

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 3076 - 4/ 2017

NEMOVITÁ VĚC: Byt - bytová jednotka č. 2001/22

Katastrální údaje : Kraj Karlovarský, okres Sokolov, obec Sokolov, k.ú. Sokolov

Adresa nemovité věci: Atletická 2001, 356 01 Sokolov

Vlastník stavby: Gabriela Ottová, Boženy Němcové 2041, 356 01 Sokolov, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: Gabriela Ottová, Boženy Němcové 2041, 356 01 Sokolov, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: GAVLAS, spol. s r. o.,
Politických vězňů 21
110 00 Praha 1
IČ: 60472049, DIČ: CZ60472049

Adresa objednavatele:

ZHOTOVITEL : Ing. Zdeněk Kubinčan

Adresa zhotovitele: Václava Kučery 2436/14, 350 02 Cheb,

Znalecká kancelář: Evropská 1564/30, 350 02 Cheb

Email: kubincan@razdva.cz

Tel.: 354 434 704, 603 570 641

ÚČEL OCENĚNÍ: Nedobrovolná dražba (ocenění stávajícího stavu – obvyklá cena)



OBVYKLÁ CENA

420 000 Kč

Datum místního šetření: 13.01.2017,
24.2.2017

Stav ke dni : 21.01.2017

Za přítomnosti: paní Ottové

Počet stran: 34 stran

Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 2

V Chebu, dne 26.02.2017

Ing. Zdeněk Kubinčan

ÚVOD

Obvyklá cena

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je ocenění bytu bytové jednotky č. 2001/22 v bytovém domě v Sokolově č.p. 2001, včetně č.p. 2000 a č.p. 2002, v Atletické ulici, stojící (umístěné) na stavební parcele p.č. St. 2724, včetně podílu na společných částech domů 2000 včetně č.p. 2001 a č.p. 2002 a pozemku, k.ú. Sokolov, obec Sokolov, okres Sokolov, kraj Karlovarský.

Přehled podkladů

- Výpis z LV č. 10517
- kopie katastrální mapy - výřez z nahl. do KN
- informace a údaje sdělené vlastníkem bytu
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- vlastní prohlídka
- plná moc k zajištění podkladů
- objednávka znaleckého posudku
- výtah z prohlášení vlastníka - bytová jednotka 2001/22
- půdorys části 8.NP bytového domu - bytu vel. 1+1

Místopis

Město Sokolov je významným městem regionu. Ve městě i v místě je plná infrastruktura a občanská vybavenost. Kromě základních škol, jsou zde střední školy, gymnasium, Západočeská univerzita, krytý bazén a krytá zimní hala. Kino a divadlo hraje pravidelně. Je zde nemocnice, poliklinika, odborní lékaři a lékárny, pobočky bank a spořitelen. Ve městě je vlakové a autobusové nádraží a MHD (Bus).

Bytový dům se nachází v okrajové centrální části města na okraji sídliště Vítězná, v zástavbě bytových panelových domů, v bloku 3 domů, jako vnitřní. Lokalita v místě je klidná, je zde ale vyšší hustota obyvatel.

Bytový dům jako celek se skládá ze 3 sekcí č.p. 2000, č.p. 2001 a č.p. 2002. Bytový dům je napojen přípojkami na inženýrské sítě (vodovodní, kanalizační, plynovodní řad, rozvod el. energie) a je přístupný z přilehlého zpevněného chodníku a komunikace. Základní škola je vzdálena 6 minut chůze, mateřská škola je vzdálena 3 minut chůze zástavka, MHD je vzdálena cca 2 min. chůze, supermarket PLUS cca 7 min. chůze, a zdravotní středisko cca 10 minut.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost			
Poloha v obci:	Širší centrum - sídlištní zástavba		
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna <input type="checkbox"/> ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř	<input type="checkbox"/> silnice II., III. tř	

Celkový popis

Jedná se o panelovou železobetonovou budovu typu T-06B, která má 8 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. Oceňovaný byt je umístěn v 8. nadzemním podlaží. V domě je celkem 23 bytů. Na každém nadzemním podlaží jsou 3 byty, v 1.NP 2 byty. Oceňovaný byt (bytová jednotka) je umístěn v 8. nadzemním podlaží. V podzemní podlaží jsou společné prostory (sušárny, sklepní kóje, apod.).

Půdorysný tvar: obdélníkový tvar jako celek ve tvaru L

Základy: betonové prefabrikované s izolací proti zemní vlhkosti

Nosná konstrukce: panelová železobetonová konstrukce typového konstr. systému T-06B

Schody: betonové montované s povrchem z teraca

Vnější povrchy obvodových stěn: vymývaný kačírek

Střecha: dvouplášťová plochá

Střešní krytina: živičná

Oplechování: kompletní z pozinkovaného plechu

Bleskosvod: je proveden

Napojení na přípojky: vodovodní, kanalizační, plynovodní, elektro, kabel. televize

- popis bytu

Obvodové zdivo: prefabrikované, železobetonové z panelů tl. 32,5 cm

Vnitřní úprava stěn: převážně tapety, hladké štukové stěrkové

Stropy: rovné prefabrikované panelové

Vnitřní obklady: chybí

Podlahy obytných místností: plovoucí laminované, PVC

Podlahy ostatních místností: PVC

Okna: plastová s izolačním dvojsklem

Dveře: dřevěné hladké a zasklené do ocel. zárubně - 2 křídla chybí

Vytápění: dálkové z výměníku tepla, radiátory ocelové deskové

El. instalace: 230 V, jističe

Rozvod vody: teplé a studené z plastů

Zdroj teplé vody: dálkové z výměníku, radiátory plechové deskové

Kanalizace: je provedena

Rozvod plynu: je proveden

Vybavení kuchyně: kuchyňská linka, plynový sporák

Vnitřní vybavení: plechová smaltová vana, otočné umyvadlo

Záchod: kombi

Výtah: pouze osobní

Ostatní: STA, kabelový rozvod televize, rozvod slaboproudu hlásičem, digestoř, vestavěná skříň,

Jádro: původní typové umakartové jádro

Dispoziční řešení bytu: předsíň, koupelna, WC, kuchyň, pokoj, sklepní kóje v 1.PP

Celkově je byt vel. 1+1.

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITOSTI

stavba dokončena v r. 1990 změna stavby v r. rekonstrukce v r. 2007

Rekonstrukce stavby: celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře ostatní

Rekonstrukce jednotky: celková dílčí sociální zařízení kuchyňská linka podlahy okna dveře

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Konstrukce: <input type="checkbox"/> zděné <input type="checkbox"/> betonové <input checked="" type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> kovové <input type="checkbox"/> dřevěné <input type="checkbox"/> jiné	<input type="checkbox"/> pronájem <input type="checkbox"/> podnikání	Konstrukce: <input type="checkbox"/> zděné <input type="checkbox"/> betonové <input type="checkbox"/> montované	<input type="checkbox"/> kovové <input type="checkbox"/> dřevěné <input type="checkbox"/> jiné	<input type="checkbox"/> pronájem <input type="checkbox"/> podnikání
Využití: <input checked="" type="checkbox"/> bydlení <input type="checkbox"/> bydl., podn. <input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt	<input type="checkbox"/> volný objekt		Využití: <input type="checkbox"/> bydlení <input type="checkbox"/> bydl., podn. <input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt	<input type="checkbox"/> volný objekt	
Okolí: <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna			Okolí: <input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky: <input checked="" type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> elektro <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace <input checked="" type="checkbox"/> telefon <input checked="" type="checkbox"/> plyn <input checked="" type="checkbox"/> zp. příjezd			Přípojky: <input type="checkbox"/> voda <input type="checkbox"/> elektro <input type="checkbox"/> kanalizace <input type="checkbox"/> telefon <input type="checkbox"/> plyn <input type="checkbox"/> zp. příjezd		

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 - sídlištní zástavba

Počet obyvatel:

23 678 (stagnace)

Stavebně technický stav stavby:

dobře udržovaná

Stavebně technický stav jednotky:

dobře udržovaná

Vytápění:

dálkové (zdroj mimo budovu)

Energetický průkaz stavby:

Kategorie D

Prodejnost nemovitosti:

prodejná do 6 měsíců

Počet podlaží celkem: z toho podzemní: z toho nadzemní: Počet bytů/nebytů

Bytová jednotka

Č.p./č.jedn.	Podlaží	Typ	PP bytu	Balkon, Lodžie, Terasa	Sklad Sklípek	Garáž. stání	Celková plocha jednotky	Započitatelná plocha jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
			m ²	m ²	m ²	ks	m ²	m ²	
2001/22	8. NP	1+1	35,51	0,00	1,20		36,71	36,11	362 / 41 790

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Širší centrum - sídlištní zástavba

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř

silnice II.,III.tř

Technický popis oceňované nemovitosti	
Stavebně technický stav jednotky: dobře udržovaná	
Energetický průkaz stavby:	Kategorie D
Rekonstrukce jednotky:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input type="checkbox"/> sociální zařízení <input type="checkbox"/> kuchyňská linka <input type="checkbox"/> podlahy <input checked="" type="checkbox"/> okna <input type="checkbox"/> dveře
Počet podzemních/nadzemních podlaží: 1 / 8	Počet bytových/nebytových jednotek: 23 / 1

Inženýrské sítě a využití nemovitosti

Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 2436/32, 2874/21		
Využití:	<input checked="" type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část. obsazen <input type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věcným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
2436/32	ostatní plocha - zeleň (velký pozemek okolo bytových domů)	Město Sokolov, Rokycanova 1929, 35601 Sokolov. Zpevněné chodníky ze zámkové dlažby.
2874/21	ostatní plocha - ostatní plocha (velký pozemek okolo bytových domů)	Město Sokolov, Rokycanova 1929, 35601 Sokolov

Pronájem nemovitosti (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitost není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Vyhodnocení rizik nemovitosti

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací

Rizika spojená s umístěním nemovitosti

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost situována v záplavovém území zóna 1

Nemovitost:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovitosti

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

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

K bytu se váže zástavní právo pro: Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/29, 140 000 Praha 4. IČO: 45244782.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitost není pronajímána

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ				
Kraj:	CZ041 Karlovarský	Okres:	CZ0413 Sokolov	
Obec:	560286 Sokolov	Katastrální území:	752223 Sokolov	
Ulice:	Atletická	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
FO	RČ: [REDAKCE]	Gabriela Ottová	Boženy Němcové 2041, 35601 Sokolov	1 / 1
Stavby na LV 10204				stavba je součástí pozemku
část obce Sokolov	Bytový dům	č.p. 2000, 2001, 2002	na pozemku p.č. 2846/47	NE
Jednotky na LV 10517				
	Číslo jednotky: 2001/22	Spoluvlastnický podíl: 362 / 41 790	Byt	
Pozemky na LV 10204				
2846/47	Pozemková parcela	Parcela KN	717 m ²	zastavěná plocha a nádvoří

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Byt - jednotka vel. 1+1

Obsah tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb
 - 1.1. Byt vel. 1+1
2. Hodnota pozemků
 - 2.1. Pozemky
3. Porovnávací hodnota
 - 3.1. Porovnávací hodnota

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle 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., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016Sb., 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 jednotka nebo jednotka se spoluhl. 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, 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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,071}$$

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 do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná –	III	0,04

možnost komerčního využití		
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Dobrá poloha.	III	0,05

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,160}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,242}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,160}$$

1. Byt - jednotka vel. 1+1

Popis, viz výše.

Stáří a znehodnocení:

Stáří domu je 27 roků a je v dobrém stavu. rozvod vody v domě proveden před 14 roky. Před 5 roky provedena nová střešní krytina, osazeny nové vchodové plastové dveře.

V bytě roce 2007 provedena výměna oken za plastová. V roce 2010 položeny v místnostech plovoucí laminátové podlahy. Jinak je byt v dobrém stavu.

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.1.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,160}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost 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

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,160 = 1,160

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	825,-	1,160		957,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	2846/47	717,00	957,00	686 169,-
Stavební pozemek - celkem			717,00		686 169,-

- zjištěná cena = 686 169,- Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.1. = 686 169,-Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 686 169,- Kč

1.2. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Sokolov
 Stáří stavby: 27 let
 Základní cena ZC (příloha č. 27): 10 062,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy
předsín:	(1,28*1,69) * 1,00 = 2,16 m ²
koupelna:	(1,25*1,61) * 1,00 = 2,01 m ²
WC:	(0,80*1,15) * 1,00 = 0,92 m ²
kuchyň:	(4,17*3,44) * 1,00 = 14,34 m ²
pokoj:	(4,67*3,44) * 1,00 = 16,06 m ²
sklepní kóje:	(1,20) * 0,10 = 0,12 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:	35,61 m²

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
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 obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
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 nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 27 let:

$$s = 1 - 0,005 * 27 = \mathbf{0,865}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,865 = \mathbf{0,753}$$

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,160}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 10\,062,- \text{ Kč/m}^2 * 0,753 = 7\,576,69 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 35,61 \text{ m}^2 * 7\,576,69 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,160 = 312\,974,88 \text{ Kč}$$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 312 974,88 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 686 169,- Kč

Spoluvlastnický podíl: 362 / 41 790

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$$686\,169,- \text{ Kč} * 362 / 41\,790 = 5\,943,84 \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 5 943,84 Kč

Byt - jednotka vel. 1+1 - zjištěná cena = 318 918,72 Kč

Byt - jednotka vel. 1+1 - zjištěná cena po zaokrouhlení = 318 918,70Kč

slovy: Třistaosmnácttisícdevětsetdevatenáct Kč

Tržní ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Byt vel. 1+1

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o panelovou železobetonovou budovu typu T-06B, která má 8 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. Oceňovaný byt je umístěn v 8. nadzemním podlaží. V domě je celkem 23 bytů a v 1.PP jsou společné prostory a sklepní kóje vlastníků jednotek.

Půdorysný tvar: obdélníkový tvar jako celek ve tvaru T

Základy: betonové prefabrikované s izolací proti zemní vlhkosti

Nosná konstrukce: panelová železobetonová konstrukce typového konstr. systému T-06B

Schody: betonové montované s povrchem z teraca

Vnější povrchy obvodových stěn: vymývaný kačírek

Střecha: dvouplášťová plochá

Střešní krytina: živičná

Oplechování: kompletní z pozinkovaného plechu

Bleskosvod: je proveden

Napojení na přípojky: vodovodní, kanalizační, plynovodní, elektro, kabel. televize

- popis bytu

Obvodové zdívo: prefabrikované, železobetonové z panelů tl. 32,5 cm

Vnitřní úprava stěn: převážně tapety, hladké štukové stěrkové

Stropy: rovné prefabrikované panelové

Vnitřní obklady: chybí

Podlahy obytných místností: plovoucí laminované, PVC

Podlahy ostatních místností: PVC

Okna: plastová s izolačním dvojsklem

Dveře: dřevěné hladké a zasklené do oce. zárubně - 2 křídla chybí

Vytápění: dálkové z výměníku tepla, radiátory ocelové deskové

El. instalace: 230 V, jističe

Rozvod vody: teplé a studené z plastů

Zdroj teplé vody: dálkové z výměníku, radiátory plechové deskové

Kanalizace: je provedena

Rozvod plynu: je proveden

Vybavení kuchyně: kuchyňská linka, plynový sporák

Vnitřní vybavení: plechová smaltová vana, otočné umyvadlo

Záchod: kombi

Výtah: pouze osobní

Ostatní: STA, kabelový rozvod televize, rozvod slaboproudu hlásičem, digestoř, vestavěná skříň,

Jádro: původní typové umakartové jádro

Dispoziční řešení bytu: předsíň, koupelna, WC, kuchyň, pokoj, sklepní kóje v 1.PP

Celkově je byt vel. 1+1.

