

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2373/2010

bytové jednotky č. 2335/2, dům č.p. 2335, LV č. 4259, na pozemku st.p.č. 2544, k.ú. Aš, obec Aš, okres Cheb, kraj Karlovarský.



Objednatel posudku:

Pan
Jan Mikloško
EURODRAŽBY.CZ a.s.
U Pískovny 890/1
18200 Praha 8 - Kobylisy

Účel posudku: zjištění ceny obvyklé ke dni místního šetření.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., podle stavu ke dni 15.5.2010 posudek vypracovala:

Eva Chmelíková
Na Hradčanech 2336/1

350 02 Cheb

Kontaktní adresa: Lidická 51, 360 20 Karlovy Vary

Posudek obsahuje včetně titulního listu 12 stran textu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Karlových Varech 4.6.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění ceny obvyklé za účelem zajišťovacího převodu .

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: bytová jednotka č. 2335/2

Adresa nemovitosti: Alešova 2335/41

352 01 Aš

Kraj: Karlovarský

Okres: Cheb

Obec: Aš

Katastrální území: Aš

Počet obyvatel: 13 373

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 126,7334 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : $126,73 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 15.5.2010 za přítomnosti manželů Kolomana a Elfrídy Olahových.

4. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z KN pro k.ú Aš, obec Aš, okres Cheb ze dne 4.6.2010.

List vlastnictví č. 4259.

Kopie katastrální mapy pro k.ú. Aš, obec Aš, okres Cheb ze dne 7.9.2009.

Prohlídka nemovitosti a podklady vypracované znalcem při místním šetření vč. zhotovení digitálních fotografií, dne 15.5.2010.

Informace o obchodovaných nemovitostech obdobného typu.

5. Vlastnické a evidenční údaje

ACM Money Česká republika, a.s., Čimická 780/61, Praha 8, Čimice, 181 00 Praha 81.

6. Celkový popis nemovitosti

Město Aš je významným městem regionu (13 373 tis.), ve městě jsou veškeré služby, úřady, zdravotní středisko, železniční stanice, kino, základní a střední školství, plná obchodní síť, jezdí MHD. Objekt v blízkosti centra v ul. Alešova. Jedná se o objekt samostatně stojící, okolní zástavbu

tvoří domy netyповé, stará zástavba z let..1920-1930. Jedná se o průměrnou lokalitu , klidnou lokalitu v blízkosti veřejné zeleně, od centra města ve vzdálenosti 1.5 km. Pozemek napojen na veškeré inženýrské sítě včetně plynu. Menší hustota obyvatel, MHD - zastávka cca 150 m. Přístup k domu z veřejné zpevněné komunikace, dále přes chodník. Přístupové cesty ve vlastnictví Města Aše.

Stávající stav

Pozemky:

Pozemek - pod stavbou situován v zástavbě bytových netyповých domů, terén mírně svažité, zastavěný stavbou domu a chodníkem, kupní smlouvou převeden do vlastnictví vlastníka bytu - v podílu.

St.p.č	2544	zast.plocha a nádvoří	byt.dům	m ²	285	Podíl 1076/10000
--------	------	-----------------------	---------	----------------	-----	------------------

Byt v budově:

Bytový objekt s byty je situován na st.p. 2544, má 4 nadzemní a 1 podzemní podlaží, objekt zděný, střecha sedlová s vikýři, výtah není nainstalován, vchod z jižní strany, tvar půdorysu nepravidelný, krytina živičný šindel. U domu je k dispozici vybetonovaný dvorek o rozměrech cca 25 m2. K bytové jednotce patří zděný sklep, půdní prostor.

Byt je v 1. NP bytového netyповého domu. Nemovitost pro ocenění sestává z bytu a podílu na spol.částech domu a pozemku ve výši 1076/10000.

Vybavení: vnitřní omítky vápenné štukové, dveře hladké, okna špaletová, podlahy obytných místností dřevěně + PVC, podlaha chodby kamenná, koupelna - keram. dlažba, vytápění kotlem na tuhá paliva umístěným v chodbě bytové jednotky, litinové radiátory 2*, koupelna původní stav, vybavena vanou, umyvadlem, WC combi, ohřev teplé vody je z el. bojleru, kuchyně vybavena kuchyňskou linkou s plynovým sporákem. Okna orientována na jihozápadní stranu.

Technický stav bytové jednotky: zanedbaný bez řádné údržby. Všechny prvky s charakterem krátkodobé životnosti jsou dožilé. Omítky dožilé, vlhkost v celém bytě. Podlahy obytných místností dožilé.

Technický stav domu: dům jako celek po částečné opravě. Cca před 7 lety výměna oken za plastová s dvojsklem, vyjma hodnocené bytové jednotky. Oprava střechy, nová střešní krytina + klempířské konstrukce z FeZn plechu. V roce 2010 zateplení vnějších omítek domu.

7. Obsah posudku

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a₁) Jednotka č. 2335/2

b) Pozemky

b₁) Zastavěná plocha p.č. 2544

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Porovnávací hodnota

1) Jednotka č. 2335/2 - § 25

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Bytový prostor
Poloha objektu:	Karlovarský kraj - nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 roků
Základní cena ZC (příloha č. 19):	16 608,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu:

chodba:	=	6,80 m ²
kuchyň:	=	15,10 m ²
pokoj:	=	14,70 m ²
pokoj:	=	14,60 m ²
pokoj:	=	14,50 m ²
koupelna s WC:	=	4,10 m ²
Podlahová plocha bytu:	=	69,80 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti:		
sklep:	=	1,70 m ²
sklep:	=	1,70 m ²
sklep:	=	1,70 m ²
půda:	=	3,00 m ²
Podlahové plochy sklepů a půd, ne místnosti - celkem:	=	8,10 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	=	69,80 m ²
Započítaná podlahová plocha sklepů a půd, ne místnosti: 8,10 m ² * 0,10	=	0,81 m ²
Podlahové plochy - celkem:	=	70,61 m²

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná - budova zděná zatěpěná	IV	0,10
2. Společné části domu - Žádné z dále uvedených - žádné	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu - bez dopadu na cenu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované - 1.NP	II	0,00

5. Orientace obytl. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled - 1.NP - omezený výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení - koupelna , WC	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje - sklípek , půdní prostor	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Lokální na tuhá paliva - lokální tuhá paliva - kotel v bytě	I	-0,10
9. Kriterium jinde neuvedené - Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav - Byt ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) - Byt s výrazně zanedbanou údržbou , veškeré prvky krátkodobé i dlouhodobé životnosti jsou dožilé.	IV	0,65

Koeficient pro stáří 80 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,70 = \mathbf{0,446}$$

Index polohy:

Název znaku	č.	P _i
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Úřady v obci - obecní úřad, popř. městský úřad se stavebním úřadem nebo banka nebo policie nebo pošta - městský úřad se stavebním úřadem , policie , banka , finanční úřad	II	0,02
3. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce - okraj obce - od centra ve vzdálenosti cca 1.5 km	II	-0,01
4. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení - objekty bytové	III	0,00
5. Obchod, služby, kultura v okolí nemovitosti - žádný obchod nebo pouze se základními potravinami - pouze obchod s potravinami	I	-0,03
6. Školství a sport v okolí nemovitosti - základní škola nebo sportovní zařízení, přírodní sportoviště - základní škola , sportoviště	II	0,00
7. Zdravotnické zařízení v okolí nemovitosti - dobrá dostupnost zdravotnické péče - dobrá dostupnost	III	0,05
8. Veřejná doprava - zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými denními spoji	III	0,00
9. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost v obci a okolí - odpovídá průměru v kraji	II	0,00
11. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
12. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{12} P_i) = \mathbf{1,030}$$

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	č.	T _i
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce	III	0,00
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = \mathbf{1,000}$$

Celkový index I = $I_V * I_P * I_T = 0,446 * 1,030 * 1,000 = \mathbf{0,459}$

Ocenění:

Základní cena upravená ZCU = $ZC * I = 16\,608,- \text{ Kč/m}^2 * 0,459 = 7\,623,07 \text{ Kč/m}^2$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

CP = $ZCU * PP = 7\,623,07 \text{ Kč/m}^2 * 70,61 \text{ m}^2 = 538\,264,97 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = **538 264,97 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na pozemku:

Zjištěná cena pozemku: 105 394,34 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 076 / 10 000

Hodnota spoluvlast. podílu: $105\,394,34 \text{ Kč} * 1\,076 / 10\,000 =$ + 11 340,43 Kč

Jednotka č. 2335/2 - zjištěná cena = **549 605,40 Kč**

b) Pozemky

b₁) Zastavěná plocha p.č. 2544 - § 27 - § 32

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha	2544	285,00	126,73	36 118,05
Součet				36 118,05
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			50 %	
Úprava ceny celkem			50 %	+ 18 059,03
Mezisoučet				54 177,08
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 5 417,71
Mezisoučet				59 594,79
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,8180
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1620
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				105 394,34

Zastavěná plocha p.č. 2544 - zjištěná cena = **105 394,34 Kč**

Porovnávací hodnota dle zákona 151/1997 Sb.

1. Prodej, byt 2+1, 72 m²

Cena: 499 000 Kč

Adresa: Nádražní, Aš

Podlaží počet: 3

Podlaží umístění: 1. podlaží

Popis:

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej nadstandardně prostorného a dispozičně velmi zajímavého bytu 2+1 (72 m²)v OV v okrajové části Aše 1. patře bytového domu. V bytě došlo k výměně oken za plastová, byla provedena dispoziční přestavba a přemístění kuchyně a provedeny šlechtěné omítky v některých místnostech. V jednom z pokojů je k dispozici i komora sloužící k úschově věcí. Přestože je byt dispozicí 2+1, nabízí svou velikostí kvalitní rodinné bydlení mimo centrum Aše, přesto však dopravně velmi dobře obslužené. Ve městě je bohaté sportovní vyžití a veškerá občanská vybavenost. Město Aš svou polohou několik set metrů od hranic se SRN umožňuje pracovní příležitost u sousedů. Kompletní právní servis a pomoc při zajištění hypotečních úvěrů je samozřejmostí. Ev. číslo: 118431.



Vyhodnocení : 6 930 Kč/m² * 0.9 k.r.p. = 6 237,- Kč

2. BJ 1+2 Aš, Skřivánčí ul. Velikost: 2+1

Plocha podlahová: 50 m²

Druh objektu: cihlový

Bytová jednotka 1+ 2 , II. K. byt v původním stavu v 1.NP zděného bytového domu .

Cena : 290 000,- Kč

Vyhodnocení : 1 m² : 5 800 Kč/m² * 0.9 (Koef. R.p.) = 5 220,- Kč/m²

3. BJ 1+3 + lodžie 68.93 m² Aš, Vysoká

Panelový čtyřpatrový dům byl vystavěn v r. 1964, stojí v ul. Vysoká ve středu města, s ideální dostupností městské infrastruktury. Dům je obklopen parky a travnatou plochou. • Byt se nachází ve 3. patře, je v původním stavu, vyžadující modernizační úpravy. V bytě je měření TUV i SV, dálkové vytápění, správcem je firma TEBYT. • • Panelový čtyřpatrový dům byl vystavěn v r. 1964, stojí v ul. Vysoká ve středu města, s ideální dostupností . Prodej : 530 000,- Kč



Vyhodnocení : 7 680 , Kč/m² * 0.85 (koeficient reálné prodejnosti) 6 530, Kč/m²

Průměrná jednotková cena porovnávací : 6 000,- Kč

Koeficient vybavení , opotřebení : 0:75 : 4 500,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota na základě porovnání trhu : 317 750,- Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

a) Jednotka č. 2335/2 = 549 605,40 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí- cena zjištěná dle vyhl. 549 610,- Kč

Výsledná cena nemovitosti porovnávací hodnota 317 750,- Kč

Výsledná cena obvyklá činí celkem 325 000,- Kč

Obvyklá cena : třistatisícKč

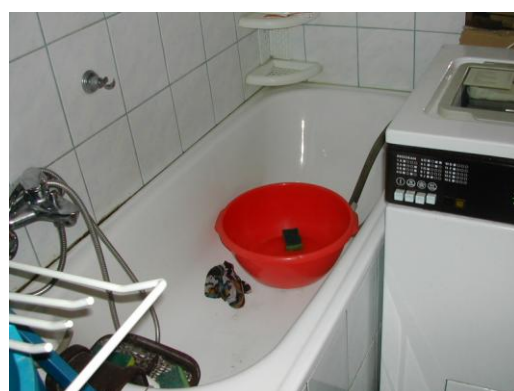
V Chebu, 4.6.2010

Eva Chmelíková
Na Hradčanech 2336/1
350 02 Cheb

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 2.11.1994 č.j. Spr. 1561/94, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace odhady nemovitostí. Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2373/2010 znaleckého deníku.

FOTODOKUMENTACE



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2010 06:54:46

Vlastnictví bytu a nebytového prostoru

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554499 Aš

Kat.území: 600521 Aš

List vlastnictví: 4259

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
ACM Money Česká republika, a.s., Čimická 780/61, Praha 8, Čimice, 181 00 Praha 81	26158761	

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
2335/2	byt		1076/10000
	Budova Aš, č.p. 2335, LV 4076, byt.dům na parcele St. 2544		
	Parcely St. 2544	zastavěná plocha a nádvoří	285m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o zajišťovacím převodu práva ze dne 12.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.11.2007.

V-6179/2007-402

Pro: ACM Money Česká republika, a.s., Čimická 780/61, Praha 8,
Čimice, 181 00 Praha 81

RČ/IČO: 26158761

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Údaje tohoto výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

OO-5/2010-402 - Obnova operátu

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.

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.06.2010 09:31:19

Vyhotovil: Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko: