Vary  
Z-4017/2015-403

### Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 17/455,  
130 00 Praha 3

Prekopová Lenka, Šafaříkova 676, 36301 Ostrov,  
RČ/IČO: 665210/0906

Z-11768/2016-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 01403/16-007 k 27 EXE-  
619/2016 9 ze dne 15.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.03.2016. Zápis  
proveden dne 17.03.2016; uloženo na prac. Praha

Z-11768/2016-101

### Důvisející zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 676/2

Z-2464/2016-403

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 3, JUDr. Ingrid Švecová  
091 EX-01403/2016 -009 ze dne 16.03.2016. Právní účinky zápisu ke dni  
16.03.2016. Zápis proveden dne 29.03.2016; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-2464/2016-403

### Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 17/455,  
130 00 Praha 3

Prekopová Lenka, Šafaříkova 676, 36301 Ostrov,  
RČ/IČO: 665210/0906

Z-7315/2016-403

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha 3, JUDr. Ingrid Švecová  
091 EX-04421/2016 -005 ze dne 01.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 01.08.2016.  
Zápis proveden dne 03.08.2016; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-7315/2016-403

### Důvisející zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 676/2

Z-7316/2016-403

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 3, JUDr. Ingrid Švecová  
091 EX-04421/2016 -008 ze dne 01.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni  
01.08.2016. Zápis proveden dne 17.08.2016; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-7316/2016-403

Jiné zápisy - Bez zápisu

Upozornění a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

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

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

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.07.2017 00:00:00

Okres: CZ0412 Karlovy Vary

Obec: 555428 Ostrov

území: 715883 Ostrov nad Ohří

List vlastnictví: 7262

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

ina

Shoda o zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví, o zrušení a vypořádání podílu spoluvl. (§5 zák.o vlast.bytů) ze dne 09.04.2003. Právní účinky vkladu práva ke katastru nemovitostí ze dne 14.04.2003.

V-1628/2003-403

Pro: Prekopová Lenka, Šafaříkova 676, 36301 Ostrov

RČ/IČO: 665210/0906

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

Pozornění: 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.

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: Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 25.07.2017 15:24:26