

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3008 - 31 /2015

NEMOVITÁ VĚC: Bytová jednotka, č. 616/8, byt v budově (bytovém domě) č.p. 616

Katastrální údaje : Kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Cheb, k.ú. Cheb
Adresa nemovité věci: Komenského 616/24, 350 02 Cheb
Číslo jednotky: 616/8 LV č. 12457 vlastníci domu s jednotkami LV č. 4758
Vlastník stavby: paní Jiřina Boušková, Komenského 616/24, 350 02 Cheb, vlastníci:
Spoluvlastnický podíl na společných částech domu 6320/60040
Vlastník pozemku: paní Jiřina Boušková, Komenského 616/24, 350 02 Cheb, vlastníci:
Spoluvlastnický podíl na pozemku 6320/60040

OBJEDNAVATEL: JUDr. Štěpán Kratěna, advokát

Adresa objednavatele: Lazarská 1719/5, 110 00 Praha 1

ZHOTOVITEL : Ing. Zdeněk Kubinčan

Adresa zhotovitele: Václava Kučery 2436/14, 350 02 Cheb,
Znalecká kancelář: Evropská 1564/30, 350 02 Cheb
Email: kubincan@razdva.cz
Tel.: 354 434 704, 603 570 641

ÚČEL OCENĚNÍ: Stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

210 000 Kč

Datum místního šetření: 15.8.2015
Za přítomnosti: Paní Bouškové
Počet stran: 22 stran

Stav ke dni : 15.8.2015

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 2

V Chebu, dne 17.8.2015

Ing. Zdeněk Kubinčan



NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je ocenění bytu (odhad obvyklé ceny), bytové jednotky č. 616/8 v Chebu, v domě č.p. 616 v Komenského ulici, č.or. 24, umístěný na stavební parcele p.č. St. 1480, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, k.ú. Cheb, obec Cheb, okres Cheb, kraj Karlovarský.

Přehled podkladů

- insolvenční řízení paní Jiřiny Bouškové, sp.zn. KSPL 54 INS 36267/2013
- výpis z KN LV č. 12457 vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 17.8.2015
- výpis z KN LV č. 4758 vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 17.8.2015
- výřez katastrální mapy
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- místní šetření
- fotodokumentace pořízená znalcem
- prohlášení vlastníka

Místopis

Město Cheb je významným městem regionu. Ve městě a v místě je plná infrastruktura. Jsou zde základní a střední školy, gymnasium a Západočeská univerzita, kulturní centrum, kino a divadlo, odborní lékaři, poliklinika, nemocnice a lékárny, krytý zimní stadion a bazén, pobočky bank a spořitelena.

Bytový dům se nachází v centru města, v Komenského ulici, v uliční řadové zástavbě domů jako vnitřní budova. Vlakové a autobusové nádraží je vzdáleno cca 0,7 km, zastávka MHD (BUS cca 150 m), hypermarket cca 150 m a základní škola cca 350 m. Lokalita je poměrně klidná a okolní zástavbu tvoří bytové domy. Dům je napojen přípojkami na inženýrské sítě (vodovodní, kanalizační, plynovodní řad, rozvod el. energie) a je přístupný z přilehlého zpevněného chodníku a komunikace.

Přístup k domu je z veřejné komunikace p.č. 2619/1 a (ostatní plocha - ostatní komunikace) je ve vlastnictví města Cheb (nám. Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 35002 Cheb). Asfaltovaná komunikace je v průměrném stavu.

Parkování je možné v Komenského ulici (před domem), není ale kapacitně dostatečné.

Územní plán byl schválen v roce 2014 a dům je umístěn v souladu s územním plánem.

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"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> plyn
	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon		<input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> 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:

širší centrum - smíšená zástavba

Celkový popis

Jedná se o zděnou budovu umístěnou v řadové zástavbě bytových domů. Má 1 podzemní podlaží, 4 nadzemní podlaží včetně podkrovní se sedlovou střechou a s velkým vikýřem. Dům má celkem 9 bytových jednotek. Oceňovaný byt, bytová jednotka č. 8, velikosti 1+1 (dle schématu 4.NP z prohlášení vlastníka vel. 2+1), je umístěn ve 4. nadzemním podlaží. Byt je v započaté a dlouhodobě přerušené rekonstrukci a nelze ho užívat.

Popis budovy: Půdorysný tvar: obdélníkový, Základy: betonové s izolací proti zemní vlhkosti nefunkční

nebo bez izolací, Nosná konstrukce: zděná z cihel, Vnější povrchy obvodových stěn: štukové dvouvrstvé omítky, Střecha: sedlová,

Krov: dřevěný vázaný, Střešní krytina: tašková Bramac, Oplechování: žlaby, svody, oplechování komínů, převážně z měděného

plechu, Bleskosvod: je proveden, Schody: kamenné žulové stupně

Napojení na přípojky: vodovodní, kanalizační, plynovodní, elektro

Popis konstrukcí a vybavení bytu:

- 4.NP - byt č. 8

Jedná se o zděnou budovu, která má 1 podzemní podlaží, 4 nadzemní podlaží včetně podkrovní. Oceňovaný byt, bytová jednotka č. 8 velikosti 1+1 (dle schématu 4.NP z prohlášení vlastníka vel. 2+1), je umístěna ve 4. nadzemním podlaží.

Popis budovy

Půdorysný tvar: obdélníkový

Základy: betonové s izolací proti zemní vlhkosti

Nosná konstrukce: zděná z cihel

Vnější povrchy obvodových stěn: štukové dvouvrstvé omítky

Střecha: sedlová

Krov: dřevěný vázaný

Střešní krytina: tašková Bramac

Oplechování: žláby, svody z měděného plechu a trub PVC, parapety z pozink. plechu

Bleskosvod: je proveden

Schody: kamenné žulové stupně

Napojení na přípojky: vodovodní, kanalizační, plynovodní, elektro

Výčet místností dle skutečnosti: půda, místnost, půdní komora, místnost

Výčet místností dle schématu podlaží z prohlášení vlastníka byt 2+1 : předsiň, kuchyň, WC, koupelna, pokoj, pokoj (nemůže být protože má výměru 3,37 m²).

Celkově je byt vel. 1+1 (dle schématu 4.NP z prohlášení vlastníka vel. 2+1), ale s bytem č. 9 vel. 2+1 tvoří ve stávajícím stavu jeden prostor.

