

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 1996/2023

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/Ceny a odhady/nemovité věci



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 682/14 v bytovém domě v ulici Obránců míru č. p. 682, včetně příslušejícího spoluvlastnického podílu ve výši 6794/196912 na společných částech budovy č. p. 682, 683 a na pozemku parc. č. 2148, vše zapsáno na LV č. 8990 a LV č. 5656 v k. ú. Dolní Chodov, obec Chodov, okres Sokolov na Katastrálním úřadě pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov.

Znalec: Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice
telefon: 603 417 098
e-mail: grygar@cenyrealit.cz

Zadavatel: J.L. s.r.o.
Bělehradská 858/23
120 00 Praha 2 - Vinohrady

OBVYKLÁ CENA	1 300 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 20

Počet vyhotovení:

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni:

Vyhotoveno: V Dobroslavicích 22.05.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

o obvyklé ceně nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 682/14 v bytovém domě v ulici Obránců míru č. p. 682, včetně příslušejícího spoluvlastnického podílu ve výši 6794/196912 na společných částech budovy č. p. 682, 683 a na pozemku parc. č. 2148, vše zapsáno na LV č. 8990 a LV č. 5656 v k. ú. Dolní Chodov, obec Chodov, okres Sokolov na Katastrálním úřadě pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, které jsou ve výhradním vlastnictví právnické osoby, J.L. s. r. o., Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha, IČO: 07770111.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pro účely nedobrovolné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatelem posudku nebyly dodány žádné další relevantní údaje, které by měly vliv na konečný výrok a výsledek ocenění. Veškeré skutečnosti a podklady dodané zadavatelem byly vyhodnoceny samotným znalcem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.05.2023 za přítomnosti soudního znalce Ing. Marcela Grygara.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z databáze realizovaných prodejů znalce a skutečností zjištěných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- LV č. 8990 ze dne 09.05.2023 pro k.ú. Dolní Chodov
- kopie katastrální a ortofoto mapy
- informace o povodních
- informace o realizovaných cenách z placeného přístupu z CUZK
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- mapa obce a okolí
- Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku, v platném a účinném znění
- Zákon č. 182/2006 Sb. o úpadku a způsobech jeho řešení (insolvenční zákon),
v platném a účinném znění
- Zákon č. 254/2019 Sb. zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, v platném a účinném znění
- Zákon č. 121/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění
- Zákon č. 26/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, v platném a účinném znění

- Zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník
- informace a sdělení poskytnutá objednatelem posudku
- informace a sdělení získaná z místních realitních kanceláří, realitních novin a internetového serveru (www.reality.cz, www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.cenovamapa.cz, www.valuo.cz
- informace získané z internetového serveru: www.mapy.cz, www.cuzk.cz a z dalších veřejných zdrojů

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, tudíž jsou považována za věrohodná a nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN. Zdroj dat pro zjištění porovnávací hodnoty je rovněž považován za věrohodný, jelikož se jedná o kopie kupních smluv uložených ve veřejném seznamu. Při zpracování ocenění byly využity veřejně přístupné informace z dálkového přístupu do katastru nemovitostí, z databáze realizovaných prodejů znalce a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Znalci nebyl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí. Dále znalci nebylo umožněno nahlédnout do stavební dokumentace na stavebním úřadě ani doložení dalších relevantních podkladů.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti.

(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje:

- a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,
- b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,
- c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,
- d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,
- e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a
- f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Sokolov, obec Chodov, k.ú. Dolní Chodov
Adresa nemovité věci: Obránců míru 682, 357 35 Chodov

Vlastnické a evidenční údaje

J.L. s.r.o., Bělehradská 858/23, 120 00 Praha 2, LV: 8990, podíl 1 / 1

Místopis

Město Chodov je svou rozlohou o výměře 1 426 ha i počtem obyvatel druhým největším městem bývalého sokolovského okresu. Leží na hranici okresů Sokolov a Karlovy Vary ve vzdálenosti přibližně 12 km od obou těchto měst. K městu náleží místní část Stará Chodovská. V okolí města se nachází několik větších firem, které zajišťují možnost pracovních příležitostí. Dopravní dostupnost do Karlových Varů i Sokolova je velmi dobrá. Město Chodov disponuje komplexní občanskou vybaveností.

