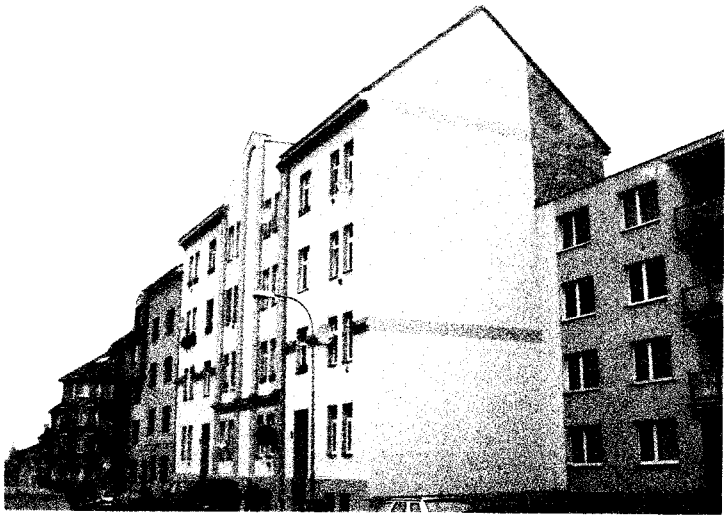
Znalecký posudek č. 2524/128/2011

O ceně bytové jednotky č.1557/5 s podílem na společných částech domu č.p.1557 a pozemku parc.č. st.1506 v k.ú.Cheb, obec Cheb, okres Cheb.



Objednatel posudku: CZ Dražby a.s

Mírové náměstí 3097/37
400 01 Ústí nad Labem
IČ: 28701259

Účel posudku: **Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro účely veřejné dražby dle zákona 26/2000 Sb.**

Dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb., podle stavu ke dni 26. 10. 2011 posudek vypracovala:

Ing. Marcela Odstrčilová
Meziškolská 103/11
417 12 Proboštov
723 576 438

Posudek obsahuje 11 stran a 3 strany příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

Teplice, 30. 10. 2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenění bytové jednotky v obytném domě v Příkopní ulici, chebu.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 26. 10. 2011 za přítomnosti vlastníků bytu.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č.8607
Snímek z pozemkové mapy
Výměry a skutečnosti zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje

Kraj:	Karlovarský
Obec:	Cheb
Katastrální území:	Cheb (650919)

5. Dokumentace a skutečnost

K nemovitosti nejsou k dispozici žádné doklady, ani projektová dokumentace.

6. Celkový popis nemovitosti

Obytný dům č.p.1557 v Příkopní ulici je čtyřpodlažní, cele posklepený s půdním prostorem pod sedlovou střechou. Oceňovaná jednotka je umístěna v posledním podlaží bez výtahu.
Ulice Příkopní je klidná málo frekventovaná. Nedaleko je vlakové nádraží, nemocnice, služby a obchody.

7. Obsah posudku

Společné části domu a jeho příslušenství

a) Pozemek č.st.1506

Byt

a) Bytová jednotka č.1557/5

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 364/2010 Sb. o oceňování majetku.

Podklady pro stanovení koeficientu K_p:

Obec: Cheb

Společné části domu a jeho příslušenství

a) Pozemek č.st.1506 – § 28

Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 400,– Kč.
Cena je určena podle písm. i): okresní město.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří
Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m² pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:				
Výhodnost polohy na území obce z hlediska účelu užití stavby	+	45 %	×	1,450
Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:				
Možnost napojení na rozvod plynu	+	10 %	×	1,100
Koeficient změny cen staveb K_t:			×	2,154
Koeficient prodejnosti K_p: (Bytové domy)			×	1,076

Název	Parc. č.	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²] základní	upravená	Cena [Kč]
zastavěná plocha	st.1506	233	400,–	1 478,6952	344 535,98

Pozemek č.st.1506 – zjištěná cena: **344 535,98 Kč**

Rekapitulace cen společných částí domu a jeho příslušenství:

a) Pozemek č.st.1506	344 535,98 Kč
Cena společných částí domu a jeho příslušenství činí ke dni odhadu celkem:	**344 535,98 Kč**
Bytová jednotka č.1557/5 – spoluvlastnický podíl: 7 043 / 45 600	53 214,19 Kč

Byt

a) Bytová jednotka č.1557/5 – § 25

Bytová jednotka 2+1 ve IV.NP obytného domu o celkové podlahové ploše 70,41 m².