Stáří a znehodnocení:

Stáří domu je 27 roků a je v dobrém stavu. Rozvod vody v domě proveden před 1cca 4 roky. Před 5 roky provedena nová střešní krytina, osazeny nové vchodové plastové dveře.

V bytě nebyla provedena větší rekonstrukce. V roce 2007 provedena výměna oken za plastová. V roce 2010 položeny v místnostech plovoucí laminátové podlahy. Byt je v dobrém stavu.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná podlahová plocha
předsíň	Obytné prostory	2,16 m ²	1,00	2,16 m ²
koupelna	Obytné prostory	2,01 m ²	1,00	2,01 m ²

WC	Obytné prostory	0,92 m ²	1,00	0,92 m ²
kuchyň	Obytné prostory	14,34 m ²	1,00	14,34 m ²
pokoj	Obytné prostory	16,06 m ²	1,00	16,06 m ²
sklepní kóje	Obytné prostory	1,20 m ²	0,50	0,60 m ²
Celková podlahová plocha		36,71 m²		36,11 m²

Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m ²]	36,11
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	24 000
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	866 527
Stáří	roků	27
Další životnost	roků	63
Opotřebení	%	30,00
Věcná hodnota (VH)	Kč	606 569

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Tvar pozemku je obdélníkový, převážně zastavěný budovou s malým nádvořím za domem. Je mírně svažité s orientací převážně na severovýchod. Kompletní inženýrské sítě jsou v dosahu v komunikaci a přípojky jsou provedeny. Obvyklá cena pozemku je v místě odhadovaná ve výši 900 Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	2846/47	713	900,00	641 700
Celková výměra pozemků		713	Hodnota pozemků celkem	641 700
			spoluvlastnický podíl 362 / 41 790	
			Hodnota podílu pozemku celkem	5 590

3. Porovnávací hodnota

3.1. Porovnávací hodnota

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


smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.


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

Užitná plocha bytu: 36,11 m²

Výpočet porovnávací hodnoty

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze. Podle těchto podkladů byly v uplynulé době v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zobchodovány, nebo jsou inzerovány tyto nemovitosti :

Typ stavby	Popis / Zdůvodnění koeficientu K _c				Lokalita / Fotografie		
	Započitatelná plocha m ²	Podlaží	Dispozice	Požadovaná cena Kč	Jednotková cena Kč/m ²	Koeficient celkový K _c	Upravená cena Kč/m ²
Byt vel. 1+1							
Realizovaná cena 4300 000 Kč, datum realizace 11/2016.						Závodu Míru 1913, Sokolov	
Byt vel. 1+1 o rozloze 40 m ² ve vyhledávané lokalitě města. Byt je v původním, ale udržovaném stavu. Okna byla vyměněna za plastová. Jádru je původní umakartové. Vybavení: Podlahy vlýsky, PVC, sedací vana, umyvadlo. WC kombi, dálkové vytápění.							
Hodnocení: Redukce pramene ceny - Realizovaná cena - koeficient 1,00; Velikosti objektu - Má větší započitatelnou podl. plochu - koeficient 1,00; Poloha - Lokalita obdobná, umístění bytu je horší (1.NP) - koeficient 1,02; Provedení a vybavení - Je stejné a má umakartové jádro - koeficient 1,00; Celkový stav - Je obdobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Celkově dojem stejný - koeficient 1,00;							
Zdůvodnění koeficientu K _c : Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnávané:							
Redukce pramene ceny - Realizovaná cena; Velikosti objektu - Má větší započitatelnou podl. plochu; Poloha - Lokalita obdobná, umístění bytu je horší (1.NP); Provedení a vybavení - Je stejné a má umakartové jádro; Celkový stav - Je obdobný; Vliv pozemku - Bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - Celkově dojem stejný;							
Panelový typový dům T-06B s výtahem. Má 1.PP a 8.NP. Nezateplený dům.	40,00	1.NP	vel. 1+1	430 000	10 750	1,02	10 965

Byt vel. 1+1							
Inzerovaná cena 500 000 Kč, datum 02/2017. Zdroj: Sreality, RK Sedláček s.r.o..						Mánesova 1825, Sokolov	
Prodej bytu vel. 1+1 o rozloze 36 m ² ve vyhledávané lokalitě města. Byt je v původním ale udržovaném stavu. Okna byla vyměněna za plastová, v kuchyni položena plovoucí podlaha a zánovní kuchyňská linka s plynovým sporákem. V pokoji jsou původní parkety z tvrdého dřeva. Stěny jsou vyštukovány a vymalovány. Byt je světlý s okny na jih a nachází se v posledním patře kompletně zrevitalizovaného panelového domu. Je volný, připravený k okamžitému nastěhování. Možnost užívání balkonu v mezipatře. Cena nezahrnuje daň z nabytí nemovitosti..							
Bytový dům se nachází na okraji širšího centra města, v zástavbě panel. domů jak vnitřní panelový dům, který je složen ze 6 sekcí.							

Byt vel. 1+1 je umístěn v 8. nadzemním podlaží panelového domu Dům má výtah a je zateplený. Byt má standardní vybavení s plastovými okny a s původním bytovým umakartovým jádrem. Byt je v dobrém stavu.



Hodnocení: Redukce pramene ceny - Inzerovaná cena - koeficient 0,90; Velikosti objektu - Má stejnou započitatelnou podl. plochu (poslední podlaží v domě) - koeficient 1,00; Poloha - Lokalita obdobná, umístění bytu je stejné - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Je stejné a má umakartové jádro - koeficient 1,00; Celkový stav - Je obdobný - koeficient 1,00; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Celkově dojem stejný - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnávané:

Redukce pramene ceny - Inzerovaná cena; Velikosti objektu - Má stejnou započitatelnou podl. plochu (poslední podlaží v domě); Poloha - Lokalita obdobná, umístění bytu je stejné; Provedení a vybavení - Je stejné a má umakartové jádro; Celkový stav - Je obdobný; Vliv pozemku - Bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - Celkově dojem stejný;

Panelový typový dům T-06B s výtahem. Má 1.PP a 8.NP. Zateplený dům.	36,20	8.NP	vel. 1+1	500 000	13 812	0,90	12 431
---------------------------------------------------------------------	-------	------	----------	---------	--------	------	--------

Byt vel. 1+1

Inzerovaná cena 480 000 Kč, datum 02/2017. Zdroj: Sreality, RK CENTURY 21 Berounka Reality.

Prodej bytu vel. 1+1 o velikosti 32.20 m², který se nachází v 6. NP řadového panelového domu umístěného v dobré lokalitě v ulici Švabinského, naproti OC Tesco Michal (Sokolov). Standardně vybavený byt je v původním stavu. provedena výměna oken. Konkrétní dispozice bytu je tvořena prostornou chodbou, obývacím pokojem, kuchyní, koupelnou s WC. K bytu náleží sklepní koje o výměře 2.00 m². V lokalitě je velmi dobrá občanská vybavenost (vč. MŠ, ZŠ, SŠ) a dopravní dostupnost (MHD, BUS, ČD), vynikající spojení do Karlových Varů.

Švabinského 1731, Sokolov



Hodnocení: Redukce pramene ceny - Inzerovaná cena - koeficient 0,90; Velikosti objektu - Má menší započitatelnou podl. plochu - koeficient 1,00; Poloha - Lokalita obdobná, umístění bytu je obdobné (poslední podlaží v domě) - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Je stejné a má umakartové jádro - koeficient 1,00; Celkový stav - Je horší - koeficient 1,03; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Celkově dojem obdobný - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnávané:

Redukce pramene ceny - Inzerovaná cena; Velikosti objektu - Má menší započitatelnou podl. plochu; Poloha - Lokalita obdobná, umístění bytu je obdobné (poslední podlaží v domě); Provedení a vybavení - Je stejné a má umakartové jádro; Celkový stav - Je horší; Vliv pozemku - Bez vlivu; Úvaha

zpracovatele ocenění - Celkově dojem obdobný;							
Panelový typový dům T-06B s výtahem. Má 1.PP a 6.NP. Zateplený dům.	36,20	6.NP	vel. 1+1	480 000	13 260	0,93	12 332

Byt vel. 1+1

Inzerovaná cena 590 000 Kč, datum 02/2017. Zdroj: Sreality, RK Zdeněk Maňkoš - Z&M REALITY

Prodej bytu 1+1 o výměře 37m2 ve velmi klidné a vyhledávané lokalitě v těsné blízkosti historické části Sokolova. Jedná se byt po rekonstrukci interiérů s možností využití lodžie v mezipatře. Nemovitost se nachází nedaleko městského lesoparku s veškerou občanskou vybaveností v místě.

Lidické nábřeží, Sokolov



Hodnocení: Redukce pramene ceny - Inzerovaná cena - koeficient 0,90; Velikosti objektu - Má stejnou započitatelnou podl. plochu - koeficient 1,00; Poloha - Lokalita obdobná, umístění bytu je obdobné - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - Je stejné a má zděné jádro - koeficient 0,85; Celkový stav - Je lepší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - Bez vlivu - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele ocenění - Celkově dojem obdobný - koeficient 1,00;

Zdůvodnění koeficientu K_c: Vyhodnocení oceňované nemovitosti vzhledem ke srovnávané:

Redukce pramene ceny - Inzerovaná cena; Velikosti objektu - Má stejnou započitatelnou podl. plochu; Poloha - Lokalita obdobná, umístění bytu je obdobné; Provedení a vybavení - Je stejné a má zděné jádro; Celkový stav - Je lepší; Vliv pozemku - Bez vlivu; Úvaha zpracovatele ocenění - Celkově dojem obdobný;

Panelový typový dům T-06B s výtahem. Má 7.NP. Nezateplený dům.	37,00	5.NP	vel. 1+1	590 000	15 946	0,69	11 003
----------------------------------------------------------------	-------	------	----------	---------	--------	------	--------

Variační koeficient před úpravami:	13,76 %	Variační koeficient po úpravách:	5,99 %
Započitatelná plocha:	36,11 m ²		
Minimální jednotková cena:	10 965 Kč/m ²	Minimální cena:	395 946 Kč
Průměrná jednotková cena:	11 683 Kč/m ²	Průměrná cena:	421 873 Kč
Maximální jednotková cena:	12 431 Kč/m ²	Maximální cena:	448 883 Kč
Stanovená jednotková cena:	11 700 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	422 487 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Byt - jednotka vel. 1+1	318 918,70 Kč
1.1.	5 943,84 Kč
1.2. Oceňovaný byt	312 974,88 Kč
	<hr/>
	= 318 918,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 318 918,70 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 318 920,- Kč

slovy: Třistaosmnácttisícdevětsetdvacet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Věcná hodnota staveb	
1.1. Byt vel. 1+1	606 568,90 Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemky	5 590,- Kč
3. Porovnávací hodnota	
3.1. Porovnávací hodnota	422 500,- Kč

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Po provedeném výpočtu cen je provedena analýza na obvyklou cenu nemovitosti - bytu. Základem pro stanovení obvyklé ceny oceňované nemovitosti je to, že se bude přibližovat hodnotě porovnávací, kdy obdobné nemovitosti – byty, byly zobchodovány (nebo jsou v nabídce) za srovnatelných podmínek, s přihlédnutím k místním podmínkám, stavu a polohy nemovitosti, které mají vliv na cenu obvyklou. Poptávka po bytech o větší podlahové ploše je nižší než nabídka až v souladu s nabídkou. Ceny bytů mají po stagnující tendenci mírný nárůst v rámci oživení trhu s byty. Realizované ceny bytů se zvyšují.

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Byt vel. 1+1 je umístěn v 8. nadzemním podlaží panelového domu s výtahem, na sídlišti Vítězná. Byt má standardní vybavení původní vybavení a s plastovými okny a je celkově v dobrém stavu pro bydlení v panelovém domě.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovitosti

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	422 487 Kč	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč	0 Kč
Věcná hodnota	606 569 Kč	0 Kč
Obvyklá cena (NHZP)	420 000 Kč	

Silné stránky nemovitosti

Udržovaný stav bytu s plastovými okny, okraj sídlištní zástavby s výhledem do okolí, blízkost zastávky MHD, základní a mateřské školy. Velmi dobré komunikační spojení do centra města a rychlé napojení na dálnici D6 Cheb - Karlovy Vary a dále do Prahy.

Slabé stránky nemovitosti

Byt má původní umakartové jádro bez úpravy. Byt je umístěn v posledním podlaží (pod střechou), vyšší hustota obyvatel (sídlíštní zástavba). Omezené parkování ve večerních hodinách v blízkosti domu.

Cena zjištěná dle cenového předpisu

318 920 Kč

slovy: Třistaosmnácttisícdevětsetdvacet Kč

Obvyklá cena

420 000 Kč

slovy: Čtyřistadvacettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.4

Nemovitost je zatížena:

- zástavní právo smluvní pro Českou spořitelnu a.s., které dražbou zanikne.

Jiné právní závady se k bytu neváží.

Vyhodnocení:

Na předmětu dražby je v katastru nemovitostí zapsáno zástavní právo navrhovatele dražby. Toto zástavní právo a všechna ostatní zástavní práva zapsaná v katastru nemovitostí a vázoucí na předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 58, odst. 1 zákona č. 26/2000 Sb. v platném znění s přechodem vlastnictví k předmětu dražby zanikají.

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

420 000,- Kč

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

V Chebu 26.02.2017

Ing. Zdeněk Kubinčan
Václava Kučery 2436/14
350 02 Cheb
telefon: 345434704,603570641
e-mail: kubincan@razdva.cz

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3076 - 4/ 2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Z-4/2017.

