

DODATEK č. 2 ZNALECKÉHO POSUDKU číslo 20-6244

evidovaný pod číslem 23-6447

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

O ceně bytové jednotky č. 81/2 v bytovém domě č.p. 81 s podílem na společných částech domu a pozemku parc. č. st.106 v kat. území Hory u Oloví, obec Oloví, okres Sokolov.

Znalec: Helena Přibilová
Sokolovská 1205
356 01 Sokolov
telefon: 602 875 953
e-mail: pribilova.helena@seznam.cz
IČ: 61790401

Zadavatel: advokát, JUDr. Martin Šíp
Velfíkova 1428/4
160 00 Praha 6

Znalecký úkol: Objednatel znaleckého posudku prohlašuje, že se na oceňované nemovitosti od 30.10.2021 nic nezměnilo, kromě jejího stáří a časem ovlivněný vývoj obvyklých cen. Proto požaduje pouze vypracování ocenění cenou obvyklou k aktuálnímu datu (10/2023).
Tento dokument je tedy DODATKEM č.2 ke ZNALECKÉMU POSUDKU č. 20-6244.

OBVYKLÁ CENA	695 500 Kč
---------------------	-------------------

Počet stran: 5 a 2 strany příloh **Počet vyhotovení:** 2

Podle stavu ke dni: 17.10.2023

Vyhotoveno: V Sokolově 19.10.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Objednatel znaleckého posudku prohlašuje, že se na oceňované nemovitosti od 30.10.2021 nic nezměnilo, kromě jejího stáří a časem ovlivněný vývoj obvyklých cen. Proto požaduje pouze vypracování ocenění cenou obvyklou k aktuálnímu datu (10/2023).

Tento dokument je tedy DODATKEM č.2 ke ZNALECKÉMU POSUDKU č. 20-6244.

1.2. Účel znaleckého posudku

Podklady pro řešení zadlužení vlastníka bytové jednotky jeho advokátem.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 17.10.2023.

2. NÁLEZ

2.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Sokolov, obec Oloví, k.ú. Hory u Oloví

Adresa nemovité věci: Hory 81, 357 07 Oloví

Vlastnické a evidenční údaje

Pavel Živný, Hory 81, 357 07 Oloví, LV: 598, podíl 1 / 1

3.2. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 81/2 - tržní hodnota

4. POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 81/2 - tržní hodnota

Dům s oceňovanou bytovou jednotkou byl vystavěn cca před 100 lety jako zděný, podsklepený bytový dům se třemi nadzemními podlažími a se zastřešením sedlového tvaru.

Bytová jednotka č. 81/2 je byt v prvním nadzemním podlaží domu. Dům zděné konstrukce je plně podsklepený, má tři nadzemní podlaží a sedlové zastřešení kryté pozinkovaným plechem s nátěrem a s novými okapy a svody. Vytápění v domě je řešeno pro každý byt individuálně, rovněž tak je řešen ohřev teplé vody. Dům není opatřen dodatečným zateplením. Fasádní omítka je hladká, poškozená.

Byt o velikosti 3+1 s úplným příslušenstvím a sklepem má celkovou podlahovou plochu 72,2 m². Byt má plastová okna, dveře jsou hladké a prosklené v ocelových rámech. Vstupní dveře jsou bezpečnostní. Podlahy jsou plovoucí, v ostatních prostorách keramické dlažby. Koupelna je s vanou a umyvadlem s částečným obkladem. Pro ohřev vody je v koupelně elektrický bojler. WC je

samostatně, bez umyvadla a obkladu. Vytápění bytu je krbovými kamny s vestavěným ohřevem topné vody pro topná tělesa umístěná v jednotlivých místnostech bytu. Vaří se na elektrickém sporáku bez odsavače par. V předsíni je patrné vztlínání vlhkosti z podlahy. V bytě se dokončuje svépomocná modernizace.

Užitná plocha:	72,00 m ²
-----------------------	----------------------

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Výběr korekčních koeficientů provádí znalec tak, aby mohl zohlednit vlastnosti jimiž se oceňovaná nemovitá věc odlišuje od nemovitostí použitých pro porovnání. Ceny v minulosti zobchodovaných nemovitých věcí, které jsou použity pro porovnání, jsou korekčními koeficienty upraveny na jednotnou porovnávací úroveň. Hodnota korekčního koeficientu vyšší než 1 značí, že oceňovaný objekt je v tomto znaku lepší, než objekt použitý pro porovnání a naopak.

Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno 8 realizovaných prodejů. Z nich byly následně vybrány 3 objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: B.J. 81/5 Oloví Hory				
Popis: Cenový údaj z ev. KÚ, č. řízení V-4893/2022-409 ke dni 19.09.2022. Bytová jednotka v témž domě jako je oceňovaný byt. Podlahová ploch BJ 73,6 m ² .				
Užitná plocha: 73,60 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: evid. cen. údajů		
K2 Lokalita	1,00	ČÚZK		
K3 Typ stavby	1,00			
K4 Stáří	1,00			
K5 Vybavení	1,00			
K6 Podlaží, výhled a ost.	0,96			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
700 000	73,60	9 511	0,96	9 131

Název: B.J. č. 8/3 Oloví				
Popis: Cenový údaj z ev. KÚ, č. řízení V-5954/2022-409 ke dni 25.11.2022. Bytová jednotka v panelovém domě v Horní části města, kde vzniklo před cca 45 lety menší sídliště panel. domů. Podlahová ploch BJ 85 m ² . Vytápění ÚT, centrální ohřev vody, plášť domu zateplen. Dům se 4 NP bez výtahu.				
Užitná plocha: 85,00 m ²				
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: cenový údaj z ev.		
K2 Lokalita	0,95	ČÚZK		
K3 Typ stavby	0,95			
K4 Stáří	0,90			
K5 Vybavení	0,95			
K6 Podlaží, výhled a ost.	0,96			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]

1 000 000

85,00

11 765

0,74

8 706

Název: B.J. 7/8 Oloví**Popis:** Cenový údaj z ev. KÚ, č. řízení V-825/2021-409 ke dni 17.02.2021.Bytová jednotka v panelovém domě v horní části obce. Podlahová plocha BJ 38 m².

Dům o 4 NP bez výtahu. Zateplený plášť domu s ÚT vytápěním a centrálním ohřevem vody. Byt v nejvyšším podlaží.

Užitná plocha: 38,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny

1,00

Zdroj: cen. údaj z ev. ČÚZK

K2 Lokalita

0,95

K3 Typ stavby

0,95

K4 Stáří

0,90

K5 Vybavení

0,95

K6 Podlaží, výhled a ost.

0,95

Cena [Kč]**Užitná plocha**
[m²]**Jedn. cena**
Kč/m²**Celkový koef.**
K_c**Upravená j. cena**
[Kč/m²]

580 000

38,00

15 263

0,73

11 142

Minimální jednotková porovnávací cena

8 706 Kč/m²

Průměrná jednotková porovnávací cena

9 660 Kč/m²

Maximální jednotková porovnávací cena

11 142 Kč/m²**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena

9 660 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci

72,00 m²**Výsledná porovnávací hodnota****695 520 Kč**

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č. 81/2 - tržní hodnota

695 520,- Kč

Obvyklá cena**695 500 Kč**

slovy: Šestsetdevadesátpěttisícpětset Kč

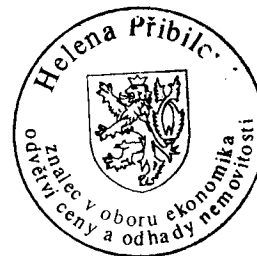


ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni dne 21.11.1986 číslo jednací Spr 5306/86 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady, se specializací pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 23-6447.

V Sokolově 19.10.2023



Helena Přibilová
Sokolovská 1205
356 01 Sokolov

Helena Přibilová

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 18.10.2023 08:15

as: CZ0413 Sokolov

Obec: 560588 Oloví

území: 711004 Hory u Oloví

Adresa: Hory, 81/5, LV 601

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.09.2022 10:12:35. Zápis
proveden dne 11.10.2022.

V-4893/2022-409

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

jednotky:

Hory, 81/5, LV 601

Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 18.10.2023 08:15

Odkres: CZ0413 Sokolov
Kat. území: 710962 Oloví

Obec: 560588 Oloví

Jednotka: Oloví, 7/1, LV 660

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 300.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 31.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2020 13:33:57. Zápis V-1829/2020-409
proveden dne 14.05.2020.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Oloví, 7/1, LV 660

Jednotka: Oloví, 7/2, LV 661

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 550.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 25.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2021 12:50:29. Zápis V-6551/2021-409
proveden dne 23.11.2021.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Oloví, 7/2, LV 661

Jednotka: Oloví, 75/4, LV 724

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 500.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 21.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2021 12:36:09. Zápis V-7793/2021-409
proveden dne 12.01.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Oloví, 75/4, LV 724

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 111.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní 201/2016 ze dne 16.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2016 V-6640/2016-409
09:36:38. Zápis proveden dne 28.12.2016.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Oloví, 75/4, LV 724

Jednotka: Oloví, 7/8, LV 666

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 580.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 09.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2021 08:45:00. Zápis V-825/2021-409
proveden dne 15.03.2021.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Oloví, 7/8, LV 666

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 265.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 04.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.03.2020 11:42:19. Zápis V-1247/2020-409
proveden dne 02.04.2020.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Oloví, 7/8, LV 666

Jednotka: Oloví, 8/3, LV 673

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 1.000.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 10.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2022 08:15:35. Zápis V-5954/2022-409
proveden dne 20.12.2022.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Oloví, 8/3, LV 673

Jednotka: Oloví, 8/4, LV 759

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 420.000,00 CZK
Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí Číslo řízení
Smlouva kupní ze dne 03.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2020 10:34:49. Zápis V-770/2020-409
proveden dne 10.03.2020.
Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny
jednotky: Oloví, 8/4, LV 759

Helena Přibilová

ODHADCE MAJETKŮ-SOJIDNÍ ZN. ... V OBOŘU EKONOMIKA
ODVĚTVY CENY A ODHA ... NEMOVITOSTÍ

Mobil: +420 602 875 953

e-mail: pribilova.helena@seznam.cz
Sokolovská 1205, 356 01 Sokolov



Helena Přibilová