Byt je vybaven kuchyňskou linkou s plynovým sporákem, vanou, umyvadlem, WC kombi. Vytápění etážové s kotlem na plyn. Pokoje mají vestavěna patra na spaní. V kuchyni a předsíni jsou dřevěné obklady. Byt je velmi dobře udržovaný.
K bytové jednotce náleží podíl na společných částech domu o velikosti 7043/45600.
Dům je postaven jako řadový v Příkopní ulici poblíž centra města. Byl postaven okolo roku 1910, je celý podsklepený a má společné půdní prostory.
Dům je udržovaný, lokalita klidná. Dostupnost občanské vybavenosti v docházkové vzdálenosti.

Podlahové plochy bytu (PP):

kuchyň	2,90×5,20		15,08 m²
předsíň	1,40×1,30	+	1,82 m²
pokoj 1	5,40×3,80	+	20,52 m²
pokoj 2	5,40×3,80	+	20,52 m²
kouplena	1,50×1,60	+	2,40 m²
WC	1,85×0,90	+	1,67 m²
sklep	2,10×4,00	+	8,40 m²
Podlahové plochy bytu – celkem:		=	70,41 m²

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:

Kraj: Karlovarský
Obec: Cheb
Počet obyvatel: 34 626
Indexovaná prům. cena (IPC): 15 361,– Kč/m²

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

	Popis znaku	Hodnocení znaku	T_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	I. Poptávka výrazně nižší než nabídka	–0,10
2	Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00

Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^{3} T_i$): 0,900

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 6

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Poloha nemovitosti	III. Souvisle zastavěné území obce	0,00
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu	II. Bez vlivu	0,00
3	Okolní zástavba a životní prostředí	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00
4	Dopravní spojení	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	II. Omezené	0,00
6	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00

7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
8	Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^{8} P_i$): 1,000

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 19, tabulka č. 2

	Popis znaku	Hodnocení znaku	V_i
1	Typ stavby	IV. Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	0,10
2	Společné části domu	II. Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	0,00
3	Příslušenství domu	II. Bez dopadu na cenu bytu	0,00
4	Umístění bytu v domě	II. Ostatní podlaží nevyjmenované	0,00
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	II. Ostatní světové strany - částečný výhled	0,00
6	Základní příslušenství bytu	III. Příslušenství úplné - standardní provedení	0,00
7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	III. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	0,00
8	Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10	Stavebně-technický stav	III. Byt se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Kategorie stavby: E - starší než 80 let
Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{10}: 0,6

Index konstrukce a vybavení ($I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{9} V_i\right) \times V_{10}$): 0,561

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): 0,900 × 1,000 × 0,561 = 0,505
Cena upravená ($CU = IPC \times I$): 15 361,– × 0,505 = 7 757,31 Kč/m²

Určení porovnávací hodnoty (PP × CU): 70,41 × 7 757,31 = **546 192,20 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech domu a příslušenství:

Cena společných částí domu a jeho příslušenství	=	344 535,98 Kč	
Spoluvlastnický podíl:	×	7 043 / 45 600	
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	53 214,19 Kč	
		+	53 214,19 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:		=	**599 406,39 Kč**

Bytová jednotka č.1557/5 – zjištěná cena: **599 406,39 Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace cen společných částí domu a jeho příslušenství:

a) Pozemek č.st.1506	344 535,98 Kč
Cena společných částí domu a jeho příslušenství činí ke dni odhadu celkem:	**344 535,98 Kč**
Bytová jednotka č.1557/5 – spoluvlastnický podíl: 7 043 / 45 600	53 214,19 Kč

Výsledné ceny bytu:

a) Bytová jednotka č.1557/5	599 406,39 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 46:	**599 410,– Kč**

Zjištěná cena: 599 410,– Kč

Cena slovy: pětsetdevadesátdevěttisícčtyřistadeset Kč

Cena obvyklá :

Cena je vypočtena porovnávací metodou spoužitím vlivů na prodejnost ,které se v místě a čase vyskytují. Porovnáním s dosahovanými cenami obdobných nemovitostí je

cena obvyklá - 600 000,-Kč (slovy:šestsettisíc korun českých)

Teplice, 30. 10. 2011

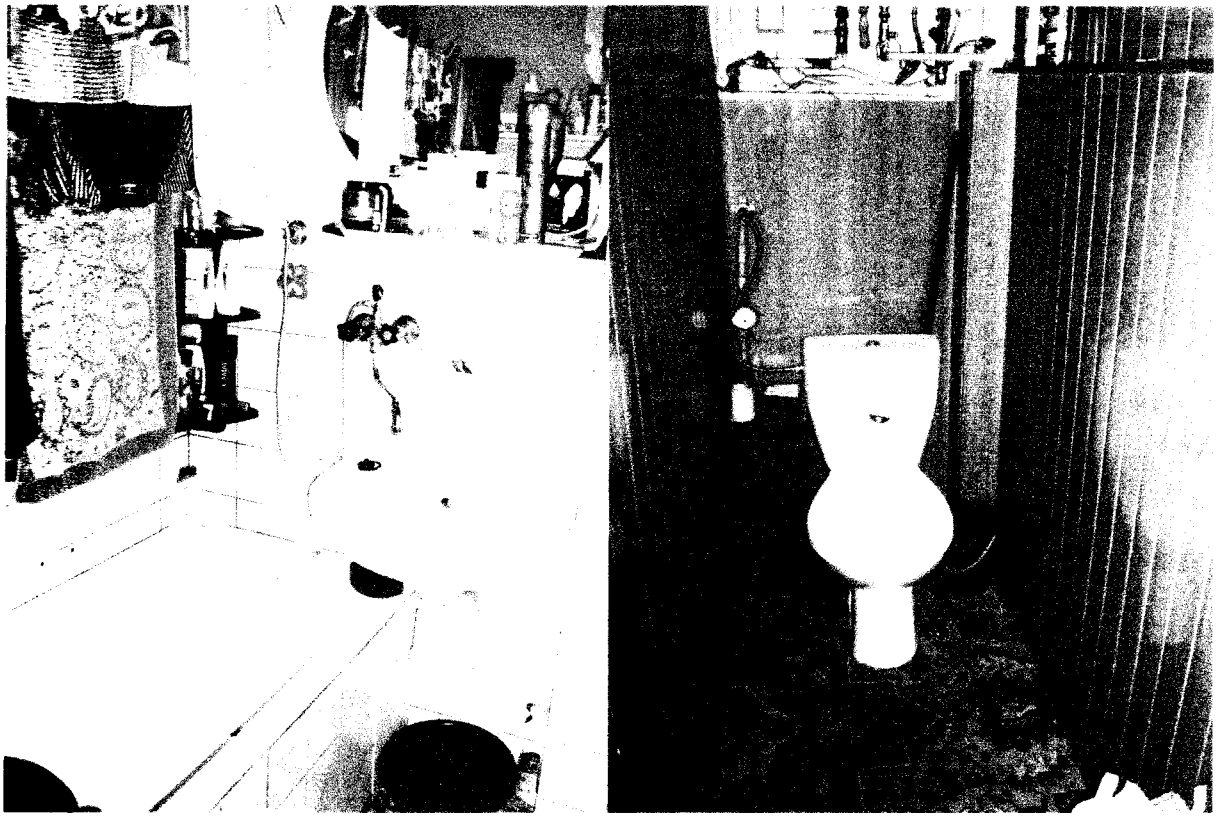
Ing. Marcela Odstrčilová
Meziškolská 103/11
417 12 Proboštov
723 576 438

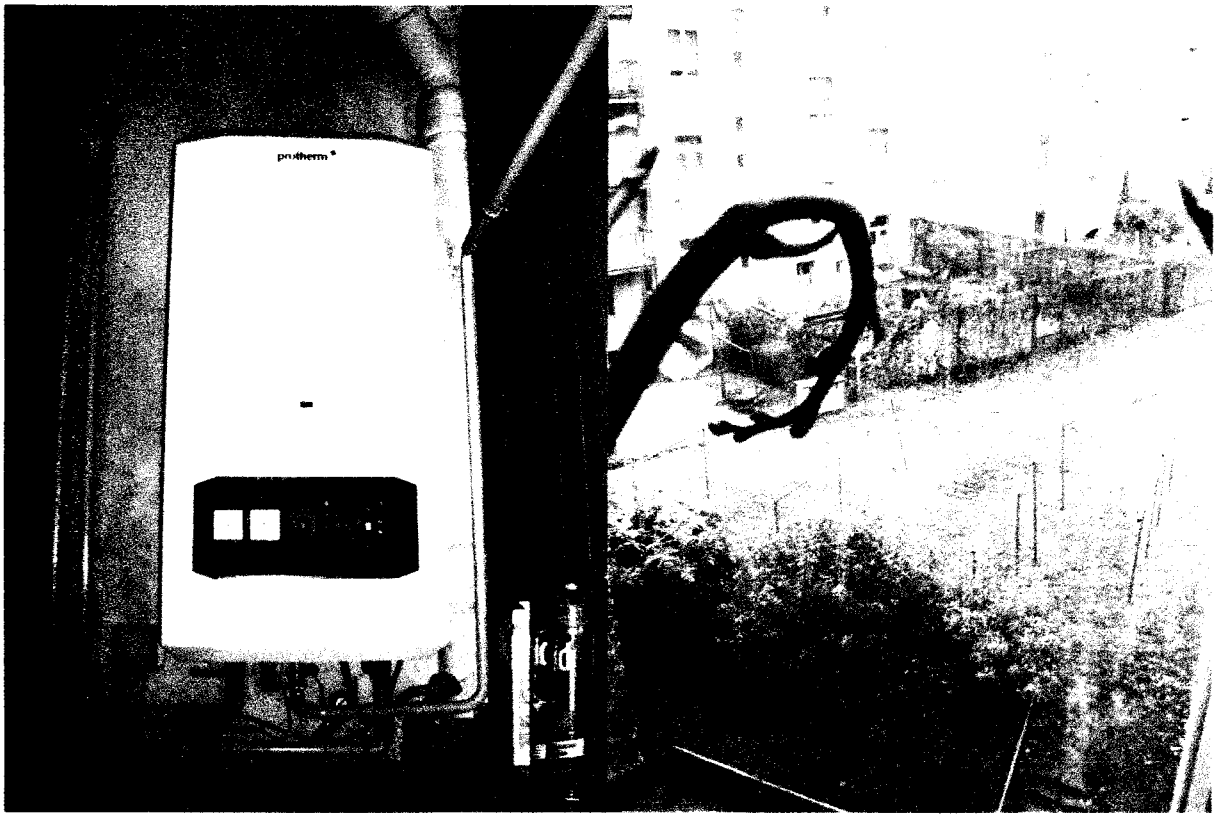
D. Znalecká doložka

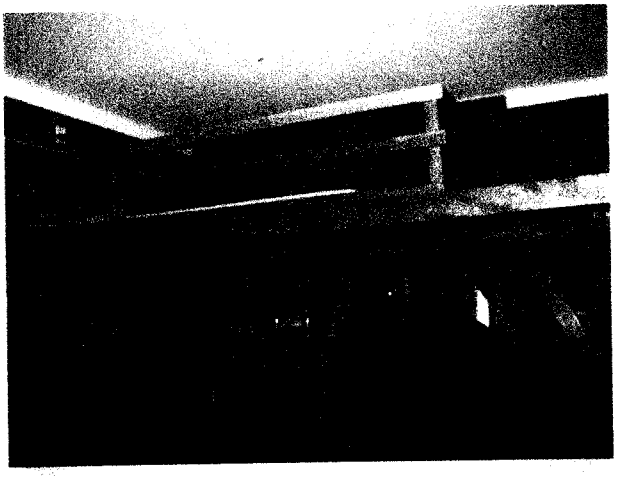
Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem č.j. Spr.2341/87 ze dne 21.dubna 1987 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady spec.nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2524/128/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 128/2011 podle připojené likvidace.




protherm



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.09.2011 09:15:00*

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

[illegible] 554411 Cheb — Obec: **554481 Cheb**

[illegible] 651919 Cheb — List vlastnictví: **8607**

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

[illegible] oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
[illegible] právo		
Vlach Petr a Riško Olena, Příkopní 1557/7, Cheb, 350 02 Cheb 2	**671210/0450** **755922/1923**	

[illegible] změní manželů

[illegible]	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
[illegible]	**byt**		**7043/45600**
	Budova **Cheb, č.p. 1557, LV 8606, byt.dům** *na parcele* **St. 1506**		
	Parcely **St. 1506**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**233m2**

[illegible] práva - **Bez zápisu**

[illegible] vlastnického práva

[illegible] práva

[illegible] pro	*Povinnost k*
[illegible]stavní právo smluvní	
a pohledávka ve výši 150 000,- Kč s příslušenstvím	
b budoucí pohledávky do výše 150 000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 31.12.2040	
[illegible]ASING - STAR spol. s r.o. [illegible]plice Nakladní 1060, Trnovany, [illegible] Teplice 1, RČ/IČO: 41324536	**Jednotka: 1557/5**

[illegible] Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.04.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.04.2010.

V-1869/2010-402 **V-1869/2010-402**

[illegible] - **Bez zápisu**

[illegible] tituly a jiné podklady zápisu

[illegible] kupní ze dne 24.08.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.08.2009.

V-4162/2009-402

Vlach Petr a Riško Olena, Příkopní 1557/7, Cheb, 350 02 Cheb 2 *RČ/IČO:* **671210/0450**
755922/1923

[illegible] půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

Upozornění: **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**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *08.09.2011 09:15:00*

[illegible] Cheb — Obec: **554481 Cheb**

[illegible] Cheb — List vlastnictví: **8607**

[illegible] jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách **(St. = stavební parcela)**

[illegible] katastrálním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: [illegible] pro Karlovarský kraj, **Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.**

Vyhotoveno: 08.09.2011 09:33:58

[illegible] a katastrální - *SCD*

[illegible] přístupem

Řízení PÚ: .....

[illegible]