ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ
číslo 2974 - 62 /2014

NEMOVITÁ VĚC:	**Byt, bytová jednotka č. 381/6 v budově (bytovém domě) č.p. 381**
Katastrální údaje :	Kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Cheb, k.ú. Cheb
Adresa nemovité věci:	Jakubská 381/3, 350 02 Cheb
Číslo jednotky:	**381/6,** LV č. 10506 vlastnictví domu s jednotkami LV č. 9368
Vlastník jednotky:	paní Jiřina Boušková, Komenského 616/24, 350 02 Cheb,
Vlastník stavby:	paní Jiřina Boušková, Komenského 616/24, 350 02 Cheb, vlastnictví: Spoluvlastnický podíl na společných částech budovy 4936/59722
Vlastník pozemku:	paní Jiřina Boušková, Komenského 616/24, 350 02 Cheb, vlastnictví: Spoluvlastnický podíl na pozemku 4936/59722

OBJEDNATEL :	**JUDr. Štěpán Kratěna, advokát**
Adresa objednatele:	Lazarská 1719/5, 110 00 Praha 1

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:	**Stanovení obvyklé ceny pro insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)**

OBVYKLÁ CENA	**580 000 Kč**	

Datum místního šetření: 11.11.2014 Stav ke dni : 11.11.2014

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 8 Počet vyhotovení: 2

V Chebu, dne 25.11.2014 **Ing. Zdeněk Kubinčan**

ING. ZDENĚK KUBINČAN znalec v oboru ekonomika odv. ceny a odhady (nemovitosti) a v oboru stavebnictví - odvětví stavby obytné

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je ocenění bytu, bytové jednotky č. 381/6 (odhad obvyklé ceny) v Chebu č.p. 381 v Jakubské ulici č.or. 3, umístěný na stavební parcele p.č. St. 345/1, včetně spoluvlastnického podílu na společných částech domu a pozemku, k.ú. Cheb, obec Cheb, okres Cheb, kraj Karlovarský.

Přehled podkladů

- insolvenční řízení paní Jiřiny Bouškové, sp.zn. KSPL 54 INS 36267/2013
- výpis z KN LV č. 9368 vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 11.11.2014
- výpis z KN LV č. 10506 vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 25.11.2014
- výřez katastrální mapy
- informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- místní šetření
- fotodokumentace pořízená znalcem

Místopis

Město Cheb je významným městem regionu. Ve městě a v místě je plná infrastruktura. Jsou zde základní a střední školy, gymnasium a Západočeská univerzita, kulturní centrum, kino a divadlo, odborní lékaři, poliklinika, nemocnice a lékárny, krytý zimní stadion a bazén, pobočky bank a spořitelen.

Bytový dům se nachází v centru města, historické části, v Jakubské ulici, v uliční zástavbě domů jako krajní budova. Železniční a autobusové nádraží cca 1 km, zastávka MHD (BUS cca 300 m), hypermarket cca 500 m a základní škola cca 250 m. Lokalita je klidná a okolní zástavbu tvoří bytové domy, umělecká škola, ubytovna. Dům je napojen přípojkami na inženýrské sítě (vodovodní, kanalizační, plynovodní řad, rozvod el. energie) a je přístupný z přilehlého zpevněného chodníku a komunikace.

Byt vel. 1+2 je umístěn ve 2. nadzemním podlaží.

Parkování je možné na veřejné komunikaci v Jakubské ulici (parkování je omezené - nedostatečná kapacita parkování vzhledem k počtu obyvatel a počtu osobních automobilů).

Přístup k domu je z veřejné komunikace p.č. 2273/27, 2273/28 (ostatní plocha -ostatní komunikace) vlastník Město Cheb.

Územní plán byl schválen v roce 2014 a dům je umístěn v souladu s územním plánem.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV		
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	Okolí :	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna
	☐ ostatní	☐ nákupní zóna		☐ ostatní	☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☒ voda ☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☒ plyn	Přípojky:	☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☐ / ☒ elektro	☒ telefon	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:	úzké centrum - historická část		

Celkový popis

Vstup do domu je ze zadní strany domu z nádvoří. Dům je zděná budova, která má 1. podzemní podlaží a 4. nadzemní podlaží včetně podkroví. Dům má celkem 12 bytových jednotek a 1 nebytovou jednotku. Oceňovaný byt, bytová jednotka č. 6, velikosti 1+ 2, I. kategorie, je umístěn ve 2. nadzemním podlaží.

Silné stránky

poloha v centru města v blízkosti centrálního náměstí a zároveň klidná lokalita, blízkost obchodů, služeb, základní školy

Slabé stránky

malá parkovací kapacita v blízkosti domu (možnost koupě rezidenční karty), horší oslunění bytu, malá kuchyň

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

☒ Jednotka je řádně zapsána v katastru nemovitostí	☐ Jednotka není řádně zapsána v katastru nemovitostí
☒ Stav jednotky umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)	☐ Stav jednotky neumožňuje podpis zástavní smlouvy
☒ Skutečné užívání jednotky není v rozporu s její kolaudací	☐ Skutečné užívání jednotky je v rozporu s její kolaudací
☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn	☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území	☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

☒ Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
☒ Exekuce
☒ Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Věcné břemeno se k oceňovanému bytu váže. Jedná se vedení rozvodů tepla a jejich údržbu, opravu v 1.PP. Toto věcné břemeno nemá vliv na obvyklou cenu bytu.

Ostatní rizika: nejsou

Komentář: K bytu se váže:
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.
-Zástavní právo exekutorské
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekuce - Boušková Jiřina
- Zástavní právo exekutorské

Dále se k bytu se váže Zástavní právo smluvní pro Sdružení pro hydroenergetiku s.r.o., Lužická 14538/10 Praha 2, 120 00 Vinohrady

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Tvar pozemku je obdélníkový, plně zastavěný budovou a je mírně svažitý s orientací na východ. Kompletní Inženýrské sítě jsou v dosahu v komunikaci a přípojky jsou provedeny.
Pozemek je umístěn v centrální historické části města a je mírně svažitý. Inženýrské sítě jsou v přilehlé komunikaci a pozemek je napojen přípojkami na inženýrské sítě.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Na centrálním náměstí je uvažovaná obvyklá cena pozemku ve výši 4000 Kč/m^2. V této lokalitě je uvažovaná cena ve výši 2500,- Kč/m^2. Tuto cenu lze na základě realizovaných prodejních cen pozemků ve srovnatelné lokalitě považovat za cenu obvyklou.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 345/1	223	2 500	4 936/59722	46 077
Celková výměra pozemků		**223**	**Hodnota pozemků celkem**		**46 077**

Výpočet věcné hodnoty stavby

Byt 2+1

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o zděnou budovu, která má 1. podzemní podlaží a 4. nadzemní podlaží včetně podkroví. Dům má celkem 12 bytových jednotek a 1 nebytovou jednotku. Oceňovaný byt, bytová jednotka č. 6 velikosti 2+1, je umístěn ve 2. nadzemním podlaží.

Popis budovy
Půdorysný tvar: lichoběžníkový
Základy: betonové s izolací proti zemní vlhkosti funkční
Nosná konstrukce: zděná z cihelných bloků cDm
Vnější povrchy obvodových stěn: se zateplení domu
Střecha: valbová
Krov: dřevěný vázaný
Střešní krytina: tašková Bramac
Oplechování: žlaby, svody, oplechování komínů, z pozinkovaného plechu
Bleskosvod: je proveden

Popis konstrukcí a vybavení bytu:
2. NP - byt č. 6
Obvodové zdivo: cihelné z bloků tl. 38 cm včetně omítky
Vnitřní úprava stěn: vápenná štuková omítka
Vnitřní obklady: koupelna, WC, kuchyň
Stropy: rovné nespalné s omítkou
Schody: betonové prefabr. s povrchem z teraca
Podlahy místností: vlýsky, keramická dlažba
Okna: plastová s izolačním dvojsklem
Dveře: hladké a dýhované do ocel. zárubně
Vytápění: dálkové, radiátory ocelové deskové
El. instalace: 220 V, jističe
Rozvod vody: studené, teplé
Zdroj teplé vody: plynová karma
Rozvod plynu: je proveden
Kanalizace: je provedena
Vnitřní vybavení: umyvadlo, vana
Vybavení kuchyně: plynový kombinovaný sporák
Záchod: kombi
Ostatní vybavení: rozvod slaboproudu, kuchyňská linka

Výčet místností: předsíň, WC, koupelna, kuchyně, 2 pokoje, sklep v 1.PP.

Stáří a znehodnocení:
Stáří budovy je cca 52 roků, byla převážně nově postavena jako srovnatelná vzhledová kopie původní stavby v historickém jádru města, v blízkosti náměstí a nedaleko chebského hradu. Modernizace bytu byla provedena cca v roce 1997 a byt je ve velmi dobrém stavebně technickém stavu. V roce 2007 byla provedena nová střešní krytina, fasádní omítky, štítová zeď byla zatepleni kontaktním zateplovacím systémem se zatíranou omítkou, izolace spodní části domu

s okap. chodníkem. Dům je ve velmi dobrém stavebně technickém stavu.

Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná podl. plocha
předsíň	Obytné prostory	5,11 m^2	1,00	5,11 m^2
kuchyň	Obytné prostory	7,35 m^2	1,00	7,35 m^2
pokoj	Obytné prostory	19,66 m^2	1,00	19,66 m^2
pokoj	Obytné prostory	13,86 m^2	1,00	13,86 m^2
koupelna	Obytné prostory	2,43 m^2	1,00	2,43 m^2
WC	Obytné prostory	0,96 m^2	1,00	0,96 m^2
sklep	Obytné prostory	3,96 m^2	0,50	1,98 m^2
Celková podlahová plocha		**53,33 m^2**		**51,35 m^2**

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy s funkční izolací proti zemní vlhkosti
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm
3. Stropy	rovné nespalné
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	Tašková
6. Klempířské konstrukce	kompletní z pozink. plechu
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové, hladké
8. Úprava vnějších povrchů	Štukové
9. Vnitřní obklady keramické	koupelna, WC, kuchyně
10. Schody	betonové s povrchem teraca
11. Dveře	hladké lakované a prosklené do ocel. zárubně
12. Vrata	Chybí
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Povrchy podlah	vlýsky, PVC, keramická dlažba
15. Vytápění	Dálkové
16. Elektroinstalace	světelná třífázová, v hliníku
17. Bleskosvod	Bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	studená a teplá v plastu
19. Vnitřní kanalizace	litinové a plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	Plynová karma
22. Vybavení kuchyní	plynový sporák kuchyňská linka
23. Vnitřní hygienické vyb.	vana, umyvadlo, WC kombi
24. Výtahy	Chybí
25. Ostatní	domácí telefon s el. vrátným
26. Instalační pref. jádra	zděné jádro, instalační šachty

Výpočet věcné hodnoty jednotky

		Současný stav	Budoucí stav
Podlahová plocha	[m^2]	51,35	0,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m^2]	22 218	
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	1 140 894	

Rozestavěnost	%	100,00
Stáří	roků	52
Další životnost	roků	48
Opotřebení	%	45,00
Věcná hodnota (VH)	**Kč**	**627 490**

Výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná jednotka

Lokalita / Popis

Historická část města

Dům má celkem 12 bytových jednotek a 1 nebytovou jednotku.

Typ stavby	Užitná plocha	Podlaží	Dispozice	Celková cena	Jednotková cena
Zděný dům se sedlovou střechou. Dům je podsklepený a 4. nadzemní podlaží včetně podkroví.	51,35 m^2	2.NP	2+1	**579 742 Kč**	**11 290 Kč/m^2**

Popis oceňované nemovité věci

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 kancelářemi 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.

Popisy porovnatelných jednotek

Byt vel. 2+1

Realizovaná cena 560 000.- Kč, datum realizace 05/2014.
Bytový dům se nachází v okraji širšího centra města v Riegerově ulici, v bloku 3 bytových domů jako vnitřní a je napojen přípojkami na inženýrské sítě) a je přístupný z přilehlého zpevněného chodníku a zpevněné komunikace.
Jedná se o zděnou budovu, která má 1. podzemní podlaží a 4 nadzemní podlaží včetně podkroví. V domě je celkem 10 bytových jednotek. Byt velikosti 2+1 je umístěn v 1. nadzemním podlaží.
Popis budovy: Půdorysný tvar: ve tvaru obdélníkovém, Nosná konstrukce: zděná, Vnější povrchy obvodových stěn: dvouvrstvé břízolitové omítky, Střecha: sedlová Krov: dřevěný vázaný, Střešní krytina: tašková, Oplechování: žlaby, svody, oplechování komínů, z pozinkovaného plechu, Bleskosvod: je proveden, Schody: dřevěné s podstupnicemi, z 1.PP teracové, Výtah není proveden.

V bytě byla v roce 2006-2007 provedena rekonstrukce a je ve velmi dobrém stavebně technickém stavu. Byly nově provedeny prvky krátkodobé životnosti. Etážové vytápění s plynovým kombinovaným kotlem, v celém bytě, rozvod elektroinstalace, rozvod vody, napojení na odpadní potrubí), koupelna s WC (vana, umyvadlo, WC kombi), kuch. linka, plyn. kombinovaný sporák, v celém bytě (plovoucí podlahy, keramická dlažba)
Výčet místností: předsíň, koupelna s WC, kuchyně, 2 pokoje, sklepní v 1.PP
Celkem je byt vel. 2+1.
V roce 2009 byla provedena nová střešní krytina domu s klemp. prvky, osazeny nové vchodové plastové dveře. Dům je v průměrném stavebně technickém stavu. V bytě v roce 2006 větší rekonstrukce.

Byt vel. 2+1

Realizovaná cena 559 000.- Kč, datum realizace 08/2014.
Bytový dům se nachází v okraji širšího centra města v Riegerově ulici, v bloku 3 bytových domů jako vnitřní. Zastávka MHD (BUS) je ve vzdálenosti cca 150 m, market ve vzdálenosti cca 150 m a základní škola cca 300 m, mateřská škola cca 100 m (v blízkosti domu), vše do 5 minut chůze.
Lokalita je dopravně průměrně frekventovaná, okolní zástavbu tvoří bytové domy a domy s nebytovými prostorami.
Jedná se o zděnou budovu, která má 1. podzemní podlaží a 3 nadzemní podlaží. V domě je celkem 9 bytových jednotek. Oceňovaný byt, bytová jednotka č. 1071/1, velikosti 2+1, je umístěn v 1. nadzemním podlaží.
Popis budovy:
Půdorysný tvar: ve tvaru obdélníkovém, Základy: betonové, s izolací proti zemní vlhkosti funkční, Nosná konstrukce: zděná z cihel, Vnější povrchy obvodových stěn: tenkovrstvé zatírané omítky s kontaktním zateplovacím systémem (polystyrénové desky tl 10 cm), Střecha: sedlová s valbou, Krov: dřevěný vázaný, Střešní krytina: betonová tašková, Oplechování: žlaby, svody, oplechování komínů, z titanzinkového plechu, Bleskosvod: je proveden, Schody: dřevěné s podstupnicemi, z 1.PP teracové, Výtah není proveden.
Závady: hrubé závady nejsou, pouze lokální vlhkost podzemního podlaží.
V roce 2007 byla provedena nová střešní krytina domu s klemp. prvky, osazeny nové vchodové plastové dveře, okolo domu (podzemního podlaží) byla vložena svislá izolace proti styku se zeminou vloženou svislou nopovou fólií. V roce 20012 byla provedena výměna oken za plastová a vchodové dveře do domu. V tomto roce (05/2014) bylo dokončeno zateplení domu
Popis konstrukcí a vybavení bytu:
Obvodové zdivo: cihelné tl. 40 cm+ 10 cm zateplení kontaktním zateplovacím systémem (polystyrénové desky tl 10 cm), Vnitřní úprava stěn: vápenná štuková omítka, Vnitřní obklady: koupelna s WC, kuchyně, Stropy: rovné nespalné s omítkou, Podlahy místností: dřevěné prkenné palubové, Podlahy ostatních místností: keramická dlažba, PVC, Okna: plastová s izolačním dvojsklem, Dveře: hladké rámové náplňové do dřevěné zárubně, Vytápění: lokální kamna na zemní plyn, El. instalace: 230 V, jističe, Rozvod vody: studené a teplé z plastu, Zdroj teplé vody: el. bojler, Rozvod plynu: je proveden, Kanalizace: je provedena, Vnitřní vybavení: plastová vana, umyvadlo, Vybavení kuchyně: plynový sporák, kuchyňská linka, digestoř chybí, Záchod: kombi WC, Ostatní vybavení: rozvod slaboproudu, domovním telefon s ovládáním otevírání vchodových dveří
Výčet místností: předsíň, koupelna s WC, kuchyně, 2 pokoje, sklepní v 1.PP
Celkem je byt vel. 2+1.

