

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 7887-1559/2013

O ceně bytové jednotky č. 741/2 v budově č.p. 741, příslušející k části obce Cheb, na pozemku p.č. St. 1791, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 5847/68539, vše zapsané na listu vlastnictví č. 12738 a listu vlastnictví č. 12565, vše v k.ú. Cheb, obec Cheb, okres Cheb.

Objednatel posudku:

Mgr. Jiří Nevřela
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Libocká 73/57
161 00 Praha 6
IČ: 70623686
DIČ: CZ7504275196

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 054 EX 774/11-203

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 12.8.2013 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 16 stran a 6 stran příloh.

V Přerově, dne 5.9.2013



101100774207
EX 774/11 - 207

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 5.8.2013 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **Mgr. Jiří Nevřela**, č.j. **054 EX 774/11-203**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitostí - bytové jednotky č. 741/2 v budově č.p. 741, příslušející k části obce Cheb, na pozemku p.č. St. 1791, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 5847/68539, vše zapsané na listu vlastnictví č. 12738 a listu vlastnictví č. 12565, vše v k.ú. Cheb, obec Cheb, okres Cheb.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi.

Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 120/2001 Sb., o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst. 5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb.

V §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv.,administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 12.8.2013 dle platné 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., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit nebo 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 neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

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.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 12.8.2013 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a povinného pana Ing. Vladimíra Bolgáče.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 12738, pro k.ú. Cheb, obec Cheb, okres Cheb, vyhotovený objednavatelem dne 9.7.2013, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Cheb; obec Cheb, okres Cheb, vyhotovený znaleckým ústavem dne 12.8.2013, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

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

List vlastnictví číslo: 12738

Vlastník:

SJM Bolgáč Vladimír Ing. a Bolgáčová Krista
Na Hradčanech 741/32, 35002 Cheb

5. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o ocenění bytové jednotky č. 741/2 v budově č.p. 741, příslušející k části obce Cheb, na pozemku p.č. St. 1791, včetně spoluvlastnického podílu ke společným částem uvedeného domu a pozemku v rozsahu 5847/68539, vše zapsané na listu vlastnictví č. 12738 a listu vlastnictví č. 12565, vše v k.ú. Cheb, obec Cheb, okres Cheb, která se nachází v I. nadzemním podlaží výše uvedeného zděného, podsklepeného, bytového domu celkem se čtyřmi nadzemními podlažími. Objekt není vybaven výtahem. Objekt je situován v zastavěné části obce, a to na ulici Na Hradčanech. Bytový dům je napojen na elektro, veřejný vodovodní řad, hloubkovou kanalizaci a plynové vedení. Objekt je přístupný z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 1707/8, který je ve vlastnictví Města Cheb. Parkování je možné na veřejné komunikaci před objektem. V roce 2007 byla provedena výměna stoupacího vedení, dále v roce 2008 byla provedena výměna střešní krytiny, žlabů a svodů a byl nově proveden kontaktní fasádní zateplovací systém objektu.

Bytová jednotka je dispozičně řešena jako 2+1 s kompletním sociálním zázemím. Sociální zázemí (koupelna, WC) je situováno ve zděném bytovém jádru. Vytápění jednotky je ústřední s vlastním plynovým kotlem. V roce 1994 byla provedena rekonstrukce sociálního zázemí (keramický obklad, sanitární zařízení), dále v roce 2006 bylo nově provedeno obložení stěn a stropu v kuchyni a předsíni plastovými lamelami a v roce 2008 byla provedena výměna původních oken za nová plastová zdvojená včetně parapetů. Celkový stavebnětechnický stav a údržbu ke dni ocenění hodnotíme jako průměrnou. Dle místního šetření a odborného odhadu zpracovatele je pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) uvažováno se stářím objektu více než 80 let.

Závady, které prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále (§ 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.). **Dle místního šetření a dle dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitostem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah posudku

Pozemek

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

Byt

- 2) Byt
 - a) Bytová jednotka č. 741/2
- 3) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK**Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Podklady pro stanovení koeficientu K_p :**

Obec: Cheb

Ocenění**Pozemek****1) Pozemky****1.a) Vyhláška 450/2012 Sb.****1.a.1) Pozemky – § 28**Základní cena za m^2 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 m^2 pozemku**

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 1:

Výhodnost polohy na území obce z hlediska

účelu užití stavby + 42 % × 1,420

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Možnost napojení na rozvod plynu + 10 % × 1,100

Koeficient změny cen staveb K_i : × 2,131Koeficient prodejnosti K_p : (Bytové domy) × 1,039

Název	Parc. č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [$Kč/m^2$]		Cena [$Kč$]
			základní	upravená	
zastavěná plocha a nádvoří	St. 1791	206	400,-	1 383,3753	284 975,31

Pozemky – zjištěná cena:**284 975,31 Kč**

Byt**2) Byt****2.a) Vyhláška 450/2012 Sb.****2.a.1) Bytová jednotka č. 741/2 – § 25****Podlahové plochy bytu (PP):**

Název	Plocha [m ²]		
	celková	koef.	započítaná
pokoj	20,34	1,00	20,34
pokoj	11,24	1,00	11,24
kuchyně	15,15	1,00	15,15
předsín	4,74	1,00	4,74
koupelna	4,84	1,00	4,84
WC	0,96	1,00	0,96
spíž	1,20	1,00	1,20
sklep	5,44	0,10	0,54
	63,91		59,01

Určení základní ceny za m² dle přílohy č. 19, tabulky č. 1:**Kraj:** Karlovarský**Obec:** Cheb**Počet obyvatel:** 33 067**Indexovaná prům. cena (IPC):** 15 781,- 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	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
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

$$\text{Index trhu } (I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i): \quad 1,000$$
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	IV. Objekty pro bydlení bez zázemí parků	0,03
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 ($I_p = 1 + \sum_{i=1}^8 P_i$):	1,030	

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	II. Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	-0,01
8 Vytápění bytu	III. Dálkové, ústřední, etážové	0,00
9 Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
10 Stavebně-technický stav	II. Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*

* Kategorie stavby: E - starší než 80 let

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V_{10} : 0,6

Index konstrukce a vybavení ($I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) \times V_{10}$): 0,687

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_p \times I_v$): $1,000 \times 1,030 \times 0,687 = 0,708$
 Cena upravená ($CU = IPC \times I$): $15\,781,- \times 0,708 = 11\,172,95 \text{ Kč/m}^2$

Určení porovnávací hodnoty ($PP \times CU$): $59,01 \times 11\,172,95 = 659\,315,78 \text{ Kč}$

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na společných částech nemovitosti:

Cena pozemku	=	284 975,31 Kč
Spoluvlastnický podíl:	×	5 847 / 68 539
Hodnota spoluvlastnického podílu:	=	24 310,99 Kč
	+	24 310,99 Kč
Cena po přičtení spoluvlastnického podílu:	=	683 626,77 Kč

Bytová jednotka č. 741/2 – zjištěná cena: 683 626,77 Kč

3) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS, autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segment trhu, což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například do 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil. Kč atd.).

1) Byt 3+1, ul. Na Hradčanech, Cheb

Byt 3+1 s balkonem v osobním vlastnictví o výměře 63 m² (+ balkón 2 m²) se nachází v pátém nadzemním podlaží zděného bytového domu, který je zateplený. Byt je v původním stavu. Kuchyň a jeden pokoj je orientován na východ a dva pokoje včetně balkonu jsou orientovány na západ. Vzhledem k tomu, že je byt umístěn v horním patře je velice slunný a teplý. V předsíni, kuchyni v koupelně a na WC je položena dlažba, v ostatních obytných místnostech jsou parkety. V bytě jsou nová plastová okna.

Nabídková CENA: 749 000,- Kč

2) Byt 3+1, ul. Riegerova, Cheb

Byt 3+1 v osobním vlastnictví o celkové ploše 75 m² se nachází ve zvýšeném přízemí zděného bytového domu. Dům má novou fasádu. Byt je v původním stavu, má plastová okna, vestavěné skříně, nový bojler v koupelně a průtokový ohřívač v kuchyni. Vytápění je lokální plynovými topidly WAF. Pod bytem je sklepní prostor s malou dílnou.

Nabídková CENA: 780 000,- Kč

3) Byt 2+1, ul. Mánesova, Cheb

Byt 2+1 v osobním vlastnictví o výměře 80 m² (+ sklep 6 m²) se nachází ve zvýšeném přízemí zděného bytového domu. Byt je po celkové rekonstrukci z r. 2007. Velmi nízké náklady na bydlení. V obývacím pokoji jsou křbová kamna a patro na spaní, v chodbě úložný prostor ve stropě, nové rozvody vody, elektřiny a ústředního topení. Celý byt má plastová okna a patří k němu sklep. Možnost využívání společného dvora.

Nabídková CENA: 999 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

V případě ocenění bytových jednotek volíme jako jednotku porovnání m² užitné podlahové plochy.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- lokalita vhodná k bydlení
- bytový dům po provedené revitalizaci
- kompletní občanská vybavenost města
- dobrá docházková vzdálenost k objektům občanské vybavenosti
- dopravní dostupnost obce je zajištěna autobusovou, vlakovou dopravou a MHD

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- bytová jednotka bez balkónu či lodžie
- omezené parkovací možnosti v místě
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **bytová jednotka**, uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

Byt 3+1, ul. Na Hradčanech, Cheb	
Výchozí cena (VC):	749 000,- Kč
Množství (M):	65,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	1,00
K _{stav bytu} :	0,95
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	11 551,96 Kč
Váha (V):	1,0
Byt 3+1, ul. Riegerova, Cheb	
Výchozí cena (VC):	780 000,- Kč
Množství (M):	75,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	0,95
K _{stav bytu} :	0,95
K _{vybavení bytu} :	0,95
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	11 552,43 Kč
Váha (V):	1,0

Byt 2+1, ul. Mánesova, Cheb	
Výchozí cena (VC):	999 000,- Kč
Množství (M):	86,00 m ²
K _{polohy} :	1,00
K _{konstrukce} :	1,00
K _{stav budovy} :	0,95
K _{stav bytu} :	1,00
K _{vybavení bytu} :	1,00
K _{umístění v domě} :	1,00
K _{objektivizační} :	1,05
Jednotková cena (JC):	11 645,39 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{konstrukce} \times K_{stav budovy} \times K_{stav bytu} \times K_{vybavení bytu} \times K_{umístění v domě} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za m ² :	11 551,96 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	11 583,26 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	11 645,39 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	11 580,- Kč
Množství:	× 63,91 m ²
Porovnávací hodnota:	= 740 080,- Kč
Porovnávací hodnota (zaokrouhleno):	= 740 000,- Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za **průměrně obchodovatelnou**.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Cena bytů podle cenového předpisu	683 630,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	740 000,- Kč
Věcné břemeno	0,- Kč
Ostatní movité věci	0,- Kč
Práva a závady, které nezaniknou dražbou	0,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí

740 000,- Kč

Cena slovy: sedmsetčtyřicet tisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ing. Jan Horalík

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 5.9.2013



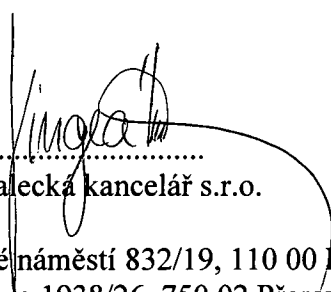
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 7887-1559/2013 samostatné evidence znaleckého ústavu.


.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