Stáří a znehodnocení:

Stáří budovy je 105 roků (letopočet na domě 1910). Prvky dlouhodobé životnosti jsou původní, prvky krátkodobé životnosti byly částečně vyměněny v rámci modernizace budovy v roce 1998, kdy byla provedena nová střešní krytina s vyzdáním nových komínových nadstřešních těles, včetně klempířských prvků, osazena střešní dřevěná okna. Budova je v poměrně dobrém stavebně technickém stavu.

V obou bytech dle schématu 4. nadzemního podlaží z prohlášení vlastníka byly v prostorech provedeny bourací práce pro zamýšlenou rekonstrukci, která byla započata dle informace vlastníka v roce 2005 (podlahy v půdním prostoru až na záklop). V rámci rekonstrukce střechy a opravy fasády byla osazena střešní dřevěná okna v bytech. Byt nelze užívat z většiny části se jedná o půdní prostory.

Silné stránky

Provedena střešní krytina v roce 1997, se střešními okny v roce 1998, již provedené bourací práce, dobré oslunění bytu, Poloha v centru města v blízkosti centrálního náměstí a zároveň klidná lokalita, blízkost obchodů, služeb, základní a mateřské školy,

Slabé stránky

Byt je v dlouhodobě přerušené rekonstrukci a je převážně půdním prostorem, nemá žádné vybavení (nebo dožilé). Celkově je byt vel. 1+1 ((dle schématu 4.NP z prohlášení vlastníka vel. 2+1), ale s bytem č. 9 vel. 2+1 tvoří ve stávajícím stavu jeden prostor. Nedostatečná parkovací kapacita ve večerních hodinách v blízkosti domu, tento stav je lokalitě obvyklý (možnost koupě rezidenční karty)

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Jednotka není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav jednotky neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání jednotky 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 |
|--|--|

Komentář: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně. V místě se nenachází žádná vodoteč a nemovitost je umístěná ve vyšší poloze města.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Exekuce
- Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: K bytu se váže:

- Zástavní právo smluvní pro Sdružení pro hydroenergetiku s.r.o., Lužická 14538/10 Praha 2, 120 00 Vinohrady
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, pohledávka - Sdružení pro hydroenergetiku s.r.o., Lužická 14538/10 Praha 2, 120 00 Vinohrady
- Zahájení exekuce - pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-6871/2013 -26 ze dne 16.08.2013. Právní moc ke dni 22.08.2013.

Ostatní rizika: nejsou

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Tvar pozemku je lichoběžníkový, převážně zastavěný budovou s malým nádvořím za domem. Je mírně svažité s orientací převážně na severovýchod. Kompletní inženýrské sítě jsou v dosahu v komunikaci a přípojky jsou na sítě provedeny.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Tvar pozemku je lichoběžníkový, převážně zastavěný budovou s malým nádvořím za domem. Je mírně svažité s orientací převážně na severovýchod. Kompletní inženýrské sítě jsou v dosahu v komunikaci a přípojky jsou provedeny. Obvyklá cena pozemku je v místě odhadovaná ve výši 1500 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 1480	223	1 500	6 320 / 60 040	35 211
Celková výměra pozemků			223	Hodnota pozemků celkem	35 211

Výpočet věcné hodnoty stavby

Byt 1+1 (dle prohlášení vlastníka 2+1)

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o zděnou budovu, která má 1 podzemní podlaží, 4 nadzemní podlaží včetně podkrovní. Oceňovaný byt, bytová jednotka č. 8 velikosti 1+1 (dle schématu 4.NP z prohlášení vlastníka vel. 2+1), je umístěna ve 4. nadzemním podlaží.

Popis budovy

Půdorysný tvar: obdélníkový

Základy: betonové s izolací proti zemní vlhkosti
 Nosná konstrukce: zděná z cihel
 Vnější povrchy obvodových stěn: štukové dvouvrstvé omítky
 Střecha: sedlová
 Krov: dřevěný vázaný
 Střešní krytina: tašková Bramac
 Oplechování: žlaby, svody z titanzinkového plechu a trub PVC
 Bleskosvod: je proveden
 Schody: kamenné žulové stupně
 Napojení na přípojky: vodovodní, kanalizační, plynovodní, elektro

Popis konstrukcí a vybavení bytu:

- 4. NP - byt č. 8

Obvodové zdivo: cihelné tl. 45 cm včetně omítky

Vnitřní úprava stěn: vápenná štuková omítka

Vnitřní obklady: chybí - nejsou provedeny

Stropy: pouze v místnosti rovné a šikmé s omítkou, jinak chybí

Podlahy místností: prkenné, podlahy v půdním prostoru vybourány až na záklop

Okna: střešní okna

Dveře: převážně chybí, pouze do místnosti dřevěné náplňové do dřevěné zárubně

Vytápění: chybí - není provedeno

El. instalace: chybí - není provedena

Rozvod vody: chybí - není proveden

Zdroj teplé vody: chybí - není proveden

Rozvod plynu: chybí - není proveden

Kanalizace: je provedeno odpadní potrubí

Vnitřní vybavení: chybí - není provedeno

Vybavení kuchyně: chybí - není provedeno

Záchod: chybí - není proveden

Ostatní vybavení: chybí - není provedeno

Výčet místností dle skutečnosti: půda, místnost, půdní komora, místnost

Výčet místností dle schématu podlaží z prohlášení vlastníka: předstíň, kuchyň, WC, koupelna, pokoj

Celkově je byt vel. 1+1, ale s bytem č. 9 vel. 2+1 tvoří ve stávajícím stavu jeden prostor.

Stáří a znehodnocení:

Stáří budovy je 105 roků (letopočet na domě 1910). Prvky dlouhodobé životnosti jsou původní, prvky krátkodobé životnosti byly částečně vyměněny v rámci modernizace budovy v roce 1998, kdy byla provedena nová střešní krytina s vyzděním nových komínových nadstřešních těles, včetně klempířských prvků, osazena střešní dřevěná okna. Budova je v poměrně dobrém stavebně technickém stavu.

V obou bytech dle schématu 4. nadzemního podlaží z prohlášení vlastníka byly v prostorech provedeny bourací práce pro zamýšlenou rekonstrukci, která byla započata dle informace vlastníka v roce 2005 (podlahy v půdním prostoru až na záklop). V rámci rekonstrukce střechy a opravy fasády byla osazena střešní dřevěná okna v bytě. Byt nelze užívat z větší části se jedná o půdní prostory.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
Předstíň s kuchyní	Obytné prostory	27,89 m ²	1,00	27,89 m ²
pokoj 1	Obytné prostory	18,62 m ²	1,00	18,62 m ²
koupelna	Obytné prostory	7,08 m ²	1,00	7,08 m ²
WC	Obytné prostory	1,59 m ²	1,00	1,59 m ²
komora	Obytné prostory	3,37 m ²	1,00	3,37 m ²
Celková podlahová plocha		58,56 m²		58,56 m²

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy s funkční izolací proti zemní vlhkosti nefunkční
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	V místnosti podhled krovu s omítkou, převážně ale chybí
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	betonová tašková Bramac
6. Klempířské konstrukce	žlaby svody z měděného plechu a trub PVC, parapety z pozink. plechu
7. Úprava vnitřních povrchů	v malé části štukové omítky
7. Úprava vnitřních povrchů	Chybí
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky štukové
9. Vnitřní obklady	Chybí
keramické	
10. Schody	dřevěné bez podstupnic na horní půdu
11. Dveře	převážně chybí, pouze do místnosti dřevěné náplňové do dřevěné zárubně
12. Vrata	Chybí
13. Okna	střešní okna, 1 plastové s izolačním dvojsklem
14. Povrchy podlah	prkenné, v části bez podlahy
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	chybí
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	svislé odpadní potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Výpočet věcné hodnoty jednotky

		Současný stav	Budoucí stav
Podlahová plocha	[m ²]	58,56	0,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	13 500	14 255
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	790 560	
Rozestavěnost	%	100,00	
Stáří	roků	105	
Další životnost	roků	30	
Opotřebení	%	65,00	
Věcná hodnota (VH)	Kč	276 700	

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná jednotka

Lokalita / Popis

Širší centrum města, poblíž centrálního náměstí, klidná lokalita

Dům má celkem 9 bytových jednotek.

Typ stavby	Užitná plocha	Podlaží	Dispozice	Celková cena	Jednotková cena
Zděný dům se sedlovou střechou. Má 1PP a 4NP včetně podkroví, bez výtahu, bez zateplení.	58,56 m ²	4.NP.	1+1	220 947 Kč	3 773 Kč/m ²

Popis oceňované nemovité věci

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. Bytová jednotka uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je nabídka vyšší než poptávka. Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití, jsem názoru, že oceňovaná nemovitost je obchodovatelná.

Srovnatelné jednotky

Název: Byt vel. 2+1

Realizovaná cena 580 000 Kč datum realizace 03/2015.

Bytový dům se nachází v okraji širšího centra města v Riegerově ulici, v bloku 3 bytových domů jako krajní a je napojen přípojkami na inženýrské sítě) a je přístupný z přilehlého zpevněného chodníku a zpevněné komunikace.

Jedná se o zděnou budovu, která má 1. podzemní podlaží a 3 nadzemní podlaží. V domě je celkem 9 bytových jednotek. Byt vel. 2+1 je umístěn ve 3. nadzemním podlaží.

Popis budovy: Půdorysný tvar: ve tvaru obdélníkovém, Nosná konstrukce: zděná, Vnější povrchy obvodových stěn: dvouvrstvé břízolitové omítky, Střecha: sedlová Krov: dřevěný vázaný, Střešní krytina: tašková, Oplechování: žlaby, svody, oplechování komínů, z pozinkovaného plechu, Bleskosvod: je proveden, Schody: dřevěné s podstupnicemi, z 1.PP teracové, Výtah není proveden.

Popis konstrukcí a vybavení bytu: Obvodové zdívo: cihelné tl. 40 cm, Vnitřní úprava stěn: vápenná štuková omítka, Vnitřní obklady: koupelna s WC, kuchyně, Stropy: rovné nespálené s omítkou, Podlahy místností: dřevěné prkenné palubové, Podlahy ostatních místností: keramická dlažba, PVC, Okna: plastová s izolačním dvojsklem, Dveře: hladké rámové náplňové do dřevěné zárubně, Vytápění: lokální kamna na zemní plyn, El. instalace: 230 V, jističe, rozvod vody: studené a teplé z plastu, Zdroj teplé vody: el. bojler, Rozvod plynu: je proveden, Kanalizace: je provedena, Vnitřní vybavení: vana, umyvadlo, Vybavení kuchyně: plynový sporák, kuchyňská linka, digestoř chybí, Záchod: kombi WC

Výčet místností: předstíh, koupelna s WC, kuchyně, 2 pokoje, sklepní v 1.PP

Celkem je byt vel. 2+1.

Stáří domu je 73 roků a byl postaven v roce 1942. Cca v roce 2004 (páteřní rozvody vody, el. instalace). V roce 2008 byla provedena nová střešní krytina domu s klemp. prvky, osazeny nové vchodové plastové dveře, okolo domu (podzemního podlaží) byla vložena svislá izolace proti styku se zeminou vloženou svislou nopovou fólií, byla provedena výměna vchodových dveří do domu. Dům je v průměrném stavebně technickém stavu.

V bytě byla cca v roce 1986 provedena rekonstrukce koupelny s WC. V roce 1998 modernizace kuchyně (proveden keramický obklad stěny u kuch. linky a osazen plynový sporák). V roce 2010 byla provedena výměna oken za plastová. Běžná údržba bytu jako celku je záchovná.



Lokalita: Riegerova 1076/24, Cheb
Podlaží: 3.NP
Dispozice: Byt vel. 2+1, v 1.PP sklepní kóje.



Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
Zděný bytový dům se sedlovou střechou, nezateplený bez výtahu. Má 1PP a 4 NP.	46,10 m ²	580 000 Kč	12 581 Kč/m ²

Použité koeficienty:

K1 Zdroj nabídky	0,97
K2 Velikost	0,96
K3 Lokalita	0,98
K4 Typ stavby	1,00
K5 Stáří	0,70
K6 Garáž	1,00
K7 Vybavení	0,45

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Vyhodnocení srovnatelné nemovitosti vzhledem k oceňované:

Zdroj nabídky - kupní cena, vyšší kupní cena; Velikost - Má menší započitatelnou podl. plochu; Lokalita - obdobná, lepší parkování; Typ stavby - Zděná budova; Stáří - Stáří domu je menší, znehodnocení bytu je obdobné; Garáž - Bez vlivu; Vybavení - Je obdobné, má vlastní vytápění bytu, oslunění je lepší;

Celkový koef. K _c	Upravená j. cena Kč/m ²
0,29	3 617

Název: Byt vel. 2+1

Realizovaná cena 650 000.- Kč, datum realizace 05/2014.