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v katastrálním území Dolní Chodov v ulici Obránců míru, která se nachází v severní části města. Okolní zástavba je převážně tvořena panelovými bytovými domy a budovami občanské vybavenosti. Nejbližší autobusová zastávka je vzdálena přes hlavní komunikaci do 170 m, obchod s potravinami do 100 m, MŠ ve vzdálenosti cca 220 m, ZŠ, DDM do 330 m, kavárny a restaurace s náměstím jsou vzdáleny do 150 m. Z pohledu oceňovaných nemovitých věcí se jedná o umístění v dané lokalitě ovlivňující obvyklou cenu spíše kladně.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: úzké centrum - jiný typ zástavby
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1999	Město Chodov, Komenského 1077, 35735 Chodov
2173	Město Chodov, Komenského 1077, 35735 Chodov
2079	Město Chodov, Komenského 1077, 35735 Chodov
2129	Město Chodov, Komenského 1077, 35735 Chodov
1965/1	Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 36006 Karlovy Vary

Celkový popis nemovité věci

Panelový bytový dům je nepodsklepený o sedmi nadzemních podlažích s plochou střechou. Celkem obsahuje 38 bytových jednotek, které jsou přístupné dvěma samostatnými vchody. Odborným

odhadem je, že stavba domu pochází přibližně ze 70-tých let minulého století a přibližně před 15-ti lety mohlo dojít ke kompletní revitalizaci domu, včetně výměny oken a zateplení objektu. Oceňovaná bytová jednotka o velikosti 3+1, umístěna zřejmě v 7. NP. V průběhu životnosti bytové jednotky na ní probíhala běžná údržba, nicméně její faktický stav znalci není znám z důvodu jejího nezpřístupnění. Konstruktivní provedení stavby bytového domu je zřejmé z tabulkové části.

Přístup k oceňovaným nemovitým věcem je zajištěn přes pozemek parc.č. 1999 (zeleň - ostatní plocha), dále pozemek parc. č. 2173, č. 2079, č. 2129 (ostatní plocha - ostatní komunikace), vlastník: Město Chodov, Komenského 1077, 35735 Chodov a pozemek parc. č. 1965/1 (ostatní plocha - silnice) vlastník: Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 36006 Karlovy Vary

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
- NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: Na listu vlastnictví č. 8990 bytové jednotky je v části C zapsáno:

- Zástavní právo smluvní ve prospěch oprávněného: Imperia jt s.r.o., Nekvasilova 692/29, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 24241121 a s tím související závazek nezajistit zástavní právo ve výhodnějším pořadí nový dluh, závazek neumožnit zápis nového zástavního práva namísto starého spolu se zákazem zcizení a zatížení bez souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Znalci nebyly předloženy nájemní smlouvy či jiná práva neevidovaná v KN a dle poskytnutých informací od objednatele posudku není na oceňovaných nemovitých věcech k datu ocenění uzavřena žádná nájemní smlouva.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Při aplikaci porovnávací metody byly pro porovnání jako vzorky vybrány srovnatelné nemovité věci umístěné v okolí oceňovaných nemovitých věcí, které byly předmětem prodeje v posledních 12 - ti měsících.

4.2. Ocenění

Výpočet věcné hodnoty stavby

Bytová jednotka č. 14, ul. Obránců míru č. p. 682, 357 35 Chodov

Věcná hodnota dle THU

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
pokoj	Obytné prostory	18,60 m ²	1,00	18,60 m ²
pokoj	Obytné prostory	13,90 m ²	1,00	13,90 m ²
pokoj	Obytné prostory	17,10 m ²	1,00	17,10 m ²
kuchyň	Obytné prostory	8,60 m ²	1,00	8,60 m ²
předsíň	Obytné prostory	6,60 m ²	1,00	6,60 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,10 m ²	1,00	2,10 m ²
WC	Obytné prostory	0,90 m ²	1,00	0,90 m ²
balkón	Ostatní prostory	3,90 m ²	0,50	1,95 m ²
sklep	Ostatní prostory	2,10 m ²	0,50	1,05 m ²
Celková podlahová plocha		73,80 m²		70,80 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	stěnové panely
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Krov, střecha	šikmá
5. Krytiny střech	plechová
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	vápenné hladké
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená s probarvenou omítkou
9. Vnitřní obklady keramické	
10. Schody	železobetonové
11. Dveře	hladké plné nebo prosklené
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová
14. Povrchy podlah	
15. Vytápění	dálkové, zdroj mimo budovu
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí

20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadlo, vana
24. Výtahy	osobní výtah
25. Ostatní	rozvod domácího telefonu
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	70,80
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	50 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	3 540 000
Stáří	roků	53
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	100,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	0

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná jednotka	
Lokalita:	k. ú. Dolní Chodov, obec Chodov, okres Sokolov
Popis:	bytová jednotka
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	panelový bytový dům
Podlaží:	7.NP ze 7.NP
Užitná plocha:	70,80 m ²

Srovnatelné jednotky:

