

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2714-44/2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

bytová jednotka č.2460/10, (LV č.6796), včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p.2460 a pozemku p.č.st.2766 (LV č.6796), k.ú.Aš, obec Aš, okres Cheb

Znalec: Ing. Pavel Čoudek
Plickova 567/11
149 00 Praha 4

Zadavatel: Administrace insolvenčí CITY TOWER, v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Číslo jednací: sp. zn. KSPL 66 INS 11535/2021

TRŽNÍ HODNOTA	960 000 Kč
----------------------	-------------------

Počet stran: 17a 9 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 12.8.2021

Vyhotoveno: V Praze 19.8.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovit obvyklou cenu nemovité věci - bytové jednotky č.2460/10, (LV č.6796), včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p.2460 a pozemku p.č.st.2766 (LV č.6796), k.ú.Aš, obec Aš, okres Cheb.

Nemovitost je oceňována v současném stavu na základě poskytnutých podkladů a provedeného místního šetření.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení tržní hodnoty nemovitosti pro účel insolvenčního řízení (ocenění stávajícího stavu)

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádné skutečnosti, které mohou mít vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.8.2021 za přítomnosti pana R.Oršela.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci. Byla sebrána a zpracována data odpovídající požadavkům zadavatele a předmětné nemovité věci, data co nejvíce srovnatelná (co o lokality, konstrukce, velikosti, technického stavu, stáří).

Bylo provedeno místní šetření s pořízením fotodokumentace a zaměřením nemovité věci.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Poskytnuté zadavatelem posudku :

- výpis z KN LV č.6796 k.ú.Aš, vyhotovený dálkovým přístupem dne 8.7.2021
- výpis z KN LV č.2966 k.ú.Aš, vyhotovený dálkovým přístupem dne 8.7.2021

Zajištěné znalcem :

- výpis z prohlášení vlastníka budovy
- dálkový přístup do Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního pro registrované uživatele
- elektronická databáze nemovitostí INEM
- realitní servery (sreality, realingo)
- regionální informační servis RIS
- skutečnosti zjištěné při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Vzhledem k druhu zdrojů, patřících do kategorie objektivních podkladů, se jedná o obecně věrohodné informace. Ústně získané informace při místním šetření patří do kategorie subjektivních a je i tak k nim přistupováno, pokud je není možné objektivně ověřit.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Byla použita data z veřejně přístupných zdrojů, realitních serverů, oceňovacích předpisů a dále informace zadavatele posudku a informace získané při místním šetření.

Volba oceňovacích přístupů pro zjištění obvyklé ceny

Z hlediska zjištění obvyklé ceny přistupujeme k nemovitosti převážně s ryze komerčním pohledem.

Odhad tržní hodnoty využívá obvykle tří hlavních přístupů vycházejících :

- z nutných pořizovacích nákladů na nákup pozemků a realizaci výstavby tzv.nákladový přístup, jehož výsledkem je věcná (nákladová) hodnota.
- z předpokládaných výnosů tj.z budoucího prospěchu, který je možno od nemovitosti očekávat tzv.výnosová hodnota. Tato metoda je založena na výnosech z pronájmu nemovitosti.
- z porovnání s prodejními cenami obdobných nemovitostí, které odráží situaci na trhu, tzv. srovnávací hodnota. Vzhledem k existujícímu rozsáhlému trhu s obdobnými nemovitostmi je tato metoda dobře aplikovatelná.

Každá z těchto metod hodnotí nemovitost z určitého hlediska, má své klady a zápory, různý stupeň přiblížení k obvyklé ceně. U tohoto druhu standardně obchodované nemovitosti se k obvyklé ceně nejvíce přibližuje hodnota porovnávací.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci. Byla sebrána a zpracována data odpovídající požadavkům zadavatele a předmětné nemovité věci, data co nejvíce srovnatelná (co o lokality, konstrukce, velikosti, technického stavu, stáří).

Bylo provedeno místní šetření s pořízením fotodokumentace. Při místním šetření byla nemovitost prohlédnuta, vnějším náhledem zkontrolovány a zhodnoceny všechny prostory a konstrukce, možný účel užití nemovitosti.

Byla vyhodnocena rizika spojená s nemovitostí, vyhodnocen přístup k nemovitosti z veřejných komunikací, soulad faktického a právního stavu.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Znalec vycházel z obvyklých postupů při oceňování nemovité věci a dále z požadavku zákona o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. ve znění pozdějších předpisů (vč. novely zákona o oceňování majetku č. 237/2020 Sb. v § 2, odstavci 5) ve znění: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění.“

Znalec preferoval realizované ceny stejných nebo obdobných porovnávaných nemovitostí. Realizované ceny byly převzaty z dálkového přístupu do KN, nemovitosti byly identifikované, připojeno číslo řízení.

V případě nedostatku relevantního množství realizovaných cen, znalec použil nabízené prodeje v realitních inzercích upravené pomocí korekčních koeficientů.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Aš, k.ú. Aš
Adresa nemovité věci: Kamenná 2460/26, 352 01 Aš

Vlastnické a evidenční údaje

Radek Oršel, Kamenná 2460/26, 352 01 Aš, LV: 6796, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění se vychází ze skutečnosti zjištěné na místě samém a z podkladové dokumentace.

Místopis

Město Aš se nachází v okrese Cheb, v Karlovarském kraji. Je situované v Ašském výběžku, cca 10 km jižně od města Hranice, cca 20 km severozápadně od města Cheb a cca 190 km západně od centra hlavního města Prahy. Město má komplexní občanskou vybavenost odpovídající jeho velikosti. Městem prochází hlavní silnice z Chebu na státní hranici. Je dostupné linkovými i dálkovými autobusy a železnicí. Dopravní obslužnost zajišťují autobusy MHD.

Bytový dům čp.2460 s předmětnou bytovou jednotkou č.2460/10 se nachází v řadové zástavbě podél ulice Kamenná, od které je oddělený chodníkem. Jedná se o řadový koncový bytový dům. Okolní zástavbu tvoří bytové domy a řídká mezibloková zeleň. Centrum je vzdálené cca 200m, zastávka autobusu cca 350m. Veškerá občanská vybavenost a služby se nacházejí v docházkové vzdálenosti. Parkování je možné v okolních ulicích.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ 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 - bytové domy zděné		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

3470/63	Město Aš
3470/19	Město Aš

Celkový popis nemovité věci

Jedná se koncový zděný bytový dům s jednou sekcí (vchodem) č.p.2460 postavený na pozemku p.č.st.2766. Dům je přístupný hlavním vchodem z ulice Kamenná a zadním vchodem ze zeleného mezibloku do prostor 1.PP. Nemovitost je napojená na veřejný rozvod vody, kanalizace, elektřiny a plynu. Bytový dům je zděné technologie, se sedlovou střechou s jednou valbou, bez výtahu. Na střeše jsou žlaby se svody a bleskosvod. Fasáda je břizolitová, sokl obložený keramickými pásky. Odvrácená fasáda je doplněná balkony. Dům má jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží. 1.NP je v mezipatře. V domě je 12 bytových jednotek přístupných dvouramenným přímo osvětleným

schodištěm. Hlavní vstupní portál je dřevěný dvoukřídlový, prosklený krytý markýzou. Zadní dveře jsou palubkové, přístupné schodištěm. Okna společných prostor jsou dřevěná, zdvojená. V domě je požární hydrant.

Bytový dům byl dán do užívání dle sdělení v roce 1970. Je v průměrném technickém stavu. Dle náhledu byla provedena oprava střechy.

Předmětem ocenění je bytová jednotka č.2460/10 s příslušenstvím o velikost 2+1/B umístěná ve 4.NP. K předmětné nemovitosti patří spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p.2460 a pozemku p.č.st.2766 ve výši 806/10000.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
Komentář: Dle LV č.6796 na nemovitosti vázne: zástavní právo smluvní	

Ostatní rizika:

ANO	Nájemní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
Komentář: nemovitost je pronajata, detaily pronájmu neznámy	

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Bytová jednotka č.2460/10
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Podíl na pozemku p.č.st.2766

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Bytová jednotka č.2460/10

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	bytová jednotka č.2460/10, (LV č.6796), včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p.2460 a pozemku p.č.st.2766 (LV č.6796), k.ú.Aš, obec Aš, okres Cheb
Adresa předmětu ocenění:	Kamenná 2460/26 352 01 Aš
LV:	2966,6796
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Cheb
Obec:	Aš
Katastrální území:	Aš
Počet obyvatel:	13 182
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 725,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 524,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 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	II	0,00

poptávce		
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	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
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,260}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

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: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
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 od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,323$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,050$$

1. Bytová jednotka č.2460/10

1.1. byt

Jedná se o dvoustranně SV do ulice a JZ do zeleně orientovaný byt 2+1/B, umístěný ve 4.NP. Jedná se o vnitřní byt. Sklepní kóje je umístěna v 1.PP. Ze společné chodby se vstupuje do předsíně. Z ní jsou přístupné kuchyně, WC, koupelna a přes malou chodbičku oba pokoje. Balkon je orientovaný JZ do zeleně.

Bytové jádro je zděné. Nášlapné vrstvy podlah obytných místností tvoří původní vlysy, v předsíni a kuchyni je plovoucí podlaha, v koupelně a WC keramická dlažba. Stěny bytu jsou opatřeny malbou, keramický obklad je v koupelně, částečně na WC a kuchyňskou linkou. Na stropě pokoje jsou polystyrenové čtverce. Vnitřní dveře jsou náplňové do ocelových zárubní, vstupní protipožární. Okna jsou plastová. Vybavení tvoří rohová vana, umývadlo, běžné WC kombi. Vytápění je ústřední kombinovaným plynovým kotlem v kuchyni. Vybavení kuchyně je plynovým sporákem. Z ostatních konstrukcí a vybavení je domácí telefon, rozvod televizní antény pod omítkou, větrací mřížka v koupelně. V bytě byla provedena nová koupelna, rozvody elektroinstalace.

Konstrukce a vybavení bytu jsou standardní, zvýšeně opotřebované užíváním. Byt slouží k trvalému bydlení.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	51 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	14 386,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
byt 2+1:	57,65 *	1,00 =	57,65 m ²
sklepní kóje:	5,8 *	0,10 =	0,58 m ²
balkon:	1,05 *	0,17 =	0,18 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	58,41 m ²		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
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 nevyměňované - 4.NP bez výtahu	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep) - balkon a sklepní kóje	III	0,00
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové - ústřední	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) - průměrný technický stav, omezená údržba, zvýšené opotřebování	III	0,85

Koeficient pro stáří 51 let:

$$s = 1 - 0,005 * 51 = \mathbf{0,745}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,745 = \mathbf{0,697}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,260}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 14\,386,- \text{ Kč/m}^2 * 0,697 = 10\,027,04 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 58,41 \text{ m}^2 * 10\,027,04 \text{ Kč/m}^2 * 1,260 * 1,050 = 774\,853,85 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 774 853,85 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Podíl na pozemku p.č.st.2766

Pozemek p.č.st.2766, vedený v druhu zastavěná plocha a nádvoří, je zastavěný bytovým domem čp.2460.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,260}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,260 * 1,000 * 1,050 = 1,323$$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	524,-	1,323		693,25

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 2766	233	693,25	161 527,25
Stavební pozemek - celkem			233		161 527,25

Podíl na pozemku p.č.st.2766 - zjištěná cena celkem = **161 527,25 Kč**

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Podíl na pozemku p.č.st.2766 = 161 527,25 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = **161 527,25 Kč**

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = **774 853,85 Kč**

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 161 527,25 Kč

Spoluvlastnický podíl: 806 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

161 527,25 Kč * 806 / 10 000 = 13 019,10 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 13 019,10 Kč

Bytová jednotka č.2460/10 - zjištěná cena = **787 872,95 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č.2460/10

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha: 58,41 m²

Srovnatelné nemovité věci:

Název: Byt č.2460/5
Lokalita: ul.Kamenná 2460
Popis: totožný bytový dům č.p.2460
byt 3+1
vytápění : lokální
ohřev vody : lokální
stav : nezjištěn
prodej realizován pod č.V-1730/2021-402, založení řízení 24.3.2021, Katastrální pracoviště Cheb

Užitná plocha: 71,55 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Příslušenství	1,00



Zdroj: katastr nemovitostí,
kupní smlouva

Cena [Kč] k 24.3.2021	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 050 000	71,55	14 675	0,98	14 382

Název: Byt č.2462/4
Lokalita: ul.Kamenná 2462
Popis: obdobný bytový dům č.p.2462
byt 2+1
vytápění : dálkové
ohřev vody : centrální
stav : nezjištěn
prodej realizován pod č.V-891/2021-402, založení řízení 16.2.2021, Katastrální pracoviště Cheb
Užitná plocha: 51,95 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Příslušenství	1,00



Zdroj: katastr nemovitostí,
kupní smlouva

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.2.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
820 000	51,95	15 784	1,00	15 784

Název: Byt 2+1

Lokalita: ul.Kamenná

Popis: obdobný bytový dům č.p.2462
byt 2+1 (59m²)+sklepní kóje (3m²)
vytápění : dálkové
ohřev vody : centrální
stav : po částečné rekonstrukci (podlaha, jádro, linka, elektroinstalace)

Užitná plocha: 59,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,02
K8 Příslušenství	1,00



Zdroj: realitní server

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 16.8.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
960 000	59,00	16 271	0,94	15 295

Název: Byt 3+1

Lokalita: ul.Kamenná čp.2462

Popis: obdobný bytový dům č.p.2462
byt 3+1 (62m²)+sklepní kóje (5m²)
vytápění : dálkové
ohřev vody : centrální
stav : po částečné rekonstrukci

Užitná plocha: 62,50 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	1,02
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,02
K8 Příslušenství	1,00



Zdroj: realitní server

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 15.8.2021	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 299 000	62,50	20 784	0,92	19 121

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota je stanovena na základě porovnání cen výše uvedených porovnávaných nemovitostí, případně jednotkových cen odvozených z těchto nemovitostí. Tyto vybrané porovnávané nemovitosti představují obdobné nemovitosti situované v rámci dané lokality a sousedství, jejichž prodej byl nebo je realizován na realitním trhu. Porovnávací hodnota je stanovena s ohledem na velikost, standard, technický stav domu a poloha v domě.

Minimální jednotková porovnávací cena	14 382 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 146 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	19 121 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Stanovená jednotková cena	16 500 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	58,41 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	963 765 Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č.2460/10	787 873,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	774 853,85 Kč
1.2. Podíl na pozemku p.č.st.2766	13 019,08 Kč
	= 787 873,- Kč

Výsledná cena - celkem: **787 873,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **787 870,- Kč**

slovy: Sedmsetosmdesátsedmtisícsmsetsedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
787 870 Kč

slovy: Sedmsetosmdesátsedmtisícsmsetsedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Bytová jednotka č.2460/10	963 765,- Kč
--------------------------------	--------------

Porovnávací hodnota	963 765 Kč
---------------------	------------

Silné stránky

vytápění a ohřev vody v jednotce
omezená nabídka jednotek dané dispozice v lokalitě

Slabé stránky

lokalita
poloha v domě

Hodnota bytové jednotky č.2460/10, (LV č.6796), včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p.2460 a pozemku p.č.st.2766 (LV č.6796), k.ú.Aš, obec Aš, okres Cheb činí

Tržní hodnota

960 000 Kč

slovy: Devětsetšedesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Prohlašuji, že při provedení ocenění jsem osobou nezávislou.

Toto ocenění nemůže být použito k jinému účelu než je uvedeno v této zprávě. Jakékoli jiné použití či převzetí údajů pro jiný účel objednatelem či třetí stranou je neplatné. Platnost ocenění je omezena faktory, které mohou nastat po datu ocenění a mohou mít vliv na odhad tržní hodnoty.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. Z tohoto důvodu byla jako hodnota určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé. Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní oblíbenosti.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola jednotlivých dílčích výpočtů a postupů, která ověřila obecnou správnost postupu.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Stanovit obvyklou cenu nemovité věci - bytové jednotky č.2460/10, (LV č.6796), včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu č.p.2460 a pozemku p.č.st.2766 (LV č.6796), k.ú.Aš, obec Aš, okres Cheb

6.2. Odpověď

TRŽNÍ HODNOTA

960 000 Kč

slovy: Devětsetšedesáttisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez skutečností snižujících přesnost závěru.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí LV 6796	2
Výpis z katastru nemovitostí LV 2966	3
Kopie katastrální mapy	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalec nepřibral konzultanta.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Městského soudu v Praze ze dne 2.9.1997, č.j. Spr. 388/97 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 2714 evidence posudků.

V Praze 19.8.2021

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Pavel Čoudek
Plickova 567/11
149 00 Praha 4

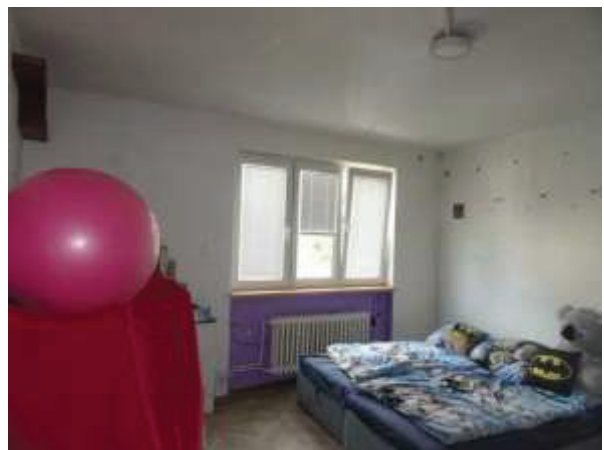
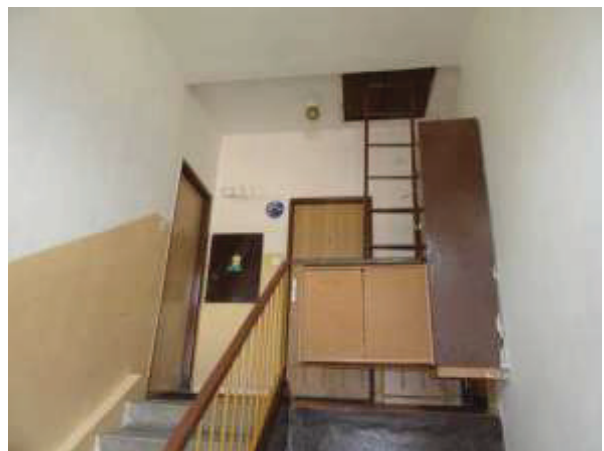
Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

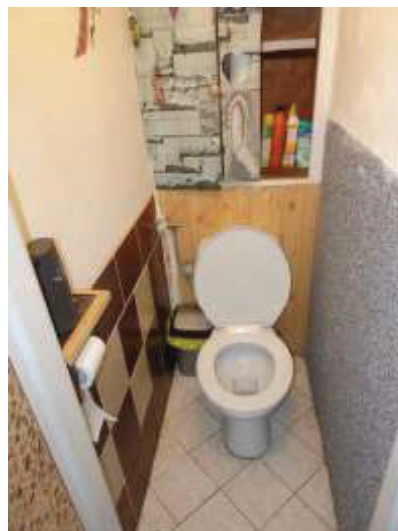
č: 2714-44/2021

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace	2
Mapa oblasti	1
Výpis z katastru nemovitostí LV 6796	2
Výpis z katastru nemovitostí LV 2966	3
Kopie katastrální mapy	1

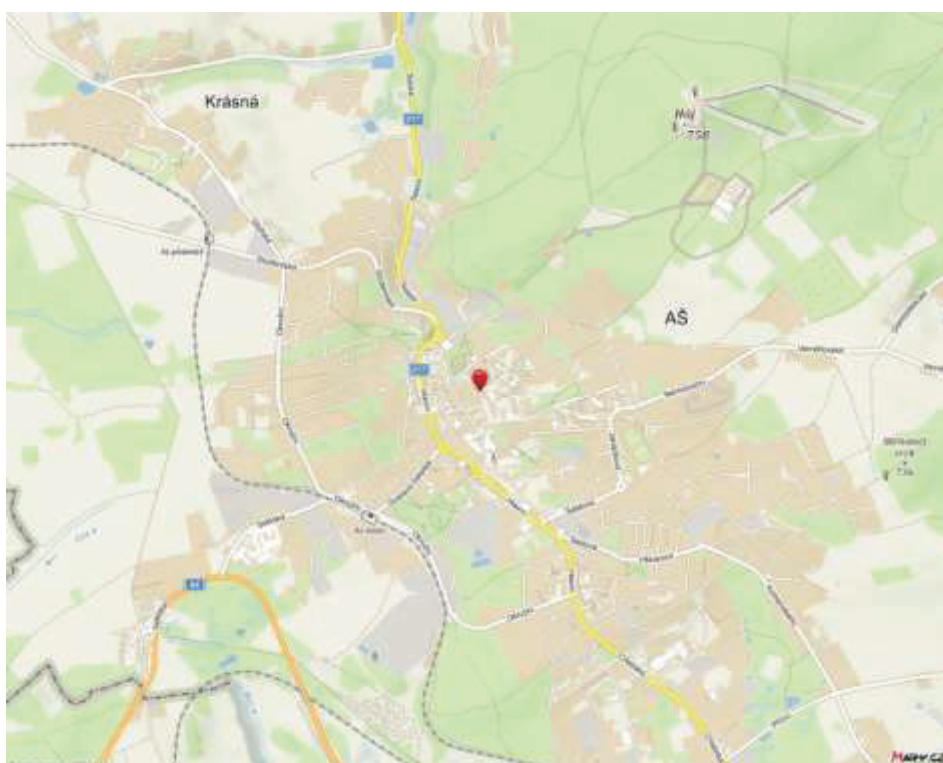
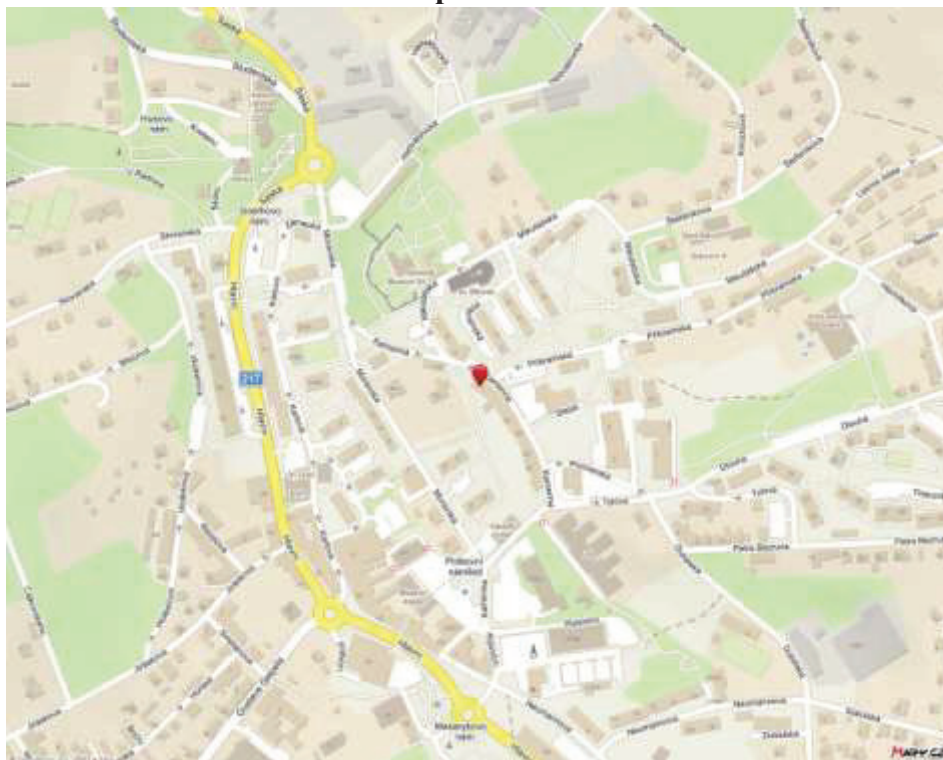
Fotodokumentace



Fotodokumentace



Mapa oblasti



Výpis z katastru nemovitostí LV 6796

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2021 00:00:00

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: x pro Administraci insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554499 Aš