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Fotodokumentace nemovitosti.	3
Výpis z katastru nemovitostí LV č. 10517 ze dne 1.11.2016	2
Snímek katastrální mapy - výřez z nahl. do KN ze dne 26.2.2017	2
Snímek katastrální mapy - ortofotomapa	1
Mapa oblasti.	1
Prohlášení vlastníka budovy - bytová jednotka č. 2001/22	2
Schémata podlaží bytového domu	4
Púdorys 8.NP - výřez byt vel. 1+1	1



přední severovýchodní pohled z Atletické ulice



přední východní pohled z Atletické ulice



přední východní pohled z Atletické ulice



blížeší pohled na vstup do byt. domu



blíže pohled, dtto



pohled na okna v 8.NP



zadní západní pohled



zadní vstup do bytového domu



.NP - vstupní hala (chodba) domu



WC 2.NP - vstupní dveře do bytu



8.NP - vstupní dveře do bytu



předsín bytu



kuchyň



kuchyň, dtto



koupelna s WC



koupelna s WC, dtto



koupelna s WC, dtto



lodžie



pokoj



pokoj, dtto



výhled z bytu - foto 01/2017



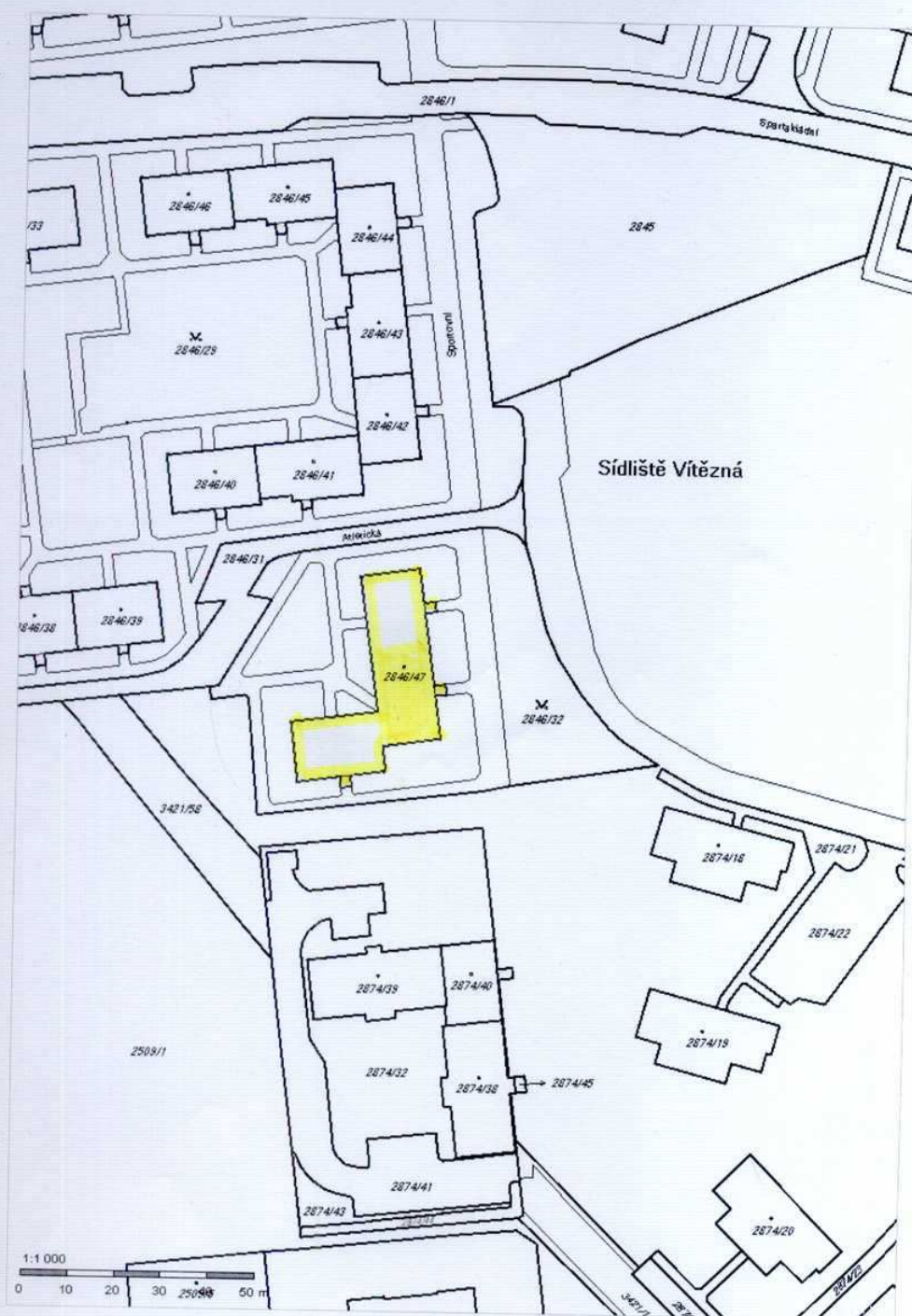
výhled z bytu - foto 01/2017

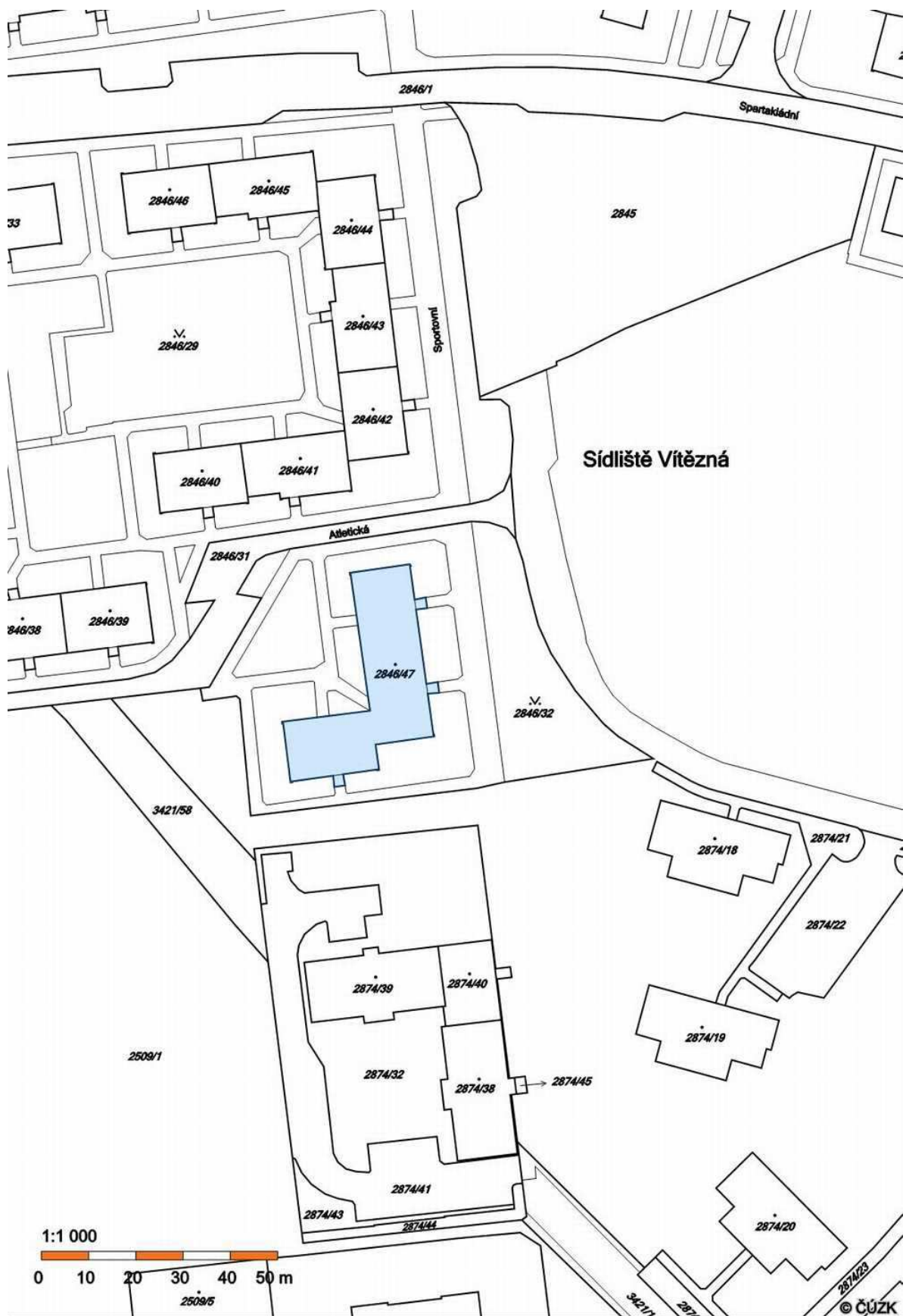


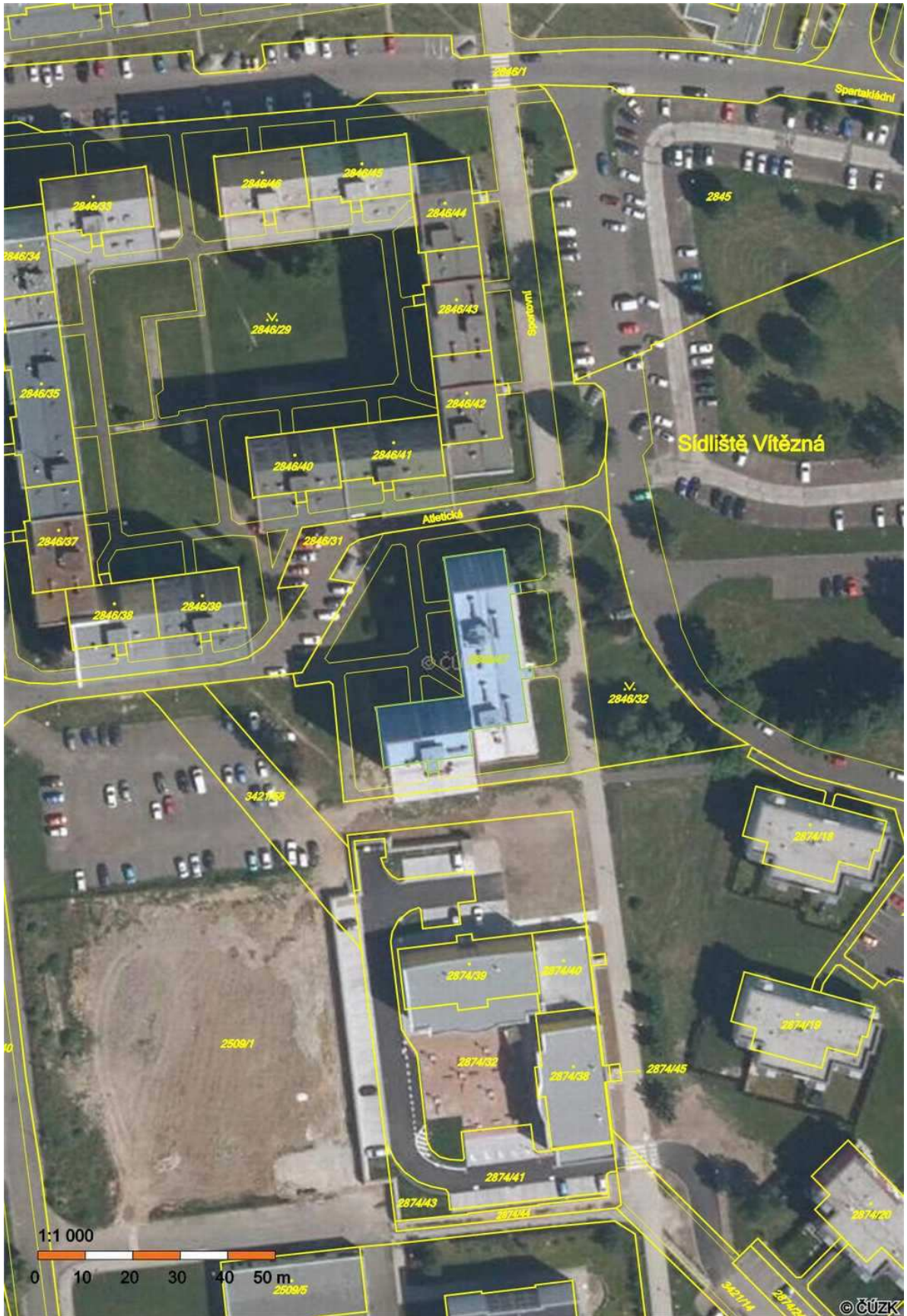
Příjezdová komunikace - chodník

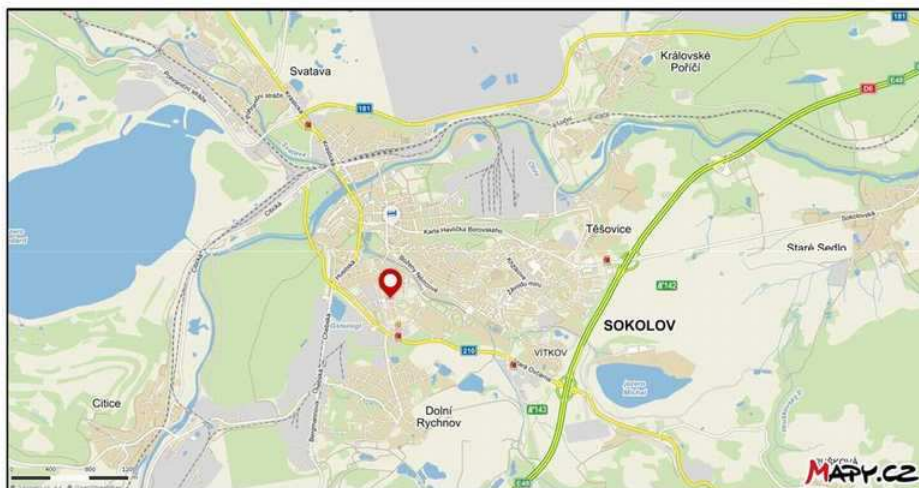


parkoviště před domem









Realitní kancelář Václav Pták Reality RENOS

Nádražní 5
356 01 SOKOLOV

tel./fax: 352 622927, tel. 352 627892
e-mail: realtyrenos@volny.cz



Datum : 18.8.2004

PROHLÁŠENÍ VLASTNÍKA

§ 5 zákona č.72/1994 Sb., o vlastnictví bytů
ve znění zák.č.103/2000 Sb. k budově čp.2000,2001 a 2002
ul.Athletická,k.ú. a obec Sokolov

- Obsah :
- A) Označení a popis budovy
 - B) Vymezení jednotek v budově
 - C) Určení společných částí budovy
 - D) Vlastnictví společných částí domu
 - E) Úprava práv k pozemku
 - F) Práva a závazky budovy
 - H) Pravidla pro přispívání na výdaje spojené se správou,údržbou a opravami společných částí domu
 - I) Pravidla pro správu společných částí domu a určení správce
 - J) Závěr

Vlastník budovy : Stavební bytové družstvo Rozvoj
IČO : 00041254
Se sídlem : Sokolov,Nádražní čp.42
Zastoupené : předsedou představenstva p.Ladislavem Kupkou
a místopředsedou představenstva
Ing.Přemyslem Sladomelem

Prohlášení vlastníka vypracoval : Václav Pták
realitní kancelář Reality Renos
IČO : 10393382
se sídlem 356 01 Sokolov
Nádražní 5

Počet stran prohlášení :
Počet příloh č.1 :
Počet stran vč.příloh :

Stavební bytové družstvo Rozvoj Sokolov
Nádražní ul.42
356 01 Sokolov

.....
Ladislav Kupka
předseda představenstva

.....
Ing.Přemysl Sladomel
místopředseda představenstva

Stavební bytové družstvo „Rozvoj“
Nádražní ul. č. 42, 356 11 SOKOLOV
(3) tel.č. 352 622 503-4, 602 567 062
fax: 352 603 282, e-mail: info@sbdrzvojok.cz
IČO: 00041254, zapsáno vložkou 1/1994 vložkou 1/1994
ČSOB Sokolov

zářivky, zásuvky, vypínače) od elektroměru po danou jednotku.
Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnějších oken.