Bytový dům se nachází v okraji širšího centra města v Riegerově ulici, v bloku 3 bytových domů jako vnitřní a je napojen přípojkami na inženýrské sítě) a je přístupný z přilehlého zpevněného chodníku a zpevněné komunikace.
Jedná se o zděnou budovu, která má 1. podzemní podlaží a 4 nadzemní podlaží včetně podkrovi. V domě je celkem 10 bytových jednotek. Byt velikosti 2+1 je umístěn v 1. nadzemním podlaží.

Popis budovy: Půdorysný tvar: ve tvaru obdélníkovém, Nosná konstrukce: zděná, Vnější povrchy obvodových stěn: dvouvrstvé břizolitové omítky, Střecha: sedlová Krov: dřevěný svázaný, Střešní krytina: tašková, Oplechování: žlaby, svody, oplechování komínů, z pozinkovaného plechu, Bleskosvod: je proveden, Schody: dřevěné s podstupnicemi, z 1.PP teracové. Výťah není proveden.

V bytě byla v roce 2006-2007 provedena rekonstrukce a je ve velmi dobrém stavebně technickém stavu. Byly nově provedeny prvky krátkodobé životnosti. Etážové vytápění s plynovým kombinovaným kotlem, v celém bytě, rozvod elektroinstalace, rozvod vody, napojení na odpadní potrubí, koupelna s WC (vana, umyvadlo, WC kombi), kuch. linka, plyn. kombinovaný sporák, v celém bytě (plovoucí podlahy, keramická dlažba)

Výčet místností: předstíh, koupelna s WC, kuchyně, 2 pokoje, sklepní v 1.PP
Celkem je byt vel. 2+1.

V roce 2009 byla provedena nová střešní krytina domu s klemp. prvky, osazeny nové vchodové plastové dveře. Dům je v průměrném stavebně technickém stavu. V bytě v roce 2006 větší rekonstrukce.



Lokalita: Riegerova 1082/16, Cheb
Podlaží: 1.NP
Dispozice: Byt vel. 2+1, v 1.PP sklepní kóje.

Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
Zděný bytový dům se sedlovou střechou, nezateplený bez výtahu. Má 1PP a 4 NP.	45,23 m ²	650 000 Kč	14 371 Kč/m ²

Použité koeficienty:

K1 Zdroj nabídky	0,98
K2 Velikost	0,98
K3 Lokalita	0,99
K4 Typ stavby	1,00
K5 Stáří	0,70
K6 Garáž	1,00
K7 Vybavení	0,45

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Vyhodnocení srovnatelné nemovitosti vzhledem k oceňované:

Zdroj nabídky - kupní cena, vyšší kupní cena; Velikost - Má menší započítatelnou podl. plochu; Lokalita - obdobná, lepší parkování; Typ stavby - Zděná budova; Stáří - Stáří domu je menší, znehodnocení bytu je menší; Garáž - Bez vlivu; Vybavení - Je obdobné, má vlastní vytápění bytu. oslunění je lepší;

Celkový koef. K _c	Upravená j. cena Kč/m ²
0,30	4 304

Název: Byt vel. 2+1

Realizovaná cena 559 000,- Kč, datum realizace 08/2014.

Bytový dům se nachází v okraji širšího centra města v Riegerově ulici, v bloku 3 bytových domů jako vnitřní. Zastávka MHD (BUS) je ve vzdálenosti cca 150 m, market ve vzdálenosti cca 150 m a základní škola cca 300 m, mateřská škola cca 100 m (v blízkosti domu), vše do 5 minut chůze.

Lokalita je dopravně průměrně frekventovaná, okolní zástavbu tvoří bytové domy a domy s nebytovými prostorami.

Jedná se o zděnou budovu, která má 1. podzemní podlaží a 3 nadzemní podlaží. V domě je celkem 9 bytových jednotek. Oceňovaný byt, bytová jednotka č. 1071/1, velikosti 2+1, je umístěn v 1. nadzemním podlaží.

Popis budovy:

Půdorysný tvar: ve tvaru obdélníkovém, Základy: betonové, s izolací proti zemní vlhkosti funkční, Nosná konstrukce: zděná z cihel, Vnější povrchy obvodových stěn: tenkovrstvé zatírané omítky s kontaktním zateplovacím systémem (polystyrénové desky tl 10 cm), Střecha: sedlová s valbou, Krov: dřevěný vázaný, Střešní krytina: betonová tašková, Oplechování: žlaby, svody, oplechování komínů, z titan-zinkového plechu, Bleskosvod: je proveden, Schody: dřevěné s podstupnicemi, z 1.PP teracové, Výtah není proveden.

Závady: hrubé závady nejsou, pouze lokální vlhkost podzemního podlaží. V roce 2007 byla provedena nová střešní krytina domu s klemp. prvky, osazeny nové vchodové plastové dveře, okolo domu (podzemního podlaží) byla vložena svislá izolace proti styku se zeminou vloženou svislou nopovou fólií. V roce 2012 byla provedena výměna oken za plastová a vchodové dveře do domu. V tomto roce (05/2014) bylo dokončeno zateplení domu

Popis konstrukcí a vybavení bytu:

Obvodové zdivo: cihelné tl. 40 cm+ 10 cm zateplení kontaktním zateplovacím systémem (polystyrénové desky tl 10 cm), Vnitřní úprava stěn: vápenná štuková omítky, Vnitřní obklady: koupelna s WC, kuchyně, Stropy: rovné nespálené s omítkou, Podlahy místností: dřevěné prkenné palubové, Podlahy ostatních místností: keramická dlažba, PVC, Okna: plastová s izolačním dvojsklem, Dveře: hladké rámové náplňové do dřevěné zárubně, Vytápění: lokální kamna na zemní plyn, El. instalace: 230 V, jističe, Rozvod vody: studené a teplé z plastu, Zdroj teplé vody: el. bojler, Rozvod plynu: je proveden, Kanalizace: je provedena, Vnitřní vybavení: plastová vana, umyvadlo, Vybavení kuchyně: plynový sporák, kuchyňská linka, digestoř chybí, Záchod: kombi WC, Ostatní vybavení: rozvod slaboproudu, domovní telefon s ovládním otevírání vchodových dveří
Výčet místností: předsíň, koupelna s WC, kuchyně, 2 pokoje, sklepni v 1.PP
Celkem je byt vel. 2+1.



Lokalita: Riegerova 1071/34, Cheb

Podlaží: 1.NP

Dispozice: Byt vel. 2+1, v 1.PP sklepni kóje.

Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
Zděný bytový dům se sedlovou střechou s valbou, zateplený bez výtahu. Má 1PP a 4 NP.	44,94 m ²	559 000 Kč	12 439 Kč/m ²
Použité koeficienty:			
K1 Zdroj nabídky		1,00	
K2 Velikost		0,98	
K3 Lokalita		0,99	

K4 Typ stavby	1,00
K5 Stáří	0,70
K6 Garáž	1,00
K7 Vybavení	0,45

Zdůvodnění koeficientu K_c :

Vyhodnocení srovnatelné nemovitosti vzhledem k oceňované:

Zdroj nabídky - kupní cena, vyšší kupní cena; Velikost - Má menší započitatelnou podl. plochu; Lokalita - obdobná, lepší parkování; Typ stavby - Zděná budova; Stáří - Stáří domu je menší, znehodnocení bytu je menší; Garáž - Bez vlivu; Vybavení - Je obdobné, má vlastní vytápění bytu plynovými kamny, oslunění je lepší;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m²
0,31	3 802

Název: Byt vel. 2+1

Kupní cena 800 000,- Kč. Datum 04/2015. Původně inzerovaná cena byla 950 000,- Kč.

Byt vel. 2+1, 1. kategorie, podl. pl. 88 m², 2.NP, dobrý stav po částečně rekonstrukci v roce 1997 se standardním provedením. Započitatelná plocha 84,66 m². Bytový dům se nachází v centrální historické části města (ve vzdálenosti cca 100 m od náměstí), v ulici, která vede z náměstí k řece.

Budova je zděná se sedlovou střechou, má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží se sklepními prostory.

Popis konstrukcí a bytu: Obvodové zdivo: cihelné tl. 45-55 cm včetně omítky, Vnitřní úprava stěn: vápenná štuková a strukturovaná omítka, Vnitřní obklady: část. kuchyně, koupelna, WC, Stropy: rovné nespálné s omítkou, Podlahy místností: vlýsky, PVC, keramická dlažba, Okna dřevěná dvojitá, Dveře: dřevěné hladké a zasklené, Vytápění: etážové s plynovým kotlem, radiátory ocel. deskové, El. instalace: 230 V, jističe, Rozvod vody: studené a teplé z plastu, Zdroj teplé vody: plynový kotel, Rozvod plynu: je proveden, Kanalizace: je provedena, Vnitřní vybavení: vana, umyvadlo, WC, Vybavení kuchyně: kuchyňská linka, plynový sporák, digestoř, Záchod: Kombi.

V bytě byly provedeny z části prvky krátkodobé životnosti. V bytě byla v roce 1997 provedena modernizace koupelny a WC (vana, umyvadlo, vnitřní obklady, ker. dlažba). Provedeno etážové vytápění bytu plynovým kombinovaným kotlem se 2 novými radiátory, ostatní rad. lit. článkové propláchnuty, rozvody vody z plastu, elektroinstalace v kuchyni, koupelně a WC. V roce 2006 nové podlahy v kuchyni.



- Lokalita:** Kamenná 20, Cheb
Podlaží: 2.NP
Dispozice: Byt vel. 2+1, v 1.NP sklepní kóje.



Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
Zděný bytový dům se sedlovou střechou, nezateplený, bez výtahu. Má 1PP a 4 NP.	84,66 m ²	800 000 Kč	9 450 Kč/m ²

Použité koeficienty:

K1 Zdroj nabídky	1,00
K2 Velikost	1,00
K3 Lokalita	0,99
K4 Typ stavby	1,00
K5 Stáří	0,80

K6 Garáž
K7 Vybavení

1,00

0,45

Zdůvodnění koeficientu K_c :

Vyhodnocení srovnatelné nemovitosti vzhledem k oceňované:

Zdroj nabídky - kupní cena, vlastní databáze; Velikost - Má větší započitatelnou podl. plochu;
Lokalita - horší, lepší horší; Typ stavby - Stejný; Stáří - Stáří domu je obdobné, znehodnocení bytu je menší; Garáž - Bez vlivu; Vybavení - Je obdobné, etážové vytápění bytu, oslunění je lepší;

Celkový koef. K_c	Upravená j. cena Kč/m ²
0,36	3 368

Výpočet porovnávací hodnoty jednotky:

Minimální jednotková cena porovnávaných jednotek

3 368 Kč/m²

Průměrná jednotková cena porovnávaných jednotek

3 773 Kč/m²

Maximální jednotková cena porovnávaných jednotek

4 304 Kč/m²

Stanovená jednotková cena oceňované jednotky

3 773 Kč/m²

Celková užitná plocha oceňované jednotky

58,56 m²

Výsledná porovnávací hodnota jednotky

220 947 Kč

Popis: Dům má celkem 9 bytových jednotek.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota

220 947 Kč

Výnosová hodnota

0 Kč

Věcná hodnota

311 907 Kč

Hodnota pozemku

35 211 Kč

Obvyklá cena

210 000 Kč

slovy: Dvěstědesettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.12

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Odhad obvyklé ceny oceňované nemovitosti je na základě metody porovnávací, kdy obdobné nemovitosti (byty) byly zobchodovány, nebo jsou v nabídce, za srovnatelných podmínek, s přihlédnutím k místním podmínkám a stavu nemovitosti.

V současné době je nabídka vyšší než poptávka. Poptávka se v současné době částečně oživuje, ale realizované ceny bytů jsou obecně v nižší cenové relaci.

Závěr

Závěr:

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

V roce 2005 bylo provedeno prohlášení vlastníka a dům byl rozdělen na bytové jednotky.

Byt vel. 1+1 je umístěn ve 4. nadzemním podlaží ve zděném domě v širším centru města. Nemá žádné vybavení pro bydlení a není ho možné užívat, protože v převážné části je půdní prostor. Je proto oceněn jako byt v přerušené rekonstrukci (půdní půdní prostor).

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnatelným nemovitostem, stavu nabídky a poptávky, polohy, stavu a vybavení nemovitosti, znalosti místních podmínek, odhaduji obvyklou cenu oceňovaného bytu v přerušené rekonstrukci ve výši:

210 000,- Kč

Cena je platná a nemovitost je zatížená:

- Zástavní právo smluvní pro Sdružení pro hydroenergetiku s.r.o., Lužická 14538/10 Praha 2, 120 00 Vinohrady
- Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, pohledávka - Sdružení pro hydroenergetiku s.r.o., Lužická 14538/10 Praha 2, 120 00 Vinohrady
- Zahájení exekuce - pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-6871/2013 -26 ze dne 16.08.2013. Právní moc ke dni 22.08.2013.

Prohlašuji, že toto ocenění jsem provedl podle svého nejlepšího vědomí a svědomí, na základě objektivního hodnocení všech shora uvedených skutečností a při ocenění jsem osobou nezávislou.

V Chebu 17.8.2015

Ing. Zdeněk Kubinčan
Václava Kučery 2436/14
350 02 Cheb
telefon: 354434704, 603570641
e-mail: kubincan@razdva.cz



Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 2.1.1991, č.j. Spr. 3701/90 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady /nemovitosti/ a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3008 - 31 /2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Z-31/2015.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy

počet stran A4 příloze

Fotodokumentace nemovitosti.	3
Půdorys 4.NP z prohlášení vlastníka	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 12457	2
Snímek katastrální mapy ověřený se skutečností v 07/2015	1
Mapa oblasti.	1



severozápadní pohled z Komenského ulice



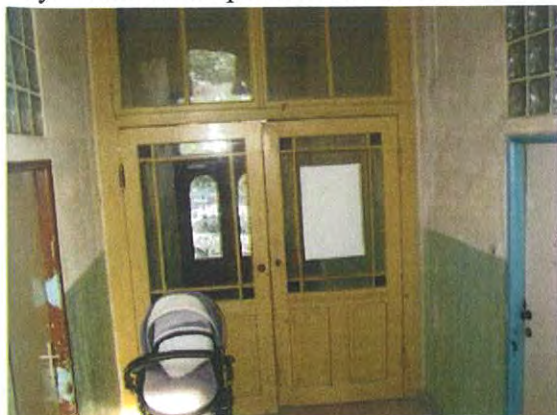
západní uliční pohled z Komenského ulice



východní zadní pohled z dvorního traktu



dtto



vstupní chodba se schodištěm v 1.NP



vstupní dveře do bytů č. 8 a 9



půda - dle prohlášení vlastníka kuchyň s předsíní



dtto



půda - dle prohlášení vlastníka koupelna



půda - dle prohlášení vlastníka předsíň



místnost - dle prohlášení vlastníka pokoj



dtto



dtto

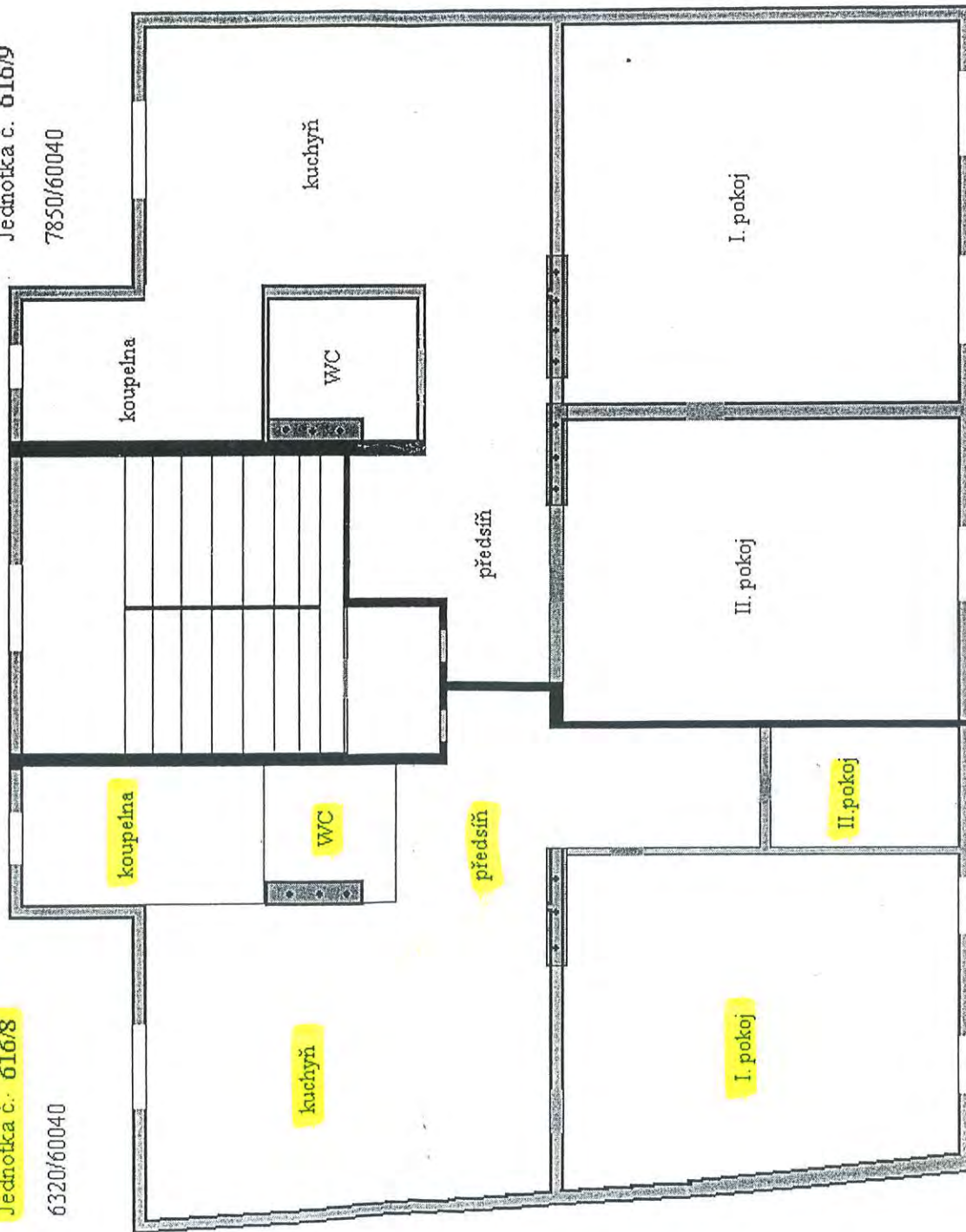


půda - dle prohlášení vlastníka pokoj

Budova čp. 616/24, IV. Nadzemní podlaží

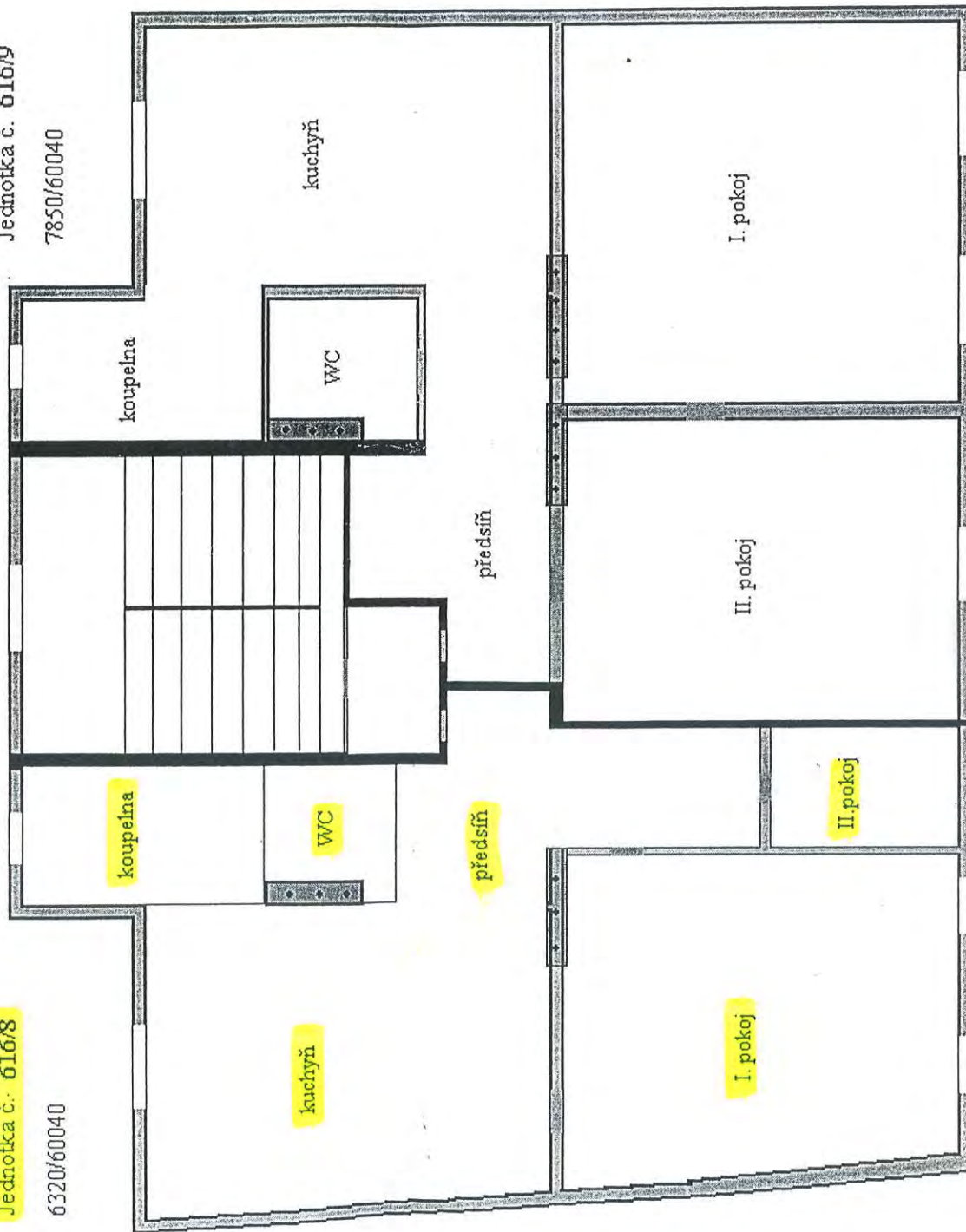
Jednotka č. 616/8

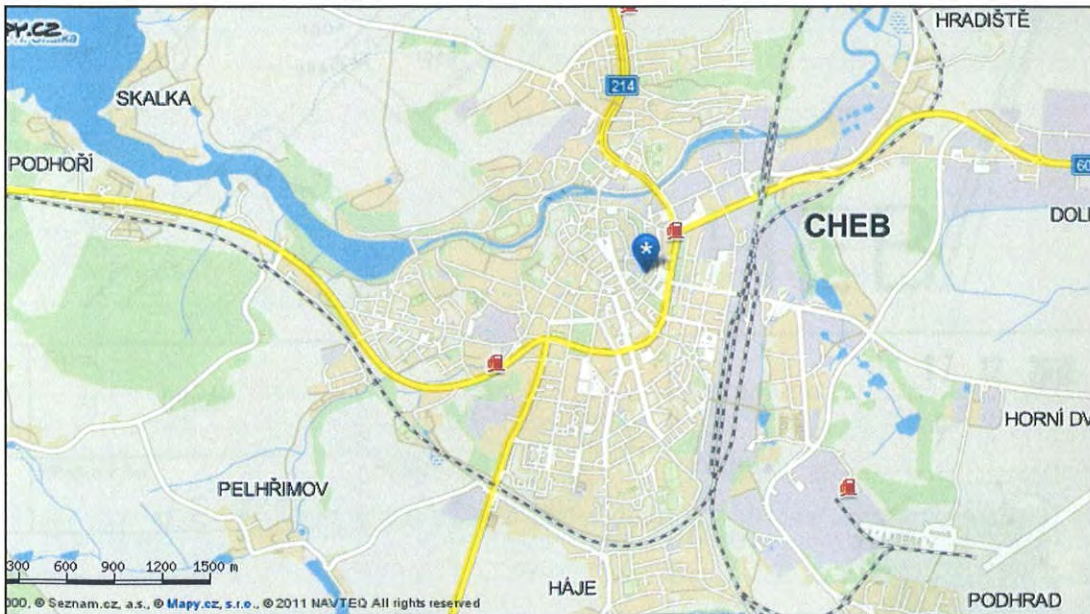
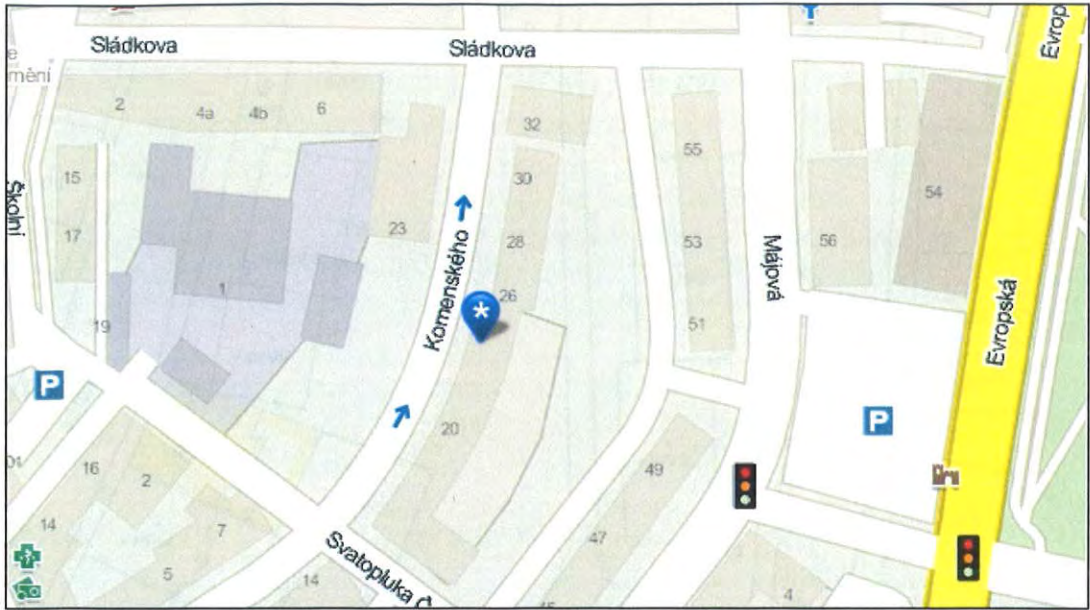
6320/60040




