

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2643-8/13/2020

O ceně spoluvlast. podílu 1/2 bytové jednotky č. 129/13 v bytovém domě č.p. 129-130, na pozemku p.č. st. 2766, v části obce Cheb, včetně spol. podílů na domě a pozemcích, dle LV č. 7419 a LV č. 5204 pro katastr. území a obec Cheb, kraj Karlovarský.



Objednavatel znaleckého posudku:

ODOAKER a.s.,
IČ: 261 47 645
Pernerova 441
530 02 Pardubice

Účel znaleckého posudku:

Zjištění ceny nemovitosti dle cenového předpisu platného ke dni zpracování posudku, stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely dražby.

Dle 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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 18.3.2020 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Kopáček
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV
telefon: 608 048 653
e-mail: kopacekmir@gmail.com

Počet stran: 16 včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Chrudimi 18.3.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně bytu č. 129/13 v Chebu, ulici Kasární náměstí, zapsaného na LV č. 7419, k.ú. Cheb, okr. Cheb.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: byt č.129/13
Adresa předmětu ocenění: Kasární náměstí 129
350 02 Cheb
LV: 7419
Kraj: Karlovarský
Okres: Cheb
Obec: Cheb
Katastrální území: Cheb
Počet obyvatel: 31 988
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 792,00 Kč/m²

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 28.2.2020 za přítomnosti objednatele odhadu.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí - Kat. úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, LV č. 7419 - k.ú. Cheb, vyhotovený dne 24.2.2020
- snímek katastr. mapy (nahlížení do KN)
- výpis údajů z KN - nahlížení do KN, ze dne 18.3.2020 (LV č.5204)
- znalecký posudek č.14283, ze dne 11.8.2017, vyhotovený Znalecká společnost s.r.o., Praha 1, Palackého 715 (cena pro exekuční řízení, dražbu)
- informace a údaje sdělené objednatelem posudku
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě

5. Vlastnické a evidenční údaje

Dle LV č. 7419 pro k.ú. Cheb

KESCHEM a.s., Skřivanská 483/12, 108 00 Praha 10, podíl: 1 / 2
Martin Míčka, Příkopní 1556/5, 350 02 Cheb, podíl: 1 / 2

6. Dokumentace a skutečnost

Jedná se o ocenění bytové jednotky č. 129/13 v bytovém domě č.p. 129-130 ve městě Cheb, v Kasární ulici, na pozemku p.č. st.2766, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemků p.č. st.2766 - zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 497 m², vše v rozsahu 4967/163802, vše zapsané na listu vlastnictví č. 7419 a listu vlastnictví č. 5204, v k.ú. Cheb, obec a okres Cheb.

Cheb disponuje veškerou občanskou vybaveností, mj. Městský úřad, Finanční úřad, gymnázium, nemocnice, supermarkety, sportoviště, železnice. V okolí Chebu 2 vodní nádrže, lázně (Františkovy L., Mariánské l. aj.), hraniční přechod do Německa.

Dům je situován v centru města, pod kostelem sv. Mikuláše s věží a hradbami, poblíž základní škola, ISS, muzeum, hlavní náměstí Krále Jiřího z Poděbrad, severně za ulicí Smetanovou řeka Ohře. Jedná se o lokalitu s převažující smíšenou zástavbou včetně bytových domů a staveb občanské vybavenosti. Lokalita vznikla v 70. letech minulého století, v rámci tehdejší tzv. komplexní bytové výstavby.

Bytový panelový dům sestává ze 2 sekcí, čp. 129-130. Dům má 1 technické /částečně zapuštěné/ podlaží (sklepní kóje a společné prostory) a další 4 typické podlaží, v kterých jsou vždy 4 byty na podlaží (celkem 32 bytopvých jednotek v domě).

Bytová jednotka č. 129/13 se nachází ve 4. nadzemním podlaží výše uvedeného panelového, podsklepeného, bytového domu v čp. 129 - krajní severní sekce s přístupem průchodem z Kasárního náměstí mezi domy čp.127-128 a 129-130 ze vnitřního dvora.

Bytový dům má vnitřní rozvod el. proudu, kanalizace, plynu. Vytápění je zajišťováno dálkově, ohřev TUV lokálně z bytu.

Pozemek je zastavěn stavbou bytového domu, je rovinné konfigurace, napojen na inženýrské sítě el. proudu, vody, kanalizace a plynu, Pozemek je přístupný z okolního veřejně přístupného pozemku, který je ve vlastnictví města Cheb.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný byt o velikosti 1+2 sestává z kuchyně, 2x pokoj, chodba, koupelna, WC, spíž a sklep. Podlahová plocha bytu činí 49,67 m² včetně sklepa 3,49 m².

Konstrukční řešení a vybavení (domu a bytu):

Svislé nosné konstrukce bytového domu jsou panelové, z betonových dílců plošných, střecha je plochá s krytinou z asfaltové lepenky, klempířské prvky z pozinkovaného plechu, schodiště jsou betonová, s povrchem teraca, okna bytu jsou plastová s izolačními dvojskly, dveře jsou hladké plně dřevěné i prosklené, vnitřní omítky jsou štukové + dřevěné palubkové obložení chodby aj., vnější povrchy jsou opatřeny tepelnou izolací s omítkou a nátěrem.

Vybavení oceňovaného bytu tvoří vnitřní dveře, vana s umyvadlem, záchod, kombinovaný sporák, vodovodní míchací baterie, topná tělesa (lit. článkové radiátory + měřící zařízení), vodoměry, dále vnitřní instalace elektrického proudu, vody, kanalizace, tepla a teplé užitkové vody (plynová karma v kuchyni). Podlahy bytu jsou parketové, v kuchyni korek, ostatní keramická dlažba. Byt je v původním stavu, bytový dům pochází dle sdělení cca z r. 1975. Stavební stav domu uvedenému stáří odpovídá, byla vyměněna dřevěná okna za plastová, provedeno zateplení fasády, obnoveny vchody do domu. Na domě nejsou patrné statické nebo jiné vážnější stavební závady, dům je udržován.

8. Obsah znaleckého posudku

I. Ocenění dle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č.129/13

1.1. Oceňovaný byt

1.2. Pozemky

II. Stanovení obvyklé ceny

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I. Ocenění dle cenového předpisu

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. a č. 225/2017 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. a č. 188/2019 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 je vyšší než nabídka	III	0,02
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se	V	0,00

spoluvl. podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí, lázeňských a turistických střediscích - pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci	III	0,02
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - prodej pouze spoluvlast. podílu 1/2 po dřívější exekuci (omezený okruh potencionálních kupujících)	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody) - zóna 2 se středním rizikem povodně	II	0,80
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: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,924}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,800}$$

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: Střed obce – centrum obce	I	0,03
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 dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,100}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,016$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,880$

1. Bytová jednotka č.129/13

1.1. byt

Oceňovaný byt je v původním stavu, min. udržovaný (pouze novější plast. okna, sporák).

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu: Cheb
Stáří stavby: 45 let
Základní cena ZC (příloha č. 27): 14 672,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	4,96 *	1,00 =	4,96 m ²
pokoje:	17,69 *	1,00 =	17,69 m ²
pokoje:	16,52 *	1,00 =	16,52 m ²
předsín:	3,16 *	1,00 =	3,16 m ²
spíž:	1,00 *	1,00 =	1,00 m ²
koupelna:	1,95 *	1,00 =	1,95 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
sklep:	3,49 *	0,80 =	2,79 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>48,97 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
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 obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení - vana, umyvadlo	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: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Mírně snižující cenu - nevhodná dispozice, byt v původním stavu, 4.NP bez výtahu	II	-0,05
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = 0,775$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,775 = 0,646$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,800$

Index polohy pozemku $I_P = 1,100$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 14\,672,- \text{ Kč/m}^2 * 0,646 = 9\,478,11 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 48,97 \text{ m}^2 * 9\,478,11 \text{ Kč/m}^2 * 0,800 * 1,100 = 408\,445,88 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 408 445,88 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,800$

Index polohy pozemku $I_P = 1,100$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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 - bez dalších vlivů	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,800 * 1,000 * 1,100 = 0,880$

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	792,-	0,880		696,96

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st.2766	497	696,96	346 389,12

Stavební pozemek - celkem 497 **346 389,12**

Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 346 389,12 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem * 1 / 2

Pozemky - zjištěná cena celkem = 173 194,56 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky 1.2. Pozemky = 173 194,56 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 173 194,56 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 408 445,88 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 173 194,56 Kč

Spoluvlastnický podíl: 4 967 / 163 802

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$173\,194,56\text{ Kč} * 4\,967 / 163\,802 = 5\,251,81\text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 5 251,81 Kč

Bytová jednotka č.129/13 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 413 697,69 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 1 / 2

Bytová jednotka č.129/13 - zjištěná cena

= 206 848,85 Kč

II. Stanovisko k tržní ceně

Oceňovaná nemovitost je dle sdělení a zjištění v Katastru nemovitostí nositelem věcných práv a omezení:

zástavní právo smluvní - pohledávka ve výši 670 000 Kč pro Raiffeisenbank a.s.

zástavní právo soudcovské - pohledávka ve výši 32 718 Kč

Cena obvyklá je vztažena ke srovnávací hodnotě, k věcné a k výnosové hodnotě, v případě stanovení výnosové hodnoty z pronájmu ploch bytu není zjištěná cena objektivní. Z těchto důvodů se uvažuje jako cena obvyklá kombinace metod výnosové a věcné, váženým průměrem, v tomto případě je ale preferována srovnávací hodnota pro stanovení obvyklé ceny.

Srovnávací hodnota a údaje k výnosové a věcné hodnotě byly určeny dle údajů realitních kanceláří, vlastní zkušenosti při realizaci prodejů nemovitostí, realitní inzerce, za obvyklých podmínek, v daném místě a čase. Uvažují se náklady na nutné opravy a údržbu.

Ceny porovnávacích nemovitostí z realitní inzerce jsou sníženy o 10-20 %, vzhledem k tomu, že skutečné prodejní jsou v praxi obvykle nižší než ceny inzerované (snižování cen, prodej včetně vybavení a zařízení, provize RK).

1. Nákladová cena

1.1 Cena stavby

Při stanovení reprodukční ceny /věcná cena/ snížené o přiměřené opotřebení vycházím ze zjištěné ceny bez koeficientu K_5 , a z průměrných ukazatelů cen – PUC dle ÚRS Praha, a.s.:

Byt ve zděném domě čp. 129-130: 50000,- Kč/m² * 50 m² – 65 % = 875 000,- Kč

Celkem 875 000,- Kč

(Reprodukční cena staveb /bez opotřebení/ 2 500 000,- Kč)

1.2 Cena pozemků

(cenovým porovnáním se uvažuje cena pozemků v této lokalitě cca 1500-2000,- Kč/m² - údaje syst. ACONS Praha pro tržní oceňování, zde město, dobrá lokalita), celkem 497 m²

497 m² * 1800,- Kč/m² * 4967/163802 27 127,- Kč

Celkem po zaokr. 27 000,- Kč

2. Výnosová hodnota:

U bytu není uvažována.

3. Srovnávací hodnota:

Srovnání se provádí vyhodnocením cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. S ohledem na pohyb cen by vyhodnocené prodeje neměly být starší než 1 rok. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí, databáze získané prostřednictvím internetu.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **byt ve vlastnictví, dokončený**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí **poptávka je srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, předpokládám, že oceňovaná nemovitost je poměrně dobře obchodovatelná.

Stavba budovy je ve stáří cca 45roků, budova je udržovaná – zateplení

- pozemek: vlastní, spoluvlastnický podíl na pozemku 4967/163802

- zástavní právo smluvní zřízeno pro RB a.s., zástavní právo soudcovské, usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.