46. Jednotka č. 2001/22 je byt 1 + 1 v osmém nadzemním podlaží a skládá se z těchto místností a příslušenství :

pokoj.....	16,2 m ²	
kuchyň.....	14,3 m ²	
předsíň.....	2,1 m ²	
koupelna + WC.....	3,6 m ²	
sklep.....	1,2 m ²	- nezapočítává se

Byt má celkovou plochu s příslušenstvím 37,4 m²
Podlahová plocha bytu pro určení spoluvl. podílu je 36,2 m²

K vlastnictví jednotky č. 2001/22 patří spoluvlastnický podíl ke společným částem budovy čp. 2000, 2001 a 2002 a st. pozemku pč. 2846/47, 2846/48 a 2846/49 o velikosti 362/41790

Vybavení jednotky :

kuchyňská linka.....	1 ks
sporák.....	1 ks
vestavěná skříň.....	3 ks
měřič vody.....	2 ks
vana.....	1 ks
umyvadlo.....	1 ks
WC mísa s nádrží.....	1 ks
směšov. baterie.....	2 ks
zvonek.....	1 ks
poštovní schránka.....	1 ks

Součástí bytu je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubní rozvody vody včetně vodoměru a uzavíracích ventilů, plynu, el. instalace, odpady a pod.) kromě stoupacích vedení vč. uzavíracích ventilů před jednotkou.

K vlastnictví jednotky dále patří : podlahová krytina a stropní vystrojení prostor v místnostech, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna příslušející k jednotce, vstupní dveře, bytové jádro, vnitřní elektrické rozvody a k nim připojené instalační předměty (světla, zářivky, zásuvky, vypínače) od elektroměru po danou jednotku.
Jednotka je ohraničena vnitřní stranou obvodových zdí, vnější stranou vstupních dveří a vnějších oken.

47. Jednotka č. 2001/23 je byt 3 + 1 v osmém nadzemním podlaží a skládá se z těchto místností a příslušenství :

pokoj.....	16,2 m ²	
pokoj.....	12,2 m ²	
pokoj.....	17,8 m ²	
kuchyň.....	13,4 m ²	
předsíň.....	6,2 m ²	
chodba.....	6,2 m ²	
koupelna + WC.....	4,2 m ²	
sklep.....	1,9 m ²	- nezapočítává se
lodžie.....	4,4 m ²	- nezapočítává se

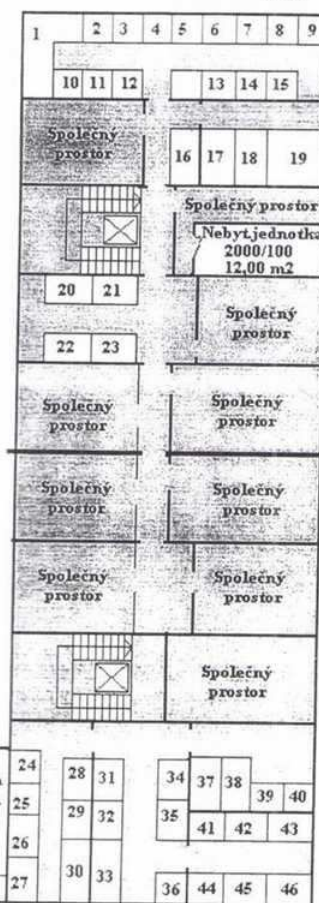
Budova : č.p. 2000, 2001, 2002
 Ulice : Atletická
 Obec : Sokolov
 Katastrální území : Sokolov

Společné prostory

Schema I.P.P. (suterén) s označením sklepů
 (Uvedená čísla sklepů nejsou shodná s číslem bytů, viz tabulka)

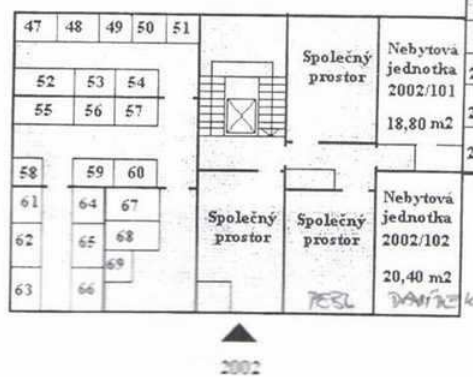
1. - 2000/ 3	24. - 2001/ 15	47. - 2002/ 17
2. - 2000/ 8	25. - 2001/ 12	48. - 2002/ 18
3. - 2000/ 10	26. - 2001/ 9	49. - 2002/ 15
4. - 2000/ 11	27. - 2001/ 23	50. - 2002/ 21
5. - 2000/ 13	28. - 2001/ 20	51. - 2002/ 6
6. - 2000/ 14	29. - 2001/ 6	52. - 2002/ 20
7. - 2000/ 16	30. - 2001/ 21	53. - 2002/ 12
8. - 2000/ 17	31. - 2001/ 3	54. - 2002/ 9
9. - 2000/ 19	32. - 2001/ 17	55. - 2002/ 14
10. - 2000/ 7	33. - 2001/ 14	56. - 2002/ 22
11. - 2000/ 5	34. - 2001/ 10	57. - 2002/ 11
12. - 2000/ 4	35. - 2001/ 5	58. - 2002/ 19
13. - 2000/ 23	36. - 2001/ 22	59. - 2002/ 2
14. - 2000/ 22	37. - 2001/ 2	60. - 2002/ 3
15. - 2000/ 20	38. - 2001/ 1	61. - 2002/ 8
16. - 2000/ 18	39. - 2001/ 7	62. - 2002/ 16
17. - 2000/ 9	40. - 2001/ 4	63. - 2002/ 13
18. - 2000/ 6	41. - 2001/ 13	64. - 2002/ 23
19. - 2000/ 15	42. - 2001/ 16	65. - 2002/ 7
20. - 2000/ 2	43. - 2001/ 8	66. - 2002/ 10
21. - 2000/ 21	44. - 2001/ 18	67. - 2002/ 5
22. - 2000/ 1	45. - 2001/ 19	68. - 2002/ 1
23. - 2000/ 12	46. - 2001/ 11	69. - 2002/ 4

I.P.P.



← 2000
TEČKA PRAVIDLO

← 2001

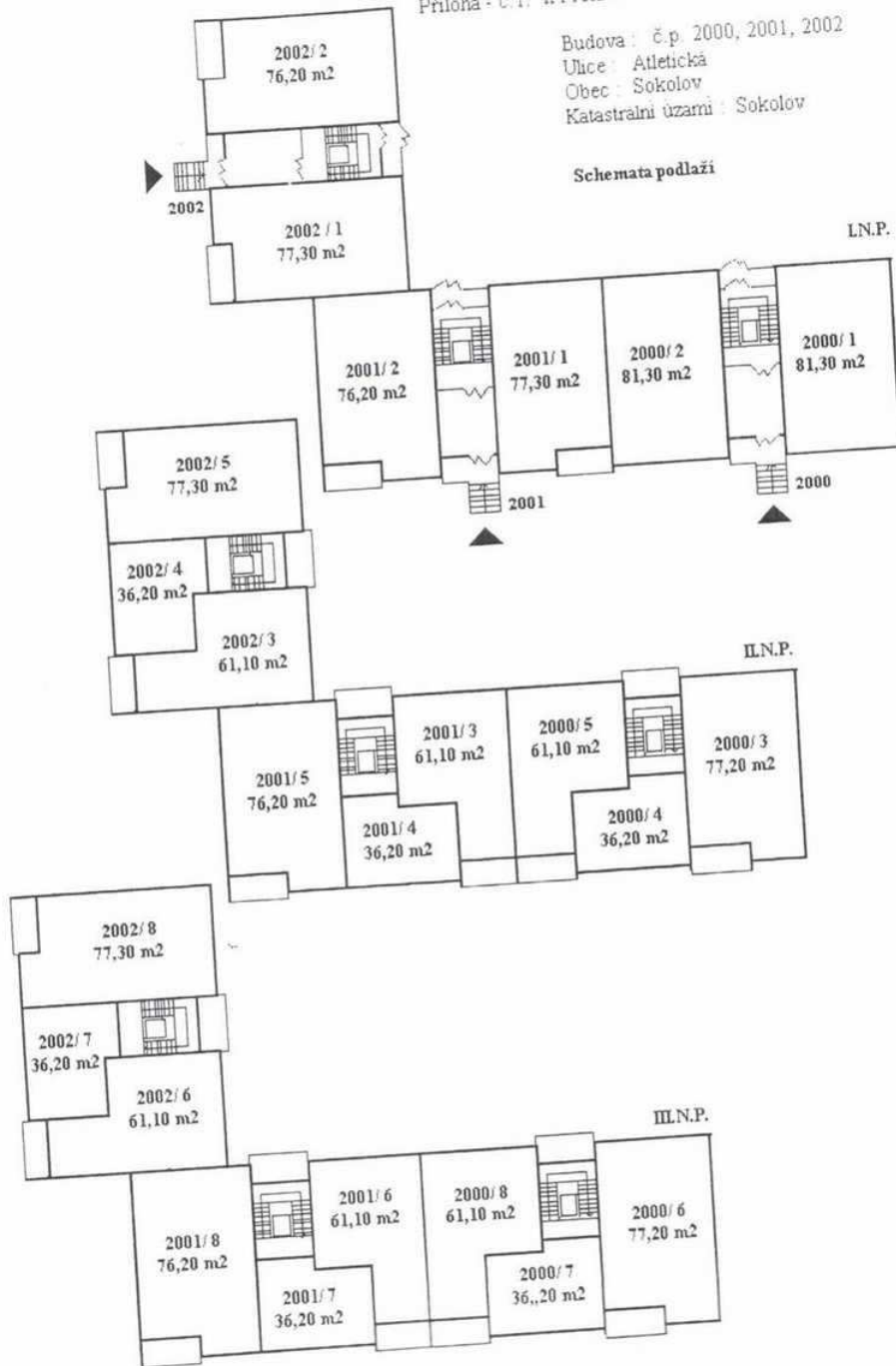


▲ 2002

Příloha - č.1. k Prohlášení vlastníka - schemata

Budova : č.p. 2000, 2001, 2002
Ulice : Atletická
Obec : Sokolov
Katastrální území : Sokolov

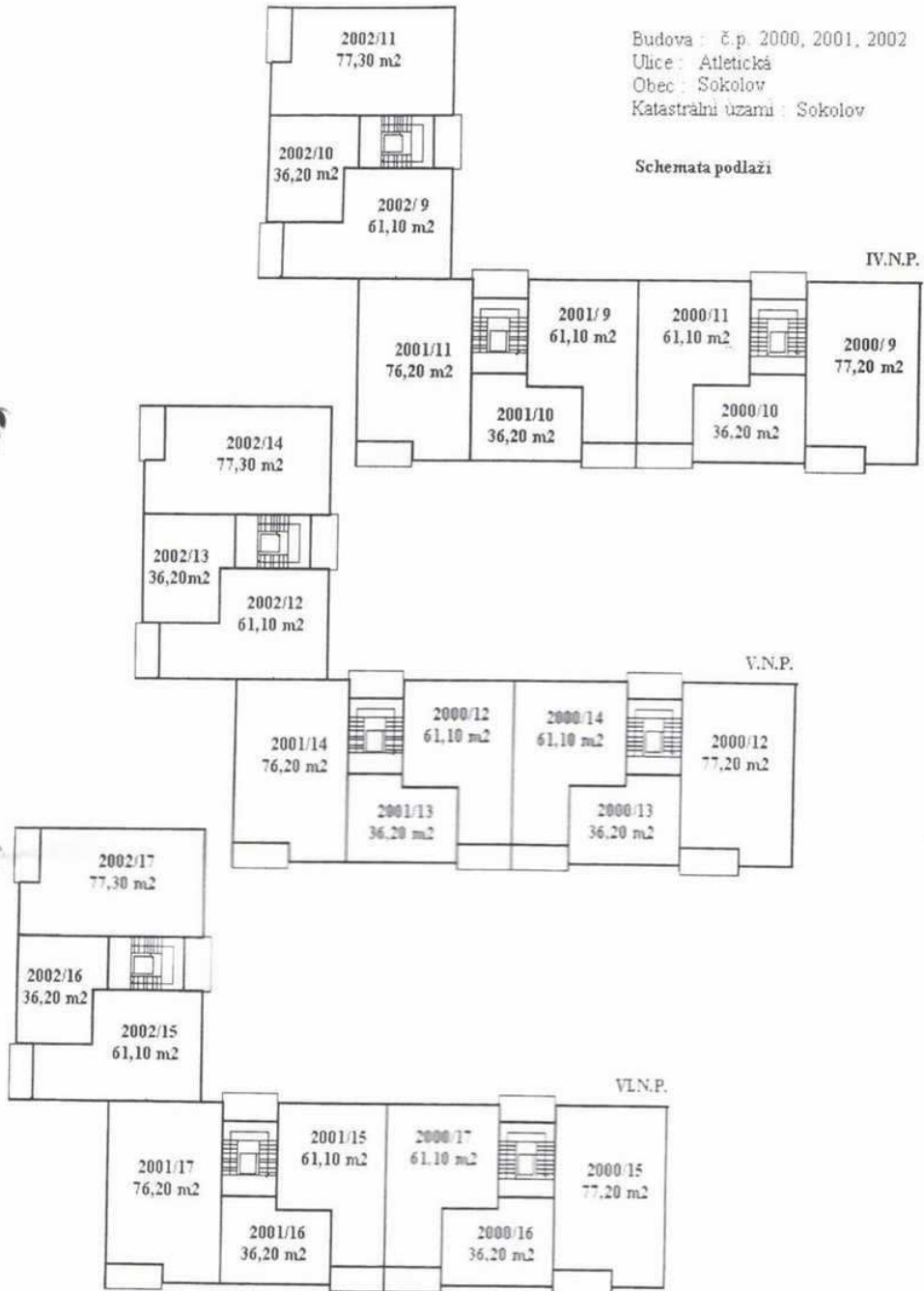
Schemata podlaží



Příloha - č. 1. k Prohlášení vlastníka - schemata

Budova : č.p. 2000, 2001, 2002
Ulice : Atletická
Obec : Sokolov
Katastrální území : Sokolov

Schemata podlaží



Příloha - č.1. k Prohlášení vlastníka - schemata

Budova : č.p. 2000, 2001, 2002

Ulice : Atletická

Obec : Sokolov

Katastrální území : Sokolov

Schemata podlaží