Jednotka č. 616/9

7850/60040







Katastrální úřad pro Karlovarský kraj Katastrální pracoviště Cheb	Okres Cheb	Obec <i>Cheb</i>	Datum 17. 12. 2012
Měřítko <i>1:1000</i>	Mapový list <i>1/122</i>	Měřítko <i>Cheb</i>	Podpis <i>Y</i>
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Číslo 
			Vykoupená část

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2015 10:55:02

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

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554481 Cheb

území: 650919 Cheb

List vlastnictví: 12457

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Boušková Jiřina, Komenského 616/24, 35002 Cheb	696024/1805	

Nemovitosti

Jednotka	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
616/2	byt		byt.z.	6380/60040
Vymezeno v:				
Budova	Cheb, č.p. 616, byt.dům, LV 4758	na parcele St. 1480, LV 4758		
Parcela	St. 1480	zastavěná plocha a nádvoří		298m2
616/4	byt		byt.z.	7110/60040
Vymezeno v:				
Budova	Cheb, č.p. 616, byt.dům, LV 4758	na parcele St. 1480, LV 4758		
Parcela	St. 1480	zastavěná plocha a nádvoří		298m2
616/8	byt		byt.z.	6320/60040
Vymezeno v:				
Budova	Cheb, č.p. 616, byt.dům, LV 4758	na parcele St. 1480, LV 4758		
Parcela	St. 1480	zastavěná plocha a nádvoří		298m2
616/9	byt		byt.z.	7850/60040
Vymezeno v:				
Budova	Cheb, č.p. 616, byt.dům, LV 4758	na parcele St. 1480, LV 4758		
Parcela	St. 1480	zastavěná plocha a nádvoří		298m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 1 060 000,- Kč s příslušenstvím

Sdružení pro hydroenergetiku, Jednotka: 616/2 Z-16493/2012-402

s.r.o., Lužická 1538/10, Vinohrady,

12000 Praha 2, RČ/IČO: 26499631

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2007.

V-7020/2007-402

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 11.10.2012.

Z-16493/2012-402

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2015 10:55:02

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554481 Cheb

území: 650919 Cheb

List vlastnictví: 12457

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

vp vztahu
právnění pro

Povinnost k

Zástavní právo smluvní

pohledávky ve výši 1 060 000,- Kč s příslušenstvím

sdržení pro hydroenergetiku, Jednotka: 616/4

s.r.o., Lužická 1538/10, Vinohrady,

12000 Praha 2, RČ/IČO: 26499631

Z-16493/2012-402

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2007.

V-7022/2007-402

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 11.10.2012.

Z-16493/2012-402

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 1 045 228,67 Kč s příslušenstvím

včetně nákladů exekuce

Sdržení pro hydroenergetiku,

Jednotka: 616/2

Z-12061/2013-402

s.r.o., Lužická 1538/10, Vinohrady,

Jednotka: 616/4

Z-12061/2013-402

12000 Praha 2, RČ/IČO: 26499631

Jednotka: 616/8

Z-12061/2013-402

Jednotka: 616/9

Z-12061/2013-402

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-6871/2013 -27 ze dne 16.08.2013. Právní moc ke dni 22.08.2013.

Z-12061/2013-402

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121EX-6871/2013 -27 ze dne 16.08.2013.

Z-16939/2013-402

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Boušková Jiřina, Komenského 616/24, 35002 Cheb,

RČ/IČO: 696024/1805

Z-8028/2013-407

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-sever 121 EX-6871/2013 -18 ze dne 15.08.2013; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-8028/2013-407

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 616/2

Z-12066/2013-402

Jednotka: 616/4

Z-12066/2013-402

Jednotka: 616/8

Z-12066/2013-402

Jednotka: 616/9

Z-12066/2013-402

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-6871/2013 -26 ze dne 16.08.2013. Právní moc ke dni 22.08.2013.

Z-12066/2013-402

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Soudní exekutor JUDr.

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

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2015 10:55:02

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554481 Cheb

území: 650919 Cheb

List vlastnictví: 12457

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

yp vztahu
právnění pro

Povinnost k

Vendula Flajšhansová 121 EX-6871/2013 -35 ze dne 08.10.2013.

Z-14403/2013-402

Jiné zápisy - Bez zápisu

omby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

stina

Dohoda o zrušení a vypořádání podíl.spoluvl. (§5 zák.o vlast.bytl.) ze dne 25.08.2005.
Právní účinky vkladu práva ke dni 12.09.2005.

V-5006/2005-402

Pro: Boušková Jiřina, Komenského 616/24, 35002 Cheb

RČ/IČO: 696024/1805

Vztah bonitovaných 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.

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

hotovil:
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD
yhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 17.08.2015 11:05:40

odpis, razítko:

Řízení PÚ: