

Znalecký posudek

č. 2827-348/2016

Objednatel: PROKONZULTA, a. s.
Křenová 26
602 00 Brno

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky v dobrém stavu o dispozici 3+1 v typovém panelovém bytovém domě, č. 2109/ v místě Cheb, Boženy Němcové 2109/63, a podílu na pozemku pro účely dražby.

Dle mezinárodně uznávaných metodik pro stanovení tržní ceny nemovitosti a

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. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,

podle stavu ke dni 09.10.2015 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2
www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 14 stran textu včetně titulního listu a 5 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne

03.05.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 2109/ v ulici Boženy Němcové 2109/63, obec Cheb, kat. území Cheb (650919), okres Cheb, a podílu ve výši 7520/160864 na parc. č. 6423, LV 8303 pro účely dražby.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Bytová jednotka č. 2109/ v ulici Boženy Němcové 2109/63, v obci Cheb
Adresa:	č. p. 2109 ulice Boženy Němcové 2109/63
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Cheb
Katastrální území:	Cheb (650919)
Obec:	Cheb

3. Zaměření nemovitosti

Zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 9.10.2015 za přítomnosti pana a paní Cihelkových.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 16.10.2015
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje sdělené při prohlídce dne 9.10.2015 paní Cihelkovou.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku a k datu ocenění: SJM Cihelka Václav a Cihelková Kamila

Nemovitosti: Bytová jednotka č. 2109/ v ulici Boženy Němcové 2109/63, obec Cheb, kat. území Cheb (650919), okres Cheb, a podíl na parc. č. 6423, LV 8303 ve výši 7520/160864

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 2109/ v ulici Boženy Němcové 2109/63, obec Cheb, kat. území Cheb (650919), okres Cheb

Slovní popis

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v typovém panelovém bytovém domě o devíti nadzemních podlažích. Konstrukci domu tvoří železobetonové panely, základy jsou železobetonové izolované. Stropy objektu jsou železobetonové. Objekt byl v roce 2011 zateplen polystyrenem a krytina štuk, vnitřní omítky objektu jsou vápenocementové. Střecha je rovná, dvouplášťová s živичnou krytinou. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Dům byl postaven v roce 1987 a rekonstruován v roce 2011. Společné části domu: vchod do domu, schodiště, výtah, kolárna. Vnější povrchy bytového domu jsou na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Střecha bytového domu je bez viditelných vad. Rozvody v domě jsou v dobrém stavu. Dřevěná původní okna jsou poškozená (netěsní, špatně se uzavírají) a nachází se ve stavu před nutnou rekonstrukcí. Jedná se o standardně řešený bytový dům s dobrou údržbou.

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v pátém nadzemním podlaží výše popsaného bytového domu. Jednotka byla v roce 2002 rekonstruována v tomto rozsahu: nové rozvody vody v plastu, osazena nová vana a umyvadlo. . Dispozice bytové jednotky je 3+1.

Popis místností bytové jednotky dle podlaží:

Předsíň	13,25m ²
Kuchyň	11,38m ²
Pokoj I	12,14m ²
Pokoj II	15,98m ²
Pokoj III	16,56m ²
Kóje	1,53m ²
Koupelna	2,56m ²
WC	0,90m ²
Balkon	4,64m ²
Sklep	2,76m ²

Okna v objektu jsou dřevěná s dvojsklem. Nejsou vybavena žaluziemi. Okna obytných místností objektu jsou orientována na západní stranu.

Koupelna je vybavena klasickou vanou, WC je vybaveno klasickou splachovací toaletou.

Interiérové dveře v bytě jsou dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou ocelové. Vstupní dveře jednotky jsou dřevěné bez bezpečnostních prvků.

Vybavení bytu: běžné osvětlovací lustry, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči.

Byt je připojen k elektrické síti - 220 V, původní rozvody jsou provedeny v Al. Je připojen k obecnímu vodovodu, splašky jsou svedeny do kanalizace, plynovod je zaveden.

Vytápění v jednotce je řešeno dálkově - dodávkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen dálkově - dodávkově.

V obytných místnostech tvoří podlahu PVC, v koupelně a v kuchyni tvoří podlahu keramická dlažba a v ostatních místnostech tvoří podlahu opět PVC.

Zdivo bytové jednotky je na základě informací zjištěných při prohlídce bez viditelných vad. Rozvody v jednotce jsou v dobrém stavu. Okna jsou poškozená a nachází se ve stavu před nutnou rekonstrukcí či výměnou. Jedná se o standardně řešenou bytovou jednotku s dobrou údržbou.