- další stavby, které by měly vliv na obvyklou cenu: restaurace, velké obytné domy v okolí, málo frekventovaná ulice

- pozitivní faktory ovlivňující cenu: zástavba v centru obce, kde převládá obytná výstavba, napojení na veškeré inženýrské sítě, dobrá dostupnost a hustota sítí obchodů

- negativní faktory ovlivňující cenu: dražba pouze ½ spoluvl. podílu bytu, byt ve 4.NP bez výťahu, zhoršený technický stav bytu, památková zóna, zhoršené parkování, zástava ½ bytu

Zjištěné srovnávané nemovitosti obchodovatelné v daném čase a podobné lokalitě jsou obchodovatelné za cenu kolem 20-25 tis. Kč/m², tj. 1 125 000,- Kč

Srovnávací nemovitosti:

1. Prodej, byt 2+kk, 70 m², Adresa: Cheb, ul. Komenského



Cena: 1 999 999,- Kč

Nabízíme k prodeji luxusní nově zbudovaný byt o dispozici 2+kk a podlahové výměře 70m², užitná plocha 63 m², který se nachází ve třetím patře zrekonstruovaného bytového domu v samotném centru města Chebu. Vytápění a ohřev vody zajišťuje úsporný kondenzační plynový kotel. Příslušenství bytu tvoří sklepní kóje a terasa. Veškerá občanská vybavenost se nachází v docházkové vzdálenosti od bydliště.

ID zakázky: 011N050596 Aktualizace: 11.3.2020, Stavba: cihlová, Stav objektu: novostavba, Poloha domu: centrum obce, Typ domu: 4NP + 1PP, Terasa 7 m², Užitná plocha: 63 m², Plocha podlahová: 70 m², sklep 5 m²,

Vyhodnocení: 1 999 999 – 10% : 70 = 25 700,- Kč/m² podl.plochy (po zaokr.)

2. Prodej, byt 4+kk, 115 m², Adresa: Cheb, ul. Kasární náměstí



Cena: 2 699 000,- Kč

byt 4+kk na Kasárním náměstí v Chebu. Bytová jednotka o rozloze 115m² se nachází v prvním patře cihlového bytového domu, který prošel kompletní rekonstrukcí. Vytápění a ohřev vody je plynovým kotlem. Možnost parkování na vlastním parkovišti u domu.

ID zakázky: 011N050302, Aktualizace: 11.3.2020, Stavba: cihlová, Stav objektu: velmi dobrý, Poloha domu: centrum obce: Typ domu: 3.NP, Plocha zastavěná: 427 m², Užitná plocha: 115 m², Plocha pozemku: 115 m², Třída E

Vyhodnocení: 2 699 000 – 10% : 115 = 21 100,- Kč/m² podl.plochy (po zaokr.)

3. Prodej, byt 3+1, 58m², Adresa: Cheb, ul. Valdštejnova



Cena: 1 490 000,- Kč

3+1, lodžie, OV, 66 m², ul. Valdštejnova, Cheb - prostorný a světlý byt s lodžií v 1. patře panelového domu v oblíbené lokalitě centra Chebu. Výměra bytu - obytná 58,72 m², lodžie 4,60 m², sklep 2,12 m². Byt je v původním stavu tj. umakartové jádro, dřevěná okna atd., předpokládá se kompletní rekonstrukce. Pokoje nejsou průchozí, do 2 pokojů vstup z chodby a do 1 pokoje přes kuchyň. Součástí bytu je lodžie a sklep. V domě je výtah.

Vyhodnocení: 1 490 000 – 10% : 58 = 23 100,- Kč/m² podl.plochy (po zaokr.)

Vyhodnocení:

Z nabídkových cen realitních kanceláří nutno odečíst 10-20 % (snižování cen, provize RK + smlouvy, daně, zařízení bytů, rekonstrukce, aj.). Pro výpočet uvažovány koeficienty vztažené k oceňované nemovitosti a srovnatelným nemovitostem: koef. místa 1,05-0,95, hodnověrnost údajů /snižování cen, vybavení bytů 1,05-1,10 (to je 90-95 %), velikost 1,0 (pro výpočet uvažována skutečná podlahová plocha, u velkého bytu uvažován koef. 1,05), vybavení a techn. stav /prům/ 1,25-1,0:

Jejich srovnávací obchodovatelná hodnota:

$$\text{Ad 1)} \quad 25700 * 1 / (1,0 * 1,10 * 1,0 * 1,25) = 25700 * 1 / 1,375 = 18\,690 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Ad 2)} \quad 21100 * 1 / (1,0 * 1,05 * 1,05 * 1,25) = 21100 * 1 / 1,378 = 15\,310 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Ad 3)} \quad 20500 * 1 / (1,0 * 1,05 * 1,0 * 1,00) = 20500 * 1 / 1,050 = 19\,520 \text{ Kč/m}^2$$

Výpočet váženým průměrem (pref. pol.č. 1):

$$(18\,690 * 2 + 15\,310 * 1 + 19\,520 * 1) / 4 = \mathbf{18\,053,- \text{ Kč/m}^2 \text{ podlah. plochy}}$$

Byt 129/13: 18 053 * 48,97 m² = 884 055,- Kč, zaokr. na **880 000,- Kč**

Zjištěné srovnávací byty obchodovatelné v daném čase a lokalitě se pohybovaly od 640 tis. do 2500 tis. Kč (větší byty rekonstruované). Cenovým porovnáním (aplikací na oceňovanou nemovitost cenovým porovnáním – komparací) vychází předmětný byt cca 1 000 - 1 100 tis. Kč, je nutno ale o cca 10-20 % snížit nabídkové ceny realitních kanceláří (skutečná obchodovatelná cena vždy nižší o náklady na provizi, smlouvy a další slevy, byt bez rekonstrukce, zařízení nábytkem). Na základě těchto údajů stanovují tržní hodnotu bytu č. 13 v domě č.p. 129 v Chebu, ul. Kasární náměstí na 880 tis. Kč.

Cena zjištěná porovnávacím způsobem: **880 000,- Kč**

Srovnávací hodnota 880 000,- Kč

5. Cena obvyklá

Ke stanovení obvyklé ceny byla použita pouze srovnávací metoda (výnosová hodnota zde neprůkazná).

obvyklá cena celé nemovitosti bez závad je 880 000,- Kč

Některé atypické, v daném případě negativní, faktory posuzované nemovitosti není možné zohlednit běžným porovnávacím způsobem

Cena zjištěná porovnávacím způsobem se proto dále snižuje:

a) z důvodu že se oceňuje pouze spoluvlastnický podíl 1/2, je zřejmé, že reálná kupní cena tohoto majetkového podílu bude menší (podílové vlastnictví 2 subjektů), což představuje pro potenciálního kupce velké omezení.

Cena proto bude dále snížena o 10 %:

880 000 Kč * 0,90 = 792 000,- Kč

Z toho prodávaný spoluvlastnický podíl 1/2 činí 396 000,- Kč, po zaokr.: **400 000,- Kč**

Obvyklá cena spol. podílu 1/2 bytu č. 129/13 k.ú. Cheb

..... **400 000,- Kč**

Odhadovaná obvyklá (tržní) cena je realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

C. REKAPITULACE

Byty oceněné porovnávacím způsobem (administrativní cena)

1. Bytová jednotka č.129/13	206 849,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	204 222,94 Kč
1.2. Pozemky	2 625,91 Kč
	<hr/>
	= 206 849,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 206 850,- Kč

Stanovisko k ceně obvyklé:

Obvyklá cena ½ id.spol.podílu bytu č. 129/13 k.ú. Cheb **400 000,- Kč**
slovy: čtyřistatisíc Kč

V Chrudimi 18.3.2020

Ing. Miroslav Kopáček
Jabloňová 814
537 01 Chrudim IV

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 21.6.1988 č.j. Spr. 207/88 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady nemovitostí, zapsaný v seznamu znalců a tlumočnicků vedeném Krajským soudem v Hradci Králové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2643-8/13/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2643-8/13/2020.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí - LV č.7419	2
Snímek katastrální mapy	1
Síťová mapa	1
Příloha - nahlížení do KN	2
Fotodokumentace	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.02.2020 08:15:03

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

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554481 Cheb

Kat.území: 650919 Cheb

List vlastnictví: 7419

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
KESCHEM a.s., Skřivanská 483/12, Malešice, 10800 Praha 10	25295934	1/2
Míčka Martin, Příkopní 1556/5, 35002 Cheb	970430/1860	1/2

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
129/13	byt		byt.z.	4967/163802

Vymezeno v:

Budova Cheb, č.p. 129, 130, byt.dům, LV 5204
na parcele St. 2766, LV 5204

Parcela St. 2766 zastavěná plocha a nádvoří 497m2

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

pohledávka ve výši 670 000,-Kč s příslušenstvím
na spoluvlastnický podíl 1/2

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Míčka Martin, Příkopní 1556/5, 35002 Cheb, RČ/IČO:
970430/1860
Jednotka: 129/13

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.06.2005.

V-3338/2005-402

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

pohledávka ve výši 32 718,- Kč s příslušenstvím
návrh soudcovského zástavního práva ze dne 19.12.2018
na spoluvlastnický podíl 1/2

Oprávnění pro

KESCHEM a.s., Skřivanská 483/12, Malešice, 10800 Praha 10, RČ/IČO: 25295934

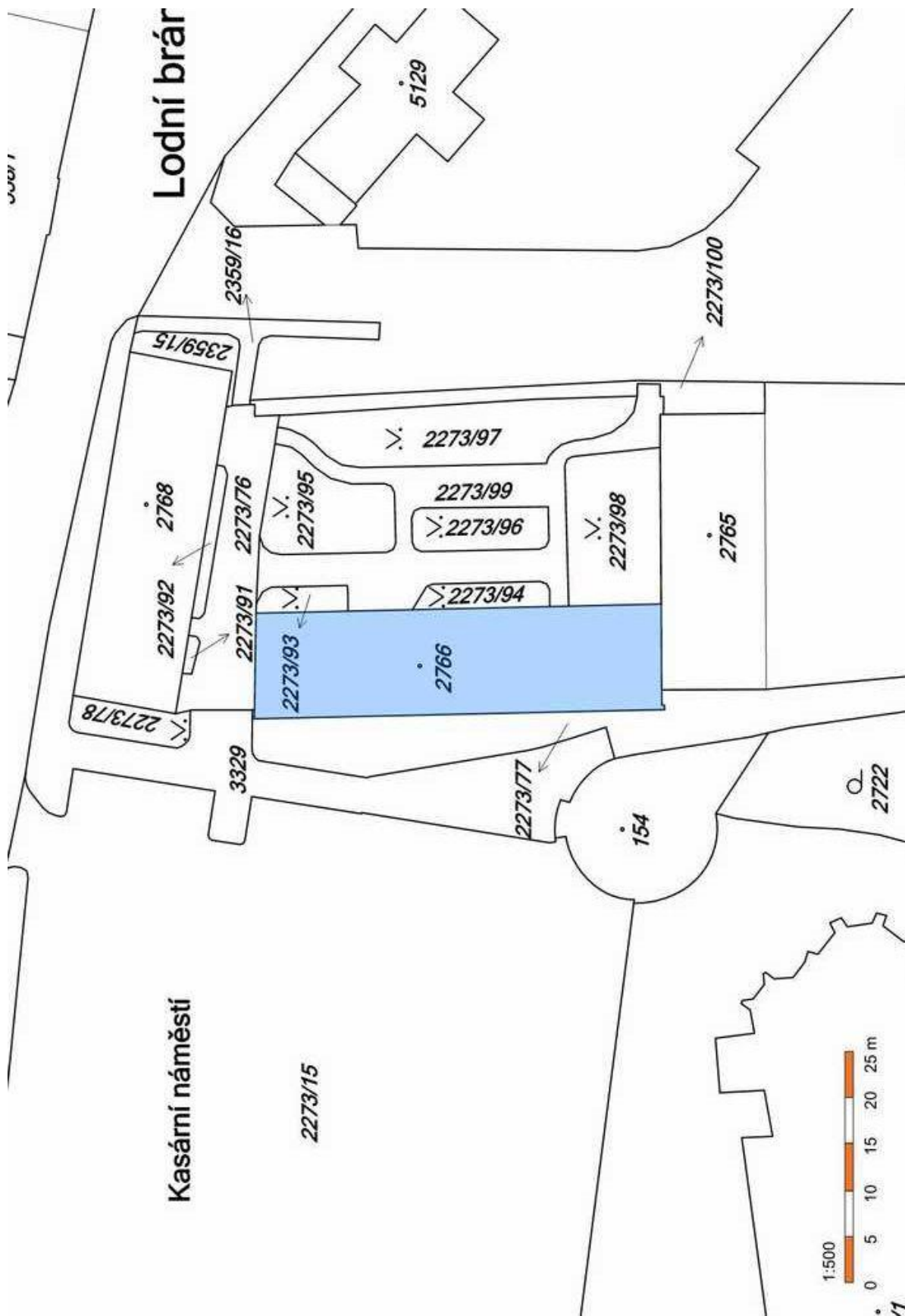
Povinnost k

Míčka Martin, Příkopní 1556/5, 35002 Cheb, RČ/IČO:
970430/1860
Jednotka: 129/13

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Chebu 23 E-22/2018 -17 ze dne 10.05.2019. Právní moc ke dni 12.06.2019 včetně opravného usnesení 23 E 22/2018-25 ze dne 17.07.2019. Právní moc ke dni

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

Snímek katastrální mapy - k.ú. Cheb



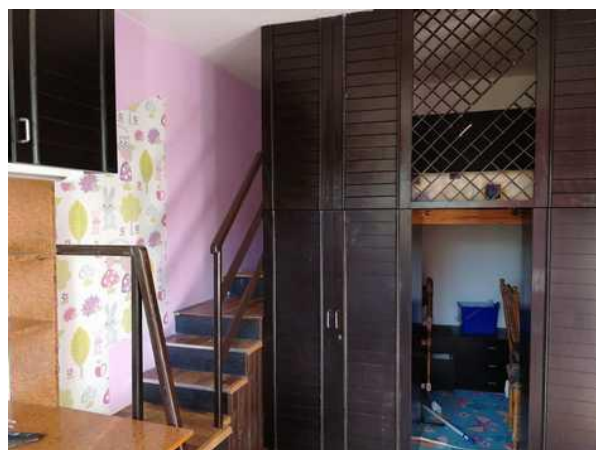
Situační mapa – Cheb



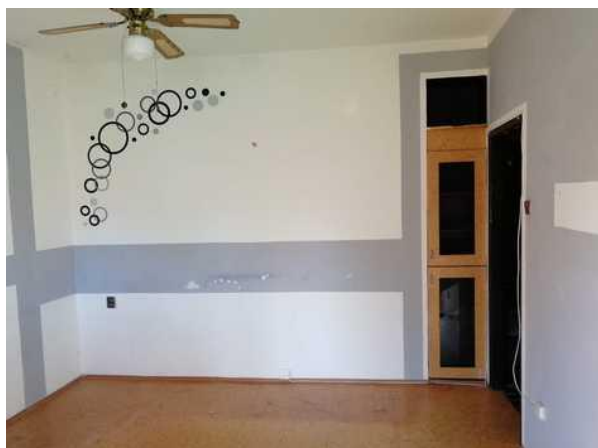
Fotodokumentace



Dům z Kasárniho náměstí (průchod do dvora)



pokoj (s nástavbou mezipatra)



Pokoj



kuchyň



chodba



koupelna