Název:	ul. Hlavní, bytová jednotka č. 653/5, Chodov
Lokalita:	k. ú. Dolní Chodov, obec Chodov, okres Sokolov
Popis:	Bytová jednotka o celkové dispozici 3+1, stejně jako oceňovaná, se nachází ve druhém nadzemním patře udržovaného panelového domu bez výtahu, v Hlavní ulici, v k. ú. Dolní Chodov. Byt je o velikosti užitné plochy 55,90 m ² v udržovaném stavu a proběhla na něm částečná rekonstrukce rozvodů elektřiny. Realizace prodeje proběhla na základě kupní smlouvy registrované pod č.j. V-2576/2022-409 na KP Sokolov.
Podlaží:	2.NP z 5.NP
Dispozice:	3+1
Typ stavby:	panelový
Užitná plocha:	55,90 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva 05/2022	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,83
K3 Poloha - stejná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - BJ vhodný k porovnání	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 460 000	55,90	26 118	0,75	19 589

Název: ul. Hlavní, bytová jednotka č. 659/2, Chodov**Lokalita:** obec Chodov, k. ú. Dolní Chodov, okres Sokolov**Popis:** Bytová jednotka o celkové dispozici 3+1, stejně jako oceňovaná, se nachází v klidné části Chodova ul. Hlavní. Bytová jednotka je situována v 1. nadzemním podlaží zatepleného panelového domu. Byt je o velikosti užitné plochy 55,90 m² v udržovaném stavu. Celkově je bytový dům po revitalizaci. Veškerá občanská vybavenost je v dosahu.

Realizace prodeje proběhla na základě kupní smlouvy registrované pod č.j. V-3099/2022-409 na KP Sokolov.

Podlaží: 1.NP z 5.NP**Dispozice:** 3+1**Typ stavby:** panelová**Užitná plocha:** 55,90 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva 05/2022	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,83
K3 Poloha - stejná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,95
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - BJ vhodný k porovnání	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 100 000	55,90	19 678	0,75	14 759

Název: ul. Revoluční, bytová jednotka č. 601/5, Chodov**Lokalita:** obec Chodov, k. ú. Dolní Chodov, okres Sokolov**Popis:** Bytová jednotka o celkové dispozici 3+1, stejně jako oceňovaná, se nachází v udržovaném panelovém domě s výtahem, v Revoluční ulici, v k. ú. Dolní Chodov. Byt je o velikosti užitné plochy 72,30 m², v udržovaném stavu.

Realizace prodeje proběhla na základě kupní smlouvy registrované pod č.j. V-5561/2022-409 na KP Sokolov.

Dispozice: 3+1**Užitná plocha:** 72,30 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva 10/2022	1,00
K2 Velikosti objektu - mírně větší	1,02
K3 Poloha - stejná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - bez vlivu	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - BJ vhodná k porovnání	1,00



Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
1 800 000	72,30	24 896	0,83	20 664

Minimální jednotková porovnávací cena	14 759 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 337 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	20 664 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	18 337 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	70,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 298 260 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	1 298 260 Kč
---------------------	--------------

Obvyklá cena

1 300 000 Kč

slovy: Jedenmiliontřístatisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Šetřením znalce provedeným pro případ tohoto ocenění bylo zjištěno, že v lokalitě s oceňovanou bytovou jednotkou odpovídá v současné době nabídka poptávce po srovnatelných bytových jednotkách. V Chodově jsou bytové jednotky v panelových bytových domech po revitalizaci obchodovány průměrně v ceně okolo 20.000 Kč za 1 m² započitatelné plochy bytu v závislosti na velikosti, stavu a vybavení bytu, jeho situování v bytovém domě a umístění bytového domu v rámci lokality.

Výše uvedená obvyklá cena ve výši 1.300.000 Kč odpovídá jednotkové ceně ve výši 18.361,50 Kč za 1 m² započitatelné plochy bytu (tj. 70,80 m²), což potvrzují ceny v databázi znalce a v současnosti podobných prodávaných bytů v okolí.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Při stanovení ceny obvyklé byla použita výhradně porovnávací metoda, která je stěžejní při stanovení ceny obvyklé. Ostatní metody jako např. výnosová, věcná nebo reprodukční metoda nemá žádnou vypovídací schopnost včetně stanovení ceny zjištěné dle vyhlášky MF, proto nebyly při ocenění využity a aplikovány.

5.2. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tří realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí. Všichni vybraní reprezentanti byli shledáni srovnatelnými ve svých etalonech s oceňovanými nemovitými věcmi se zohledněním úpravy cen v návaznosti na odlišnosti jejich korekcí – koeficienty lokality, využití a koeficient technického stavu. Kontrola postupu byla dále provedena v rámci odborné diskuse v okruhu spolupracujících znalců. Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znaleckým úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitých věcí, a to bytové jednotky č. 682/14 v bytovém domě v ulici Obránců míru č. p. 682, včetně příslušejícího spoluvlastnického podílu ve výši 6794/196912 na společných částech budovy č. p. 682, 683 a na pozemku parc. č. 2148, vše zapsáno na LV č. 8990 a LV č. 5656 v k. ú. Dolní Chodov, obec Chodov, okres Sokolov na Katastrálním úřadě pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, které jsou ve výhradním vlastnictví právnické osoby, J.L. s. r. o., Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha, IČO: 07770111.

Hlavním účelem znaleckého posudku je nedobrovolná dražba nemovitých věcí ve vlastnictví výše uvedené právnické osoby.

Na základě výše uvedených skutečností odhaduji obvyklou cenu spoluvlastnických podílů na všech oceňovaných nemovitých věcech po zaokrouhlení ve výši 1.300.000 Kč.

OBVYKLÁ CENA

1 300 000 Kč

slovy: Jedenmiliontřistatisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalci nebyl umožněn přístup do oceňovaných nemovitých věcí, proto vychází ze skutečností zjištěných při místním šetření, dále z vnějšího ohledání a z informací z veřejných zdrojů. Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce, proto komentovaný závěr je jen pravděpodobný.

Znalec neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenesé právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací. Znalec dále vychází z toho, že informace získané při místním šetření a z předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány (zejména nemožnost prověření projektové dokumentace na stavebním úřadě, která má zachycovat skutečný stav provedení stavby). Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění bylo provedeno za účelem zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 8990 ze dne 09.05.2023	2
Kopie katastrální a ortofotomapy	2
Fotodokumentace ze dne 12.05.2023	1
Mapa oblasti	1
Informace o povodních	1
Evidenční list	1

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 7. 3. 2000, č.j. Spr 1305/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 1996/2023.

V Dobroslavicích 22.05.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Marcel Grygar
Na Svobodě 109/11
747 94 Dobroslavice

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.05.2023 12:15:02

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

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560383 Chodov

Kat.území: 652172 Dolní Chodov

List vlastnictví: 8990

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
J.L. s.r.o., Bělehradská 858/23, Vinohrady, 12000 Praha 2	07770111	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
P 682/14	byt		byt.z.	6794/196912

Vymezeno v:

Budova	Chodov, č.p. 682, 683, byt.dům, LV 5656	
	na parcele	2148, LV 5656
Parcela	2148	zastavěná plocha a nádvoří
		420m2

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 smluvní

k zajištění pohledávky, včetně příslušenství až do celkové výše 2.000.000,- Kč.

Oprávnění pro

Imperia jt s.r.o., Nekvasilova 692/29, Karlín, 18600
Praha 8, RČ/IČO: 24241121

Povinnost k

Jednotka: 682/14

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2022 13:55:55. Zápis proveden dne 25.10.2022; uloženo na prac. Sokolov

V-5038/2022-409

Pořadí k 27.09.2022 13:55

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2022 13:55:55. Zápis proveden dne 25.10.2022; uloženo na prac. Sokolov