Samotný pozemek je svažitý, neoplocený. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Z hlediska polohy se objekt nachází v severní části města Cheb. V okolí objektu je zástavba bytovými domy se zahradami. Lokalita má úplnou vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení. Z hlediska dostupnosti kultury je v místě kompletní vybavenost. Vybavenost pro sportovní vyžití je v lokalitě pouze částečná. Všechny úřední záležitosti je možné řešit v místě díky kompletní soustavě důležitých úřadů.

Z hlediska životního prostředí se jedná o lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů. Zeleň v podobě parků je v bezprostřední blízkosti objektu. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V docházkové vzdálenosti se nachází zastávka MHD a v dojezdové vzdálenosti zastávky dálkových spojů. Parkovací možnosti jsou přímo u bytového domu.

Vztahy se sousedy jsou bezproblémové, vlastník je s nimi v běžném kontaktu. V místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňovaný objekt je zatížen omezením vlastnického práva : dražební vyhláška (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti).

Tabulkový popis

Popis bytového domu:	Typ bytového domu:	typový panelový bytový dům
	Počet nadzemních podlaží :	9
	Počet podzemních podlaží :	0
	Dům byl postaven v roce:	1987
	Rok rekonstrukce domu:	2011
	Rozsah rekonstrukce domu:	Bylo provedeno zateplení, rekonstrukce střechy a výtahu + malby chodeb.
	Základy :	železobetonové izolované
	Konstrukce :	panelová konstrukce
	Stropy :	železobetonové
	Střecha :	rovná
	Krytina střechy :	dvouplášťová s živичnou krytinou
	Klempířské prvky :	plechové

	Vnější omítky:	zateplen polystyrenem a krytina štuk
	Vnitřní omítky:	vápenocementové
	Společné prostory bytového domu :	vchod do domu, schodiště, výtah, kolárna
	Popis stavu bytového domu :	standardní bytový dům s dobrou údržbou
	Vady bytového domu :	vady zdiva - bez viditelných vad, vady střechy - bez viditelných vad, vady rozvodů - bez viditelných vad, vady oken - poškozený prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady vybavení - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky :	3+1
	Podlaží bytové jednotky :	5
	Rok rekonstrukce jednotky:	2002
	Rozsah rekonstrukce jednotky:	2002 - nové rozvody vody v plastu, osazena nová vana a umyvadlo.
	Typ oken v jednotce :	dřevěná s dvojsklem, okna nejsou vybavena žaluziemi
	Orientace oken obytných místností :	orientace obytných místností na západní stranu
	Vybavení koupelny :	klasická vana
	Toaleta :	klasická splachovací toaleta
	Vstupní dveře :	dřevěné bez bezpečnostních prvků
	Typ zárubní:	ocelové
	Vnitřní dveře :	dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika :	běžné osvětlovací prvky - lustry
	Klimatizace :	ne
	Pohybový alarm a kamerový systém :	ne
	Vestavěné skříně :	ne
	Kuchyňská linka :	ano, s vestavěnými spotřebiči
	Popis místností a rozměry v m ²	Předsíň 13,25m ² Kuchyň 11,38m ² Pokoj I 12,14m ² Pokoj II 15,98m ² Pokoj III 16,56m ² Kóje 1,53m ² Koupelna 2,56m ² WC 0,90m ² Balkon 4,64m ² Sklep 2,76m ²
	Elektrina :	připojení k rozvodné síti, 220 V
	Vodovod :	připojení k obecnímu vodovodu
	Svod splašek :	připojení k obecní kanalizaci
	Plynovod :	ano
	Řešení vytápění v bytě :	dálkově
	Topná tělesa :	závěsné radiátory
	Řešení ohřevu vody v bytě :	dálkově
	Podlahy v bytě :	v obytných místnostech - PVC, v koupelně - keramická dlažba, v kuchyni - keramická dlažba, v ostatních místnostech - PVC
	Popis stavu bytové jednotky :	standardní bytová jednotka s dobrou údržbou

	Vady bytové jednotky :	vady zdiva - bez viditelných vad, vady rozvodů - bez viditelných vad, vady oken - poškozený prvek před rekonstrukcí/výměnou, vady vybavení - zastaralý prvek před rekonstrukcí/výměnou
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty na zahradě :	/
	Venkovní stavby :	/
	Sklon pozemku :	svažitý
	Oplocení :	neoplocený
	Přístupová cesta k objektu :	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí :	Popis okolí :	zástavba bytovými domy se zahradami
	Poloha v obci :	bytový dům se nachází v severní části obce
	Vybavenost :	dostupnost obchodů - úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, dostupnost škol - v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, kulturní vyžití - v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, sportovní vyžití - v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, dostupnost úřadů - kompletní soustava úřadů v blízkém okolí
	Životní prostředí :	kvalita životního prostředí - klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, blízkost zeleně - zeleň v podobě parků v bezprostřední blízkosti, možnost záplav - lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti :	spojení - zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti, parkovací možnosti - dobré parkovací možnosti přímo u bytového domu
	Sousedé a kriminalita :	vztahy se sousedy - vztahy bezproblémové, vlastník je se sousedy v běžném kontaktu, kriminalita - v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace:	Omezení vlastnického práva : dražební vyhláška - exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.	

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 09.10.2015 používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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.“

Volba metody

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili cenu stanovenou dle platného cenového předpisu a metodu tržního porovnání.

Cena dle platného cenového předpisu - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 09.10.2015. Ocenění nemovitosti je provedeno: 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. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.,. Cena zjištěná má dle typu zadání objednavatele a dle typu účelu posudku pouze pomocný indikační charakter.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

B. Znalecký posudek

I. Ocenění dle cenového předpisu

Oceňovací předpis

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 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 - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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 - Okrajové části obce	III	-0,05
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 - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
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	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,990}$$

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Cheb
Stáří stavby:	28 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	10 366,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
Předsín:	13,25 *	1,00 =	13,25 m ²
Kuchyň:	11,38 *	1,00 =	11,38 m ²
Pokoj I:	12,14 *	1,00 =	12,14 m ²
Pokoj II:	15,98 *	1,00 =	15,98 m ²
Pokoj III:	16,56 *	1,00 =	16,56 m ²
Kóje:	1,53 *	1,00 =	1,53 m ²
Koupelna:	2,56 *	1,00 =	2,56 m ²
WC:	0,90 *	1,00 =	0,90 m ²
Balkon:	4,64 *	0,17 =	0,79 m ²
Sklep:	2,76 *	0,10 =	0,28 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>75,37 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 obytných místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00

6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
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 zvyšující cenu - Před 10lety provedeno zateplení BD.	IV	0,05
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 28 let:

$$s = 1 - 0,005 * 28 = \mathbf{0,860}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,860 = \mathbf{0,817}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 10\,366,- \text{ Kč/m}^2 * 0,817 = 8\,469,02 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 75,37 \text{ m}^2 * 8\,469,02 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 0,990 = 631\,926,94 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 631 926,94 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č.6423, podíl 7520/160864

Ocenění

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. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost 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	II	0,00

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

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,990 = 0,990$

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					
§ 4 odst. 1		1 060,-	0,990		1 049,40
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 6423	277	1 049,40	13 589,73
Stavební pozemek - celkem			277 m ²		13 589,73

Pozemek p.č.6423, podíl 7520/160864 - zjištěná cena = 13 589,73 Kč

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1.1. Bytová jednotka

631 926,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem

631 926,90 Kč

2. Ocenění pozemků

2.1. Pozemek p.č.6423, podíl 7520/160864

13 589,70 Kč

2. Ocenění pozemků celkem

13 589,70 Kč

Celkem

645 516,60 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

645 516,60 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

645 520,- Kč

slovy: Šestsetčtyřicetpěttisícpětsetdvacet Kč

II. Ocenění srovnávací metodou

Bytová jednotka č. 2109/ v ulici Boženy Němcové 2109/63, obec Cheb, kat. území Cheb (650919), okres Cheb, a parc. č. 6423, LV 8303

(Popis srovnávaných nemovitostí je uveden v příloze.)

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	lokalita - K1	podlahová plocha v m² - K2	stav - K3	konstrukce - K4	další vlastnosti - K5
Oceňovaný objekt	Bytová jednotka č. 2109/10, Boženy Němcové 2109/63, Cheb. Kat. území Cheb, okres Karlovy Vary	75,37	Po rekonstrukci - zateplení, střecha, výtah. Původní dřevaná okna a bytové jádro	panelová	5. podlaží, balkon, sklepní kóje
1	Cheb, Lesní - sídleště Skalka	63	Dobrý, po rekonstrukci - fasády, zateplení, plastová okna. Původní bytové jádro.	panelová	3. podlaží 2x sklep balkon
2	Cheb, Lesní - sídleště Skalka	62	_Dobrý, po rekonstrukci - fasády, plastová okna. Původní bytové jádro.	panelová	2.patro, sklep a lodžie
3	Cheb, K nemocnici	53	Vynikající, nová fasáda. Novostavba, plastová okna.	zděná	5. patro, dva balkony

č	Cena požadovaná resp. Zaplacená	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K-5 další vlastnosti	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	699 000	0,9	629100	1	0,95	1	1	1	1	0,95	662 211
2	650 000	0,9	585000	1	0,95	1	1	1	1	0,95	615 789
3	975 258	0,9	877732,2	1	0,9	1,3	1,1	1,1	1	1,4157	619 999
Celkem průměr											632 666
Minimum											615 789
Maximum											662 211
Směrodatná výběrová odchylka - s											25 673
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											606 994
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											658 339
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci objektu K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Výsledná cena dle srovnávací metody

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na:

632 666,00 Kč

slovy: Šestsetřicetdvatisícšestsetšedesátšest Kč

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Cena dle cenového předpisu **645 520,00 Kč**

Srovnávací hodnota **632 666,00 Kč**

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám stanovujeme obvyklou cenu nemovitosti v daném místě a čase na:

640 000,00 Kč

Slovy: Šestsetčtyřicettisíc Kč

V Praze, dne 03.05.2016

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav

Mánesova 53, 120 00 Praha 2

IČ: 284 62 572

Ing Lang Milan

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 2827-348/2016 znaleckého deníku.

Fotodokumentace







Srovnávané nemovitosti

Prodej bytu, 2+1, 59 m²

Lesní, Cheb, Cheb 35002

Přidat do oblíbených



Zobrazit všech 19
fotografií

Prodej, byt 2+1, 63 m², OV, Cheb, ul. Lesní

Nabízíme k prodeji částečně zařízený byt 2+1 o ploše 63 m² v osobním vlastnictví v blízkosti přehrady Skaika. Celý dům je zateplený, má novou fasádu, vchod. dveře, rozvody a střechu. Byt má nové radiátory, int. dveře, plastová okna, k. linku s ledničkou, mrazákem, rohovou sed. soupravu. Jádru je původní. K bytu patří 2 sklepy a balkon v mezipatře. S financováním Vám rádi pomůžeme.

Pro více informací vyplňte a odešlete formulář.

Vaše jméno:

[Zavřít formulář](#) ✕

Cena: **650 000 Kč**

Hypotéka od: **1 549 Kč /měsíc**
[více informací](#)

Makléř nemovitosti:

Janovec Karel
[Zobrazit kontakt](#)
[Dotaz prodejci](#)

[Poslat známému](#)

Adresa: Lesní, Cheb, Cheb 35002

Číslo zakázky: REALITYMIX-470521

Dispozice
bytu: 2+1

Číslo podlaží v
domě: 3

Počet podlaží
objektu: 5

Celková
podlahová
plocha: 59 m²

Druh objektu: panelová

Stav objektu: dobrý

Sklep: 4 m²

Umístění
objektu: sídliště

Energetická
náročnost
budovy: G - Mimořádně
nehospodárně

Prodej bytu, 2+1, 62 m²

Lesní, Cheb, Cheb 35002

Přidat do oblíbených



Zobrazit všech 9 fotografií

Prodej bytu 2+1, sídliště - Skalka, Cheb

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej bytu 2+1 o plošné výměře 62 m² s lodžii a sklepem v Chebu, sídliště Skalka. Byt je situován do druhého patra panelového domu bez výtahu. V bytě jsou nová plastová okna, jinak je byt v původním, ale velmi udržovaném stavu. Dům je po rekonstrukci fasády, má nové vstupní dveře se zvukovými tablemi. Veškerá občanská vybavenost se nachází v docházkové vzdálenosti v okolí. Nemovitost se nachází ve výborné dopravní a pěší dostupnosti do centra města. Parkování je možné přímo před domem. Byt je k dispozici novému nabyvateli ihned po dohodě s majitelem. V případě, že hledáte bydlení v pěkné klidné lokalitě plné zeleně s dobrou občanskou vybaveností, mohou Vám tuto nemovitost jen doporučit. Tuto nemovitost je možné financovat hypotečním úvěr s jehož řešením můžeme efektivně pomoci. Ev. číslo: 580763.

Cena: **699 000 Kč**

Hypotéka od: **1 665 Kč /měsíc**
[více informací](#)

Makléř nemovitosti:



Herbert Meister

[Zobrazit kontakt](#)

[Dotaz prodejci](#)



[Poslat známému](#)

Adresa: Lesní, Cheb, Cheb 35002

Číslo zakázky: REALITYMIX-1285446

Dispozice bytu: 2+1

Číslo podlaží v domě: 3

Počet podlaží objektu: 4

Celková podlahová plocha: 62 m²

Druh objektu: panelová

Stav objektu: velmi dobrý

Vlastnictví: osobní

Energetická náročnost budovy: G - Mimořádně nehospodárná

Popis vybavení: ...



Zobrazit všech 31 fotografií

Byt 2+KK, 2. balkony, novostavba, DV, 53 m², cihla, ul. K Nemocnici, Cheb.

Nabízíme Vám byt 2+KK o velikosti 53 m², DV, v 5. NP novostavby bytového domu v obci Cheb. Nabízená nemovitost se nachází v 5. nadzemním podlaží novostavby bytového domu v obci Cheb. Dispozice bytu je 2+KK, s užitnou plochou 53 m². Byt je zatím částečně zařízený a připraven k okamžitému nastěhování. Koupelna je zařízena umyvadlem, vanou a žebřinovým topením. WC je samostatné. V bytě jsou velká plastová okna s výhledem na východní stranu a západní strana. Na východní straně je vstup na menší balkon s výhledem na město a na západní straně je vstup na větší balkon s výhledem na Zelenou horu. Vytápění bytu je dálkové a radiátory mají samostatné měřiče spotřebované energie. Do domu se vchází z ulice, kde je bezbariérový vstup, nebo ze zadního traktu domu. V domě je výtah a na vstupech bezpečnostní kamerový systém. Vnitřní prostory domu jsou udržované, čisté a celý dům působí velice příjemným a klidným dojmem. Samotný byt je velmi slunný, čistý a působí příjemným dojmem. Způsob úhrady bytu lze řešit jednorázovou platbou 975.258,-Kč, nebo úhradou po částech a to 720.000,-Kč a měsíční splátkou 4.163,-Kč, případně dle dohody i jinou variantou platby. K bytu lze dokoupit sklepní kóju o výměře 2,16 m² v hodnotě 29.160,-Kč. Dokoupení sklepní kóje však není podmínkou. S koupí bytu lze samostatně dokoupit zařízený byt. Platby, zálohy za služby jsou 2.500,-Kč /měsíc 1 osoba, nebo 3.500,-Kč/měsíc 2 osoby. Služby zahrnují zálohové platby za SUV, TUV, topení, pojištění domu, rezervní fond (FO) a úklid domu. Do bytu se lze ihned nastěhovat. V blízkosti je veškerá občanská vybavenost jako nákupní centrum, škola a mateřská škola, MHD, nemocnice apod. Parkovat lze na ulici před domem, ale i bezproblémově v zadním traktu budovy na velké parkovací ploše při zakoupení parkovacího stání od města Cheb. Nemovitost doporučujeme k prohlídce. Cena je uvedena bez provize RK. Číslo zakázky 66083.Tř. ener. náročnosti budov C

Cena: **975 258 Kč**

Poznámka: + provize RK

Hypotéka od: **2 362 Kč /měsíc**
[více informací](#)

Makléř nemovitosti:



Milan Brych

[Zobrazit kontakt](#)

[Dotaz prodejci](#)



[Poslat známému](#)

Adresa: K Nemocnici, Cheb, Cheb 35002

Číslo zakázky: REALITYMIX-66083

Bezbariérový byt: ano

Dispozice bytu: 2+kk

Číslo podlaží v domě: 5

Počet podlaží objektu: 6

Celková podlahová plocha: 53 m²

Druh objektu: cihlová

Stav objektu: novostavba

Vlastnictví: družstevní

Umístění objektu: centrum obce

Doprava: vlak, dálnice, MHD, autobus

Občanská vybavenost: Škola, Školka, Zdravotnická zařízení, Pošta, Supermarket, Kompletní síť obchodů a služeb

Elektřina: Elektro - 230 V

Voda: Voda - dálkový vodovod

Topení: Ústřední - dálkové

Odpad: Kanalizace

Ostatní rozvody: Kabelová televize