Kat.území: 600521 Aš

List vlastnictví: 6796

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Oršel Radek, Kamenná 2460/26, 35201 Aš		

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./	Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
2460/10	byt				byt.z.	806/10000
Vymezeno v:						
Budova	Aš, č.p. 2460, byt.dům, LV 2966					
	na parcele St. 2766, LV 2966					
Parcela	St. 2766			zastavěná plocha a nádvoří		233m2

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- dluhy na splacení jistiny úvěru ve výši 459 000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 17.02.2073
- budoucí dluhy do výše 550 800,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 17.02.2073

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Jednotka: 2460/10

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č.: 5500/370627-04/17/01-002/00/R ze dne 06.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2017 16:04:16. Zápis proveden dne 28.02.2017; uloženo na prac. Cheb

V-749/2017-402

Pořadí k 06.02.2017 16:04

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č.: 5500/370627-04/17/01-002/00/R ze dne 06.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2017 16:04:16. Zápis proveden dne 28.02.2017; uloženo na prac. Cheb

V-749/2017-402

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg.č.: 5500/370627-04/17/01-002/00/R ze dne 06.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2017 16:04:16. Zápis proveden dne 28.02.2017; uloženo na prac. Cheb

V-749/2017-402

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

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2021 00:00:00

Obec: 554499 A8

List vlastnictvi: 6796

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

Typ vztahu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 06.02.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.03.2017 14:36:25.
Zápis proveden dne 24.03.2017.

Pro: Oršel Radek, Kamenná 2460/26, 35201 Aš

V-1313/2017-402

 $R\bar{C}/I\bar{C}O$

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (SPEJ) 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.

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.07.2021 13:05:42

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.
strana 2

Výpis z katastru nemovitostí LV 2966

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2021 00:00:00

Vlastnictví domu s jednotkami vymezenými podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: x pro Administraci insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554499 Aš

Kat.území: 600521 Aš

List vlastnictví: 2966

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Blanková Eva, Kamenná 2460/26, 35201 Aš		986/10000
Bubla Václav Mgr., Studentská 115/87, Doubi, 36007		708/10000
Karlovy Vary		
Čekal Tomáš, Kamenná 2460/26, 35201 Aš		986/10000
Huml Milan, Chebská 1492/181, 35201 Aš		806/10000
Konšal Jan, Kamenná 2460/26, 35201 Aš		986/10000
Konšalová Dana, č.p. 297, 35201 Krásná		986/10000
Krpatová Marie, Kamenná 2460/26, 35201 Aš		708/10000
Kvasar reality s. r. o., Smetanova 763/8, 35201 Aš		806/10000
Oršel Radek, Kamenná 2460/26, 35201 Aš		806/10000
Šášik Daniel, Karlova 2524/15a, 35201 Aš		708/10000
Tauschová Kateřina, Kamenná 2460/26, 35201 Aš		708/10000
Zemánková Ilona, Kamenná 2460/26, 35201 Aš		806/10000

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 2766	233	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Aš, č.p. 2460, byt.dům				
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
Aš, č.p. 2460	byt.dům	St. 2766		
Č.p./			Podíl na	
Č.jednotky	Způsob využití	na LV	společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
2460/1	byt	3123	byt.z.	806/10000
Spoluvlastníci 05426219: Kvasar reality s. r. o.				
2460/2	byt	3354	byt.z.	708/10000
Spoluvlastníci Tauschová Kateřina				
2460/3	byt	3355	byt.z.	986/10000
Spoluvlastníci Konšal Jan				
2460/4	byt	3356	byt.z.	806/10000
Spoluvlastníci Huml Milan				
2460/5	byt	7070	byt.z.	708/10000
Spoluvlastníci Bubla Václav Mgr.				
2460/6	byt	3358	byt.z.	986/10000
Spoluvlastníci Konšalová Dana				
2460/7	byt	3359	byt.z.	806/10000
Spoluvlastníci Zemánková Ilona				

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.
strana 1

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554499 Aš
Kat.území: 600521 Aš List vlastnictví: 2966
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

- 24 -

prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2021 00:00:00

Obec: 554499 A8

List vlastnictvi: 2966

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 08.07.2021 13:07:12

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.
strana 3

Kopie katastrální mapy