V-5038/2022-409

Související zápisy

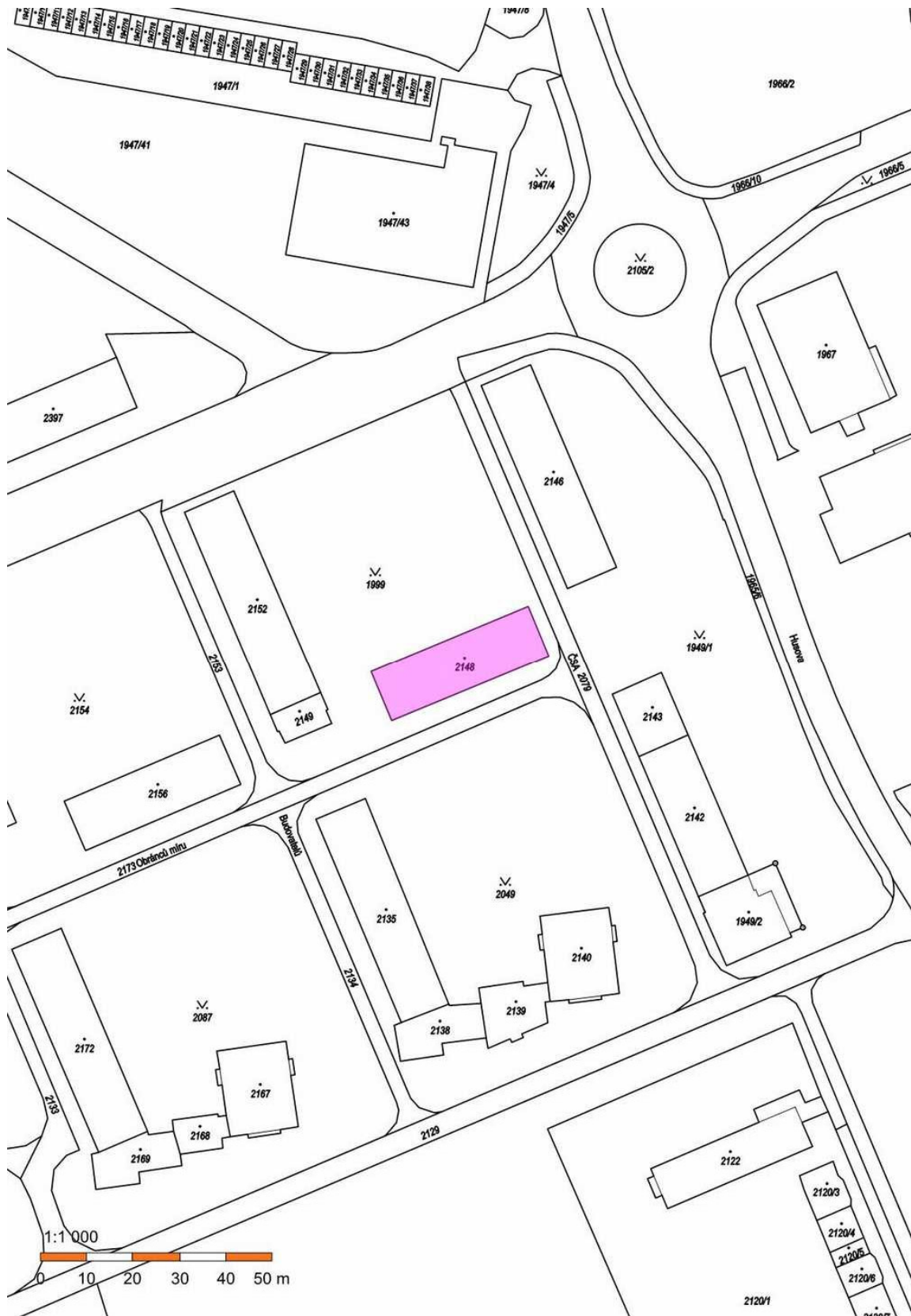
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

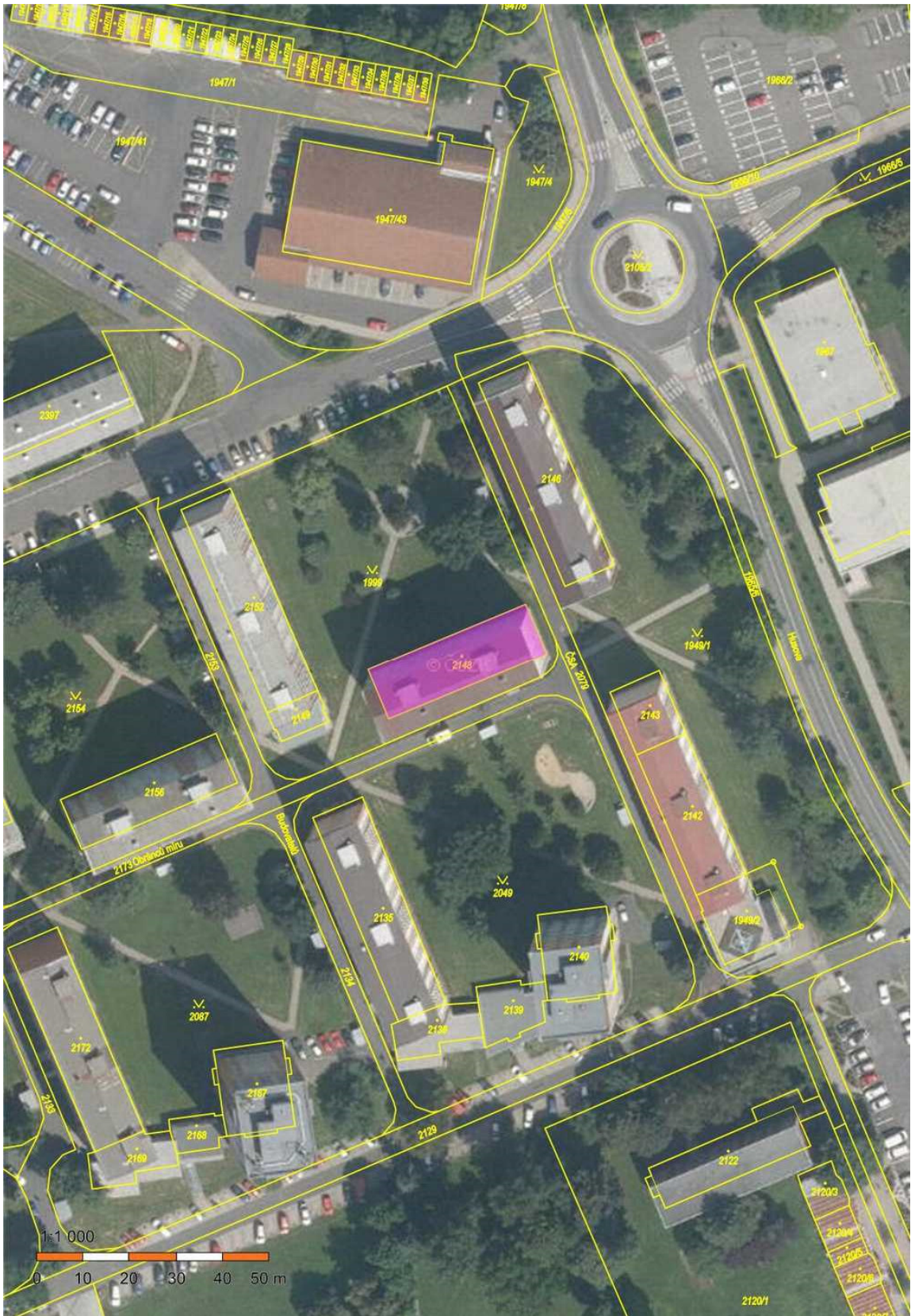
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 27.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2022 13:55:55. Zápis proveden dne 25.10.2022; uloženo na prac. Sokolov

V-5038/2022-409

o Zákaz zřízení a zatížení

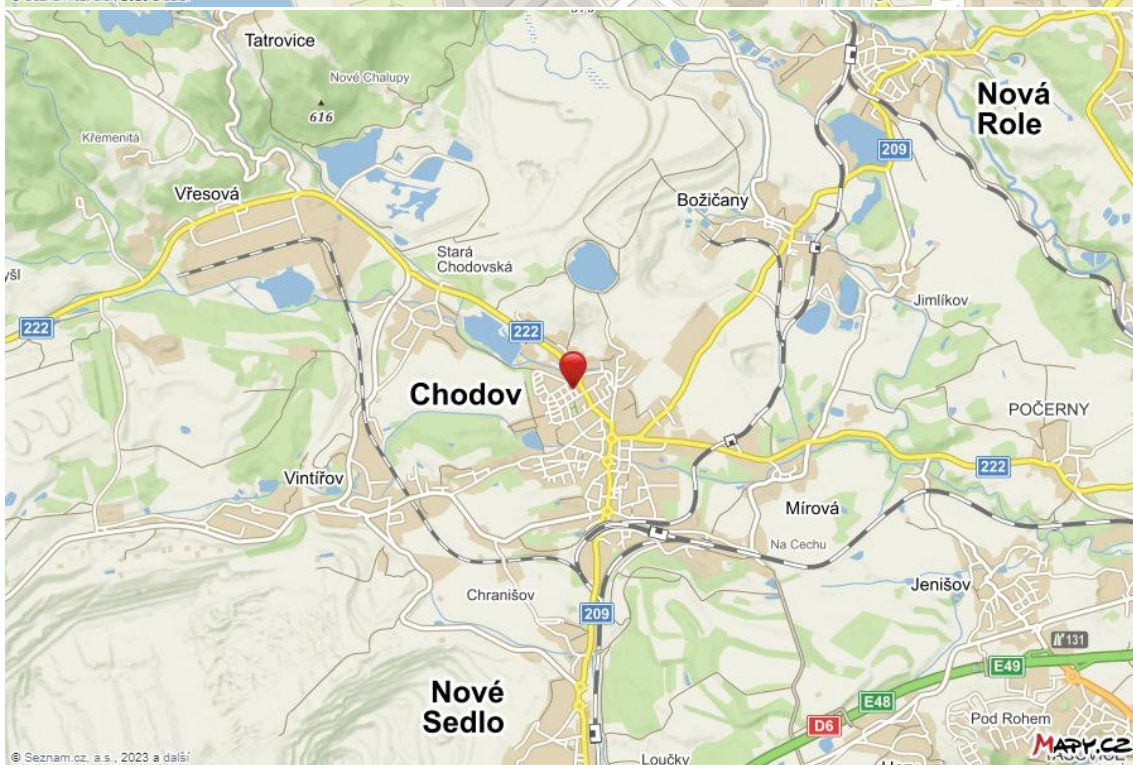
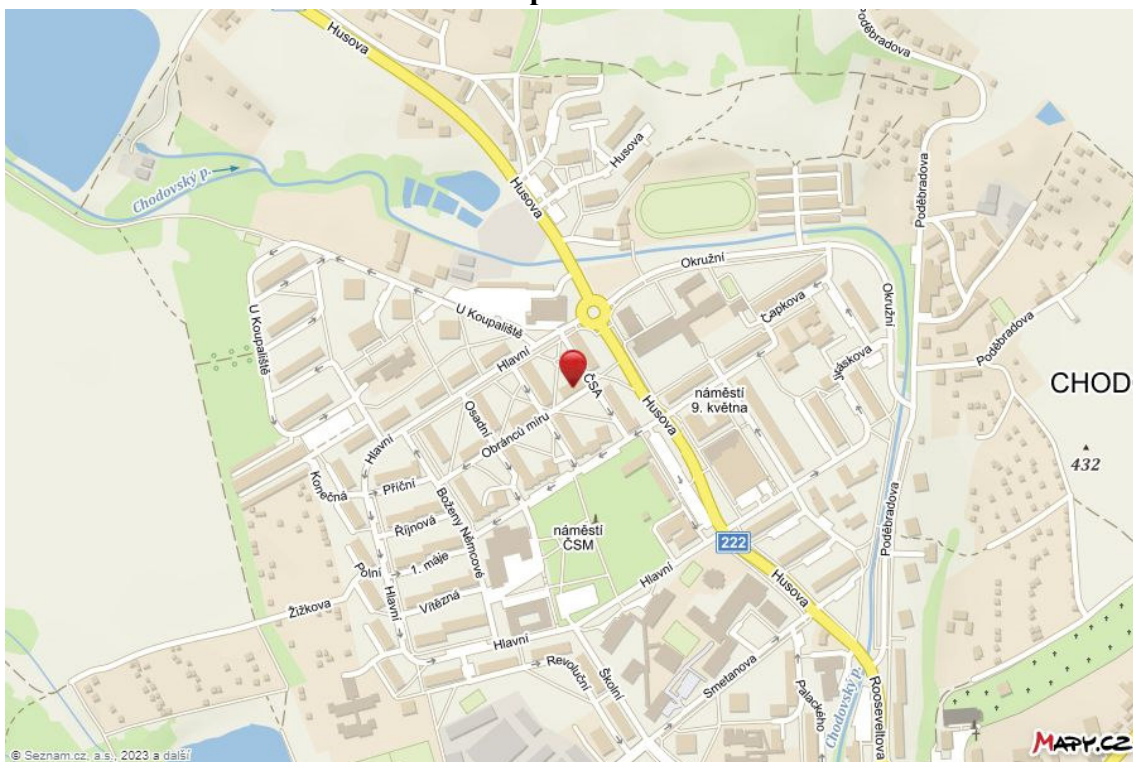
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.
strana 1