Byt vel. 2+1

Realizovaná cena 600 000 Kč datum realizace 10/2013.
Bytový dům se nachází v okrajové části širšího centra města, v Palackého ulici, v řadové zástavbě domů jako vnitřní. Železniční vlakové a autobusové nádraží je vzdáleno cca 300 m, zastávka MHD (BUS cca 150 m), supermarket 250 m, základní škola a mateřská škola cca 200 m. Lokalita je v místě dopravně průměrná. Přímou okolní zástavbu tvoří bytové zděné domy, vzdálenější pak panelové domy, základní škola, krytý bazén, krytý zimní stadion. Parkovat lze na komunikaci před domem nebo na parkovišti v zadním traktu. Dům je napojen přípojkami na inženýrské sítě (vodovodní, kanalizační a plynovodní řad, rozvod el. energie) a je přístupný z přilehlého zpevněného chodníku.
Jedná se o zděnou budovu se sedlovou střechou s plechovou krytinou, která má 5 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží se sklepními prostory. V domě je celkem 18 bytových jednotek.
Oceňovaný byt, bytová jednotka vel. 2+1 se nachází ve 4.NP.
- 4.NP - popis bytu
Obvodové zdivo: cihelné tl. 45 cm včetně omítky+ zateplení kontaktním zateplovacím systémem, Vnitřní úprava stěn: vápenná štuková, Vnitřní obklady: část. kuchyně, koupelna, Stropy: rovné nespalné s omítkou, Podlahy místností: vlýsky, keramická dlažba, Okna: plastová s izolačním dvojsklem, Dveře: dřevěné hladké do ocel. zárubní, Vytápění: dálkové, radiátory ocel. deskové a článkové, El. instalace: 230 V, jističe, Rozvod vody: studené a teplé, Zdroj teplé vody: dálkové, Rozvod plynu: je proveden, Kanalizace: je provedena, Vybavení kuchyně: plynový sporák, digestoř, kuchyňská linka, Vnitřní vybavení: vana, umyvadlo, Záchod: WC kombi, Ostatní vybavení: rozvod slaboproudu el. vrátný s reproduktorem
Dispoziční řešení bytu vel. 2+1: předsíň, WC, koupelna, kuchyně, 2 pokoje, sklepní kóje v 1.PP.
Stáří budovy je 54 let (postaven v roce 1959). V letech 2008 došlo k částečné revitalizaci budovy - zateplení domu kontaktním zateplovacím systémem plastové vchodové dveře do domu, páteřní rozvody vody. V bytě byla cca v roce 1999 provedena částečná modernizace kuchyně (ker. obklady, u linky, plyn. sporák). Cca 2007 provedena výměna oken za plastová. Byt je v průměrném stavebně technickém stavu.

Byt vel. 2+1

Realizovaná cena 480 000.- Kč, datum realizace 10/2012.

Cheb - Provaznická 14 (historické centrum města. Prodej bytu vel. 2+1 proveden v rámci elektronické aukce, což není cena obvyklá). Podl. pl. 64,15 m^2, bez sklepa 56,74 (7,40 m^2 sklep). Je umístěný ve 2.NP, zhoršený (původní) stav, vytápění plynovými kamny.

Bytový dům je obdélníkového půdorysu. Jedná se o zděnou budovu, která má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V bytovém domě je celkem 12 bytů.

Popis konstrukcí a vybavení bytu: Vnitřní úprava stěn: vápenná štuková omítka, Vnitřní obklady: koupelna, WC, kuchyně - keramické obklady, Stropy: rovné s omítkou, Podlahy místností: vlýsky, PVC, keramická dlažba, Okna: dřevěná zdvojená, Dveře: hladké lakované a prosklené do ocel. zárubně, Vytápění: lokální plynové, El. instalace: 220 V jističe, Rozvod vody: studené a teplé, Zdroj teplé vody:plyn. karma, Vnitřní vybavení: umyvadlo,vana,Vybavení kuchyně: plynový sporák, Záchod: splachovací s nádržkou, Ostatní vybavení: telefon s el. vrátným.

Oceňovaný byt má menší (i započitatelnou) podlahovou plochu je v podstatně lepším stavu. Poloha je stejná, umístění v domě je srovnatelné, oslunění bytu je lepší.

Srovnatelné jednotky

Název: Byt vel. 2+1

Lokalita: Riegerova 1082/16, Cheb

Podlaží: 1.NP

Dispozice: Byt vel. 2+1, v 1.PP sklepní kóje.

Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
Zděný bytový dům se sedlovou střechou, nezateplený bez výtahu. Má 1PP a 4 NP.	45,23 m^2	650 000 Kč	14 371 Kč/m^2

Použité koeficienty:

K1 Zdroj nabídky	0,98
K2 Velikost	1,00
K3 Lokalita	0,96
K4 Typ stavby	1,00
K5 Stáří	1,00
K6 Garáž	1,00
K7 Vybavení	0,94

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Vyhodnocení srovnatelné nemovitosti vzhledem k oceňované:

Zdroj nabídky - kupní cena, vyšší kupní cena; Velikost - Je menší; Lokalita - obdobná, lepší parkování; Typ stavby - Stejný; Stáří - Je větší, vyšší znehodnocení domu a menší bytu; Garáž - Bez vlivu; Vybavení - Je obdobné, má vlastní vytápění bytu, oslunění je lepší;

Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m^2
0,88	12 709

Název: Byt vel. 2+1

Lokalita: Riegerova 1071/34, Cheb
Podlaží: 1.NP
Dispozice: Byt vel. 2+1, v 1.PP sklepní kóje.

Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
Zděný bytový dům se sedlovou střechou s valbou, zateplený bez výtahu. Má 1PP a 4 NP.	44,94 m^2	559 000 Kč	12 439 Kč/m^2

Použité koeficienty:

K1 Zdroj nabídky	1,00
K2 Velikost	1,00
K3 Lokalita	0,96
K4 Typ stavby	1,00
K5 Stáří	1,00
K6 Garáž	1,00
K7 Vybavení	0,94

Zdůvodnění koeficientu K_c:
Vyhodnocení srovnatelné nemovitosti vzhledem k oceňované:
Zdroj nabídky - kupní cena, vyšší kupní cena; Velikost - Je menší; Lokalita - obdobná, lepší parkování; Typ stavby - Stejný; Stáří - Je větší, vyšší znehodnocení domu a menší bytu; Garáž - Bez vlivu; Vybavení - Je obdobné, má vlastní vytápění bytu, oslunění je lepší;

Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m^2
0,90	11 225

Název: Byt vel. 2+1
Lokalita: Riegerova 1071/34, Cheb
Podlaží: 4.NP
Dispozice: Byt vel. 2+1, v 1.PP sklepní kóje.

Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
Zděný bytový dům se sedlovou střecho, zateplený bez výtahu. Má 1PP a 5 NP.	50,18 m^2	600 000 Kč	11 957 Kč/m^2

Použité koeficienty:

K1 Zdroj nabídky	1,00
K2 Velikost	1,00
K3 Lokalita	0,98
K4 Typ stavby	1,00
K5 Stáří	0,96

K6 Garáž	1,00
K7 Vybavení	0,96

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Vyhodnocení srovnatelné nemovitosti vzhledem k oceňované:

Zdroj nabídky - kupní cena; Velikost - Je skoro stejná; Lokalita - lepší, lepší parkování; Typ stavby - Stejný; Stáří - Domu je stejné, vyšší znehodnocení bytu; Garáž - Bez vlivu; Vybavení - Je obdobné, dálkové vytápění bytu, oslunění je lepší;

Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m^2
0,90	10 799

Název: Byt vel. 2+1

Lokalita: Provaznická 14, Cheb

Podlaží: 2.NP

Dispozice: 2+1

Typ stavby	Užitná plocha	Celková cena	Jednotková cena
Zděný bytový dům se sedlovou střechou nezateplený, bez výtahu.	60,44 m^2	478 000 Kč	7 909 Kč/m^2

Použité koeficienty:

K1 Zdroj nabídky	1,07
K2 Velikost	1,00
K3 Lokalita	1,00
K4 Typ stavby	1,00
K5 Stáří	1,12
K6 Garáž	1,00
K7 Vybavení	1,10

Zdůvodnění koeficientu K_c:

Vyhodnocení srovnatelné nemovitosti vzhledem k oceňované:

Zdroj nabídky - kupní cena - elektronická aukce; Velikost - Je větší; Lokalita - obdobná; Typ stavby - stejný; Stáří - Obdobné, vyšší znehodnocení domu a bytu; Garáž - Bez vlivu; Vybavení - Je horší;

Celkový koef. K_C	Upravená j. cena Kč/m^2
1,32	10 426

Výpočet porovnávací hodnoty jednotky:	
Minimální jednotková cena porovnávaných jednotek	10 426 Kč/m^2
Průměrná jednotková cena porovnávaných jednotek	11 290 Kč/m^2
Maximální jednotková cena porovnávaných jednotek	12 709 Kč/m^2
Stanovená jednotková cena oceňované jednotky	**11 290 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované jednotky	51,35 m^2
Výsledná porovnávací hodnota jednotky	**579 742 Kč**

Popis: Dům má celkem 12 bytových jednotek a 1 nebytovou jednotku.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

	Současný stav
Porovnávací hodnota	579 742 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	673 569 Kč
Z toho hodnota pozemku	46 077 Kč

Obvyklá cena
580 000 Kč

slovy: Pětsetosmdesáttisíc Kč

zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.3.2

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Odhad obvyklé ceny oceňované nemovitosti je na základě metody porovnávací, kdy obdobné nemovitosti (byty) byly zobchodovány, nebo jsou v nabídce, za srovnatelných podmínek, s přihlédnutím k místním podmínkám a stavu nemovitosti.

V současné době je nabídka vyšší než poptávka. Poptávka se v současné době částečně oživuje, ale realizované ceny bytů jsou obecně v nižší cenové relaci.

Závěr

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Byt vel. 1+2. I. kategorie, je umístěn ve 2. nadzemním podlaží ve zděném domě, v Jakubské ulici v historické části centra města. Má standardní vybavení pro kvalitní bydlení v dobrém stavu.

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

580 000,- Kč

Cena je platná a nemovitost je zatížená:

- nařízená exekuce
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- zástavní právo exekutorské
- zástavní právo smluvní pro Sdružení pro hydroenergetiku s.r.o., Lužická 14538/10 Praha 2, 120 00 Vinohrady

V Chebu 25.11.2014

Ing. Zdeněk Kubinčan
Václava Kučery 2436/14, 350 02 Cheb
telefon: 354434704, 603570641

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. 2974 - 62 /2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Z-62/2014.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace nemovitosti.	2
Výpisy z KN pro LV č. 10506 ze dne 11.11.2014 a LV č. 9368 ze dne 25.1.11.2014	6
Snímek katastrální mapy ověřený se skutečností	1
Mapa oblasti.	1

severozápadní uliční pohled z Jakubské ulice

východní uliční pohled z Jakubské ulice

západní zadní pohled z dvorního traktu

jihozápadní zadní pohled z dvorního traktu

kuchyň - kuch. linka

dtto

dtto kuchyň

předsíň bytu

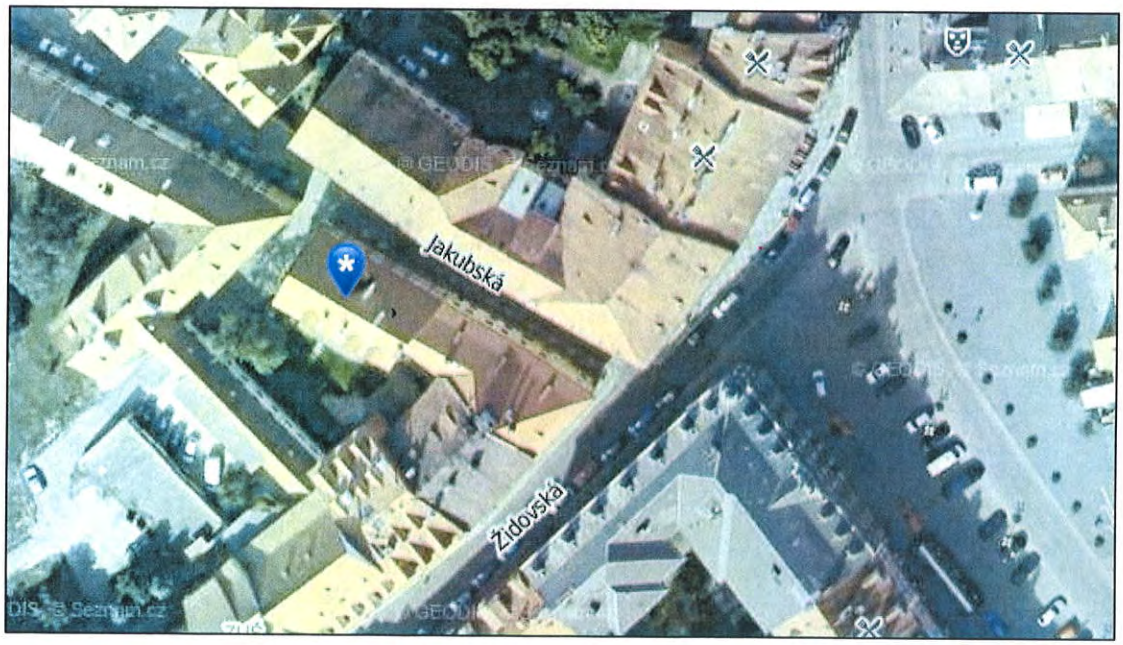
koupelna

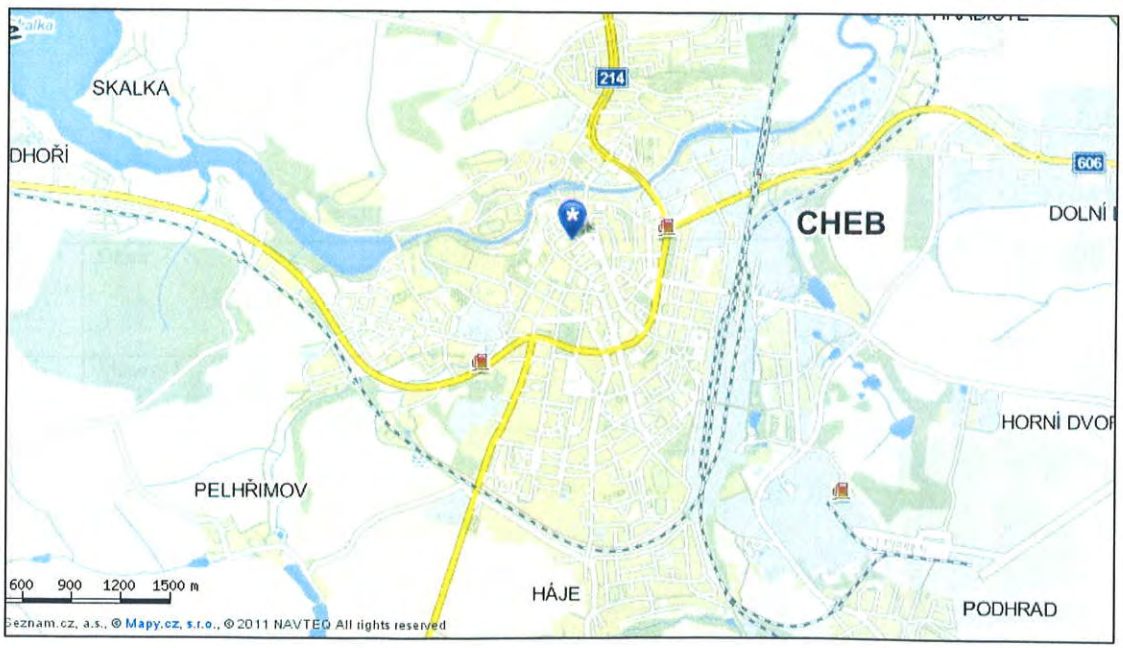
WC

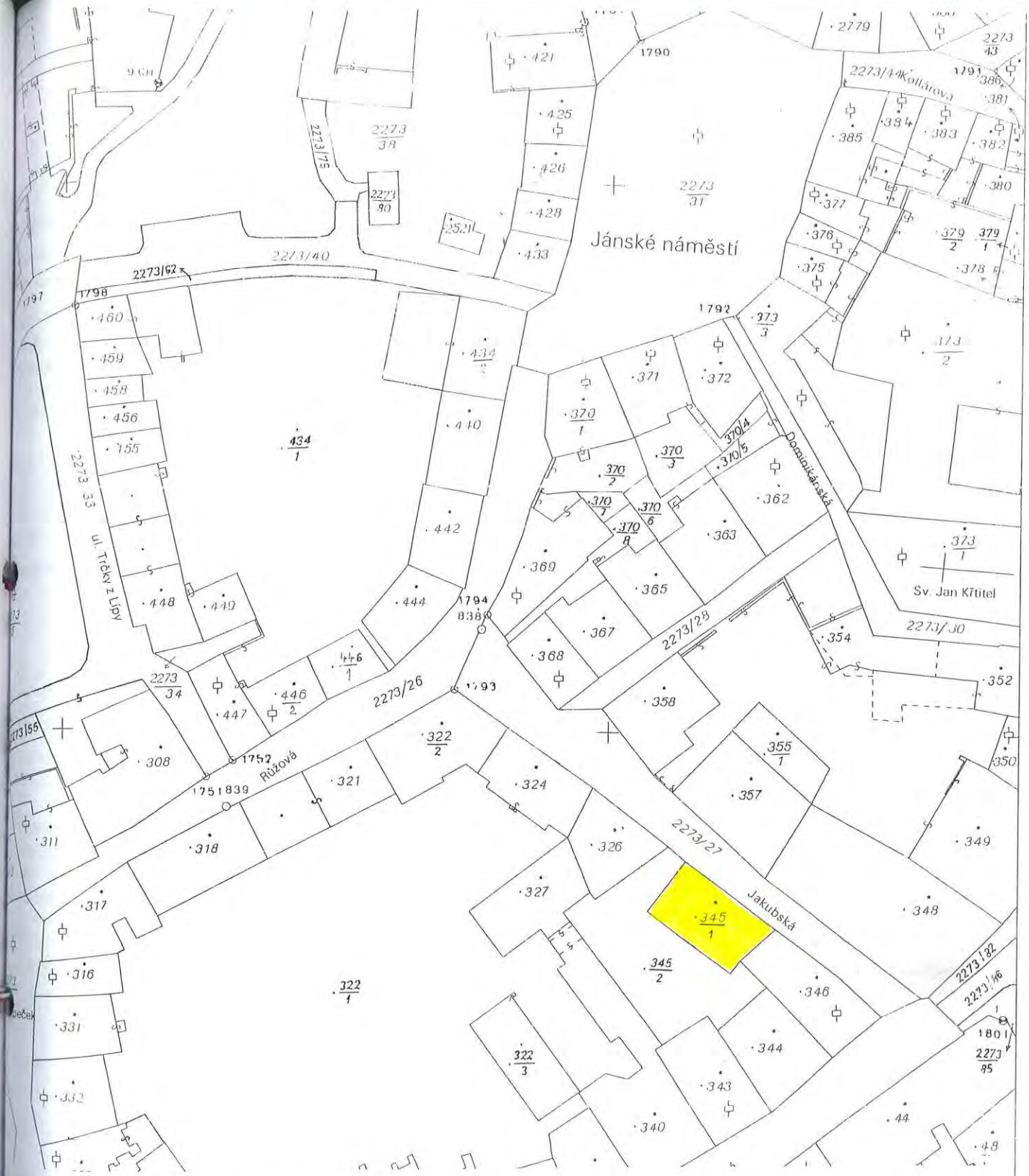
obývací pokoj

pokoj

Růžová
Úzká
Jakubská
Dominikánská
Kamenná
Kostelní nám.
Muzeum Cheb
Špaliček
Krar ská
Růžový kopeček
ZUŠ
Židovská
nám. Krále Jiřího z Poděbrad


Jakubská
Židovská


SKALKA
DHOŘÍ
214
606
CHEB
PELHŘIMOV
HÁJE
PODHRAD
600 900 1200 1500 m
Seznam.cz, a.s., © Mapy.cz, s.r.o., © 2011 NAVTEQ All rights reserved



Katastrální úřad pro Karlovarský kraj Katastrální pracoviště Cheb	Okres: Cheb	Obec: Cheb	Datum: 17. 12. 2012
Území: Cheb	Mapový list: J-0/44	Měřítko: 1:1000	Podpis:
			Číslo:
Původ: C	Dne: 17. 12. 2012		Razítko: Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Česká republika, 50 Kč, 10

KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY

J-0/44

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.11.2014 09:15:02*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 54 INS 36267 / 2013 pro Štěpán Kratěna, JUDr., Ph.D.

Okres: **CZ0411 Cheb** Obec: **554481 Cheb**

Území: **650919 Cheb** List vlastnictví: **10506**

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

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Boušková Jiřina, Komenského 616/24, 35002 Cheb	**696024/1805**	

Nemovitosti

Jednotky a jejich příslušenství				
P.č./ jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
381/6	**byt**		**byt.z.**	**4936/59722**

Nemovitost je vymezena v:

Budova **Cheb, č.p. 381, byt.dům, LV 9368**

na parcele **St. 345/1, LV 9368**

Parcela **St. 345/1** **zastavěná plocha a nádvoří** **223m2**

Jiná práva - **Bez zápisu**

Omezení vlastnického práva

Druh vztahu / oprávnění pro	*Povinnost k*	
Zástavní právo exekutorské		
pohledávka ve výši 1 045 228,67 Kč s příslušenstvím včetně nákladů exekuce		
Sdružení pro hydroenergetiku, a.s.r.o., Lužická 1538/10, Vinohrady, 12000 Praha, RČ/IČO: 26499631	**Jednotka: 381/6**	**Z-12063/2013-402**
Listina	**Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-6871/2013 -23 ze dne 16.08.2013. Právní moc ke dni 22.08.2013.**	**Z-12063/2013-402**