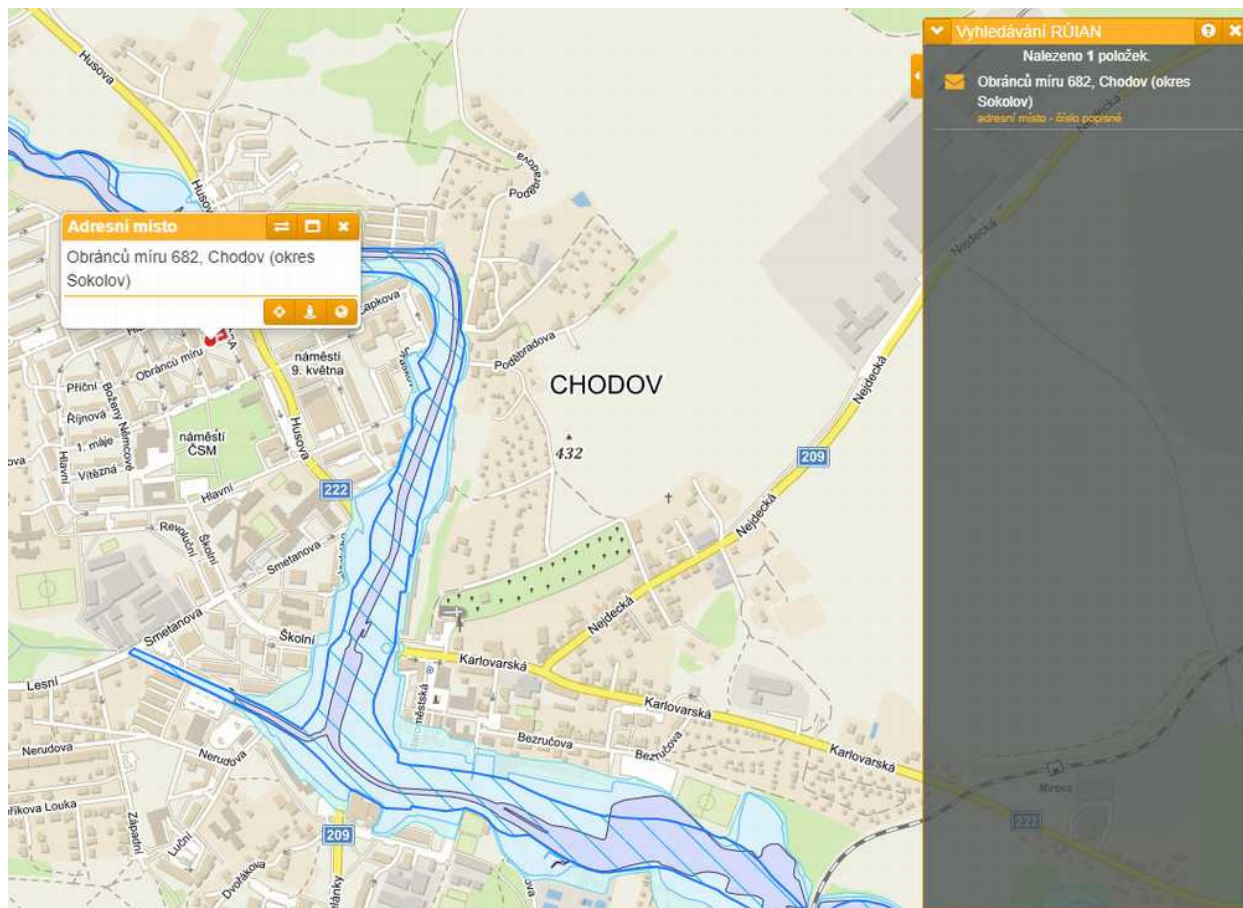






Mapa oblasti







Vytisknuto: 13.02.2023 07:26:12

Bytserwis Chodov s.r.o., nám. ČSM 1132, PŠČ 35735 Chodov

Evidenční list - vlastník	Obránců míru 682, Chodov č.pr:14
Majitel domu: Společenství vlastníků Obránců míru č.p.68 Obránců míru 35735 Chodov IČO: 09914544 DIČ: Bank.spojení: 123-3640250247/0100	Druh: byt Typ: 1+3 Podl: 6 Vlast.podíl:6794/196912 Dat.nar: J.L. s.r.o. Bělehradská 858/23 12000 Praha
vlastník: J.L.s.r.o.	

Místnost	Označení	Celk.pl.	Podl.pl.	Koef.	Vytápěná pl.	Zapo.pl.	Podíl.pl
pokoj		18,60	18,60	1,00	18,60	18,60	0,00
pokoj		13,90	13,90	1,00	13,90	13,90	0,00
pokoj		17,10	17,10	1,00	17,10	17,10	0,00
kuchyň		8,60	8,60	1,00	8,60	8,60	0,00
předsíň		6,60	6,60	1,00	6,60	6,60	0,00
koupelna		2,10	2,10	1,00	2,10	2,10	0,00
WC		0,90	0,90	1,00	0,90	0,90	0,00
balkón		3,90	0,00	1,00	0,00	1,95	0,00
sklep zděný		2,10	0,00	1,00	0,00	2,10	0,00
Celkem		73,80	67,80		67,80	71,85	0,00

Spolubydlicí osoby	Dat.naroz.	Užíván od	Užíván do	Vztah
Číhalík Petr	25.06.1980	01.10.2022		nájemník
Číhalík Matěj	14.06.2014	01.10.2022		syn nájemníka

Počet osob pro služby: 2

Typ položky	Typ saz.	Sazba	Celkem
výtah	OSM	70,00	140,00
el.pro výtah a osvětlení	OSM	25,00	50,00
úklid	BYT	165,00	165,00
odvoz odpadu	OSM	50,00	100,00
odměna za správu	BYT	161,00	161,00
studená voda	DOH	550,00	550,00
teplo pro ohřev TV	DOH	897,00	897,00
teplo pro ÚT	MPB	20,00	1 356,00
správa domu a pozemku	MZP	20,00	1 437,00
Celkem předepsáno			4 856,00

Bankovní spojení: /

Podpis vlastníka_____
Podpis správce

Platbu můžete provádět převodním příkazem na výše uvedený účet (variabilní symbol je číslo domu+číslo bytu),nebo vkladem na účet (je zpoplatněno),anebo poštovní poukázkou typu A.

(Pokud nesouhlasí údaje,dostavte se do naší kanceláře k opravě výpočtového listu).

Vystavil: Zuzana Cerovská
Telefon: 352352445