Listina	**Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-6871/2013 -45 ze dne 12.12.2013.**	**Z-16937/2013-402**
Řadí k	**datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**	
Zástavní právo smluvní		
pohledávky ve výši 1 060 000,- Kč s příslušenstvím		
Sdružení pro hydroenergetiku, a.s.r.o., Lužická 1538/10, Vinohrady, 12000 Praha, RČ/IČO: 26499631	**Jednotka: 381/6**	**Z-16493/2012-402**
Listina	**Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.12.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.12.2007.**	**V-7021/2007-402**
Listina	**Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 11.10.2012.**	**Z-16493/2012-402**
Řadí k	**datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.11.2014 09:15:02*

kres: CZ0411 Cheb Obec: 554481 Cheb

zemí: 650919 Cheb List vlastnictví: 10506

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

vztahu
vnění pro *Povinnost k*

cné břemeno (podle listiny)
ybudování rozvodů tepla, vstupu za účelem kontroly, údržby a oprav
REA Cheb s.r.o., Májová 588/33, Jednotka: 381/6 V-1248/2002-402
002 Cheb, RČ/IČO: 63507871
cina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 14.08.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.08.2001.
V-2283/2001-402

hájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň
Boušková Jiřina, Komenského 616/24, 35002 Cheb,
RČ/IČO: 696024/1805
Z-8028/2013-407
tina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-sever 121 EX-6871/2013 - 18 ze dne 15.08.2013; uloženo na prac. Plzeň-sever
Z-8028/2013-407

ekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Jednotka: 381/6 Z-12062/2013-402
tina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-6871/2013 -22 ze dne 16.08.2013. Právní moc ke dni 22.08.2013.
Z-12062/2013-402
tina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-6871/2013 -33 ze dne 08.10.2013.
Z-14401/2013-402

Jiné zápisy - **Bez zápisu**

by a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

ina
louva darovací ze dne 05.11.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.11.2003.
V-4463/2003-402
ro: Boušková Jiřina, Komenského 616/24, 35002 Cheb *RČ/IČO:* 696024/1805

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

ozornění: 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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *25.11.2014 09:15:02*

kres: **CZ0411 Cheb** Obec: **554481 Cheb**

zemí: **650919 Cheb** List vlastnictví: **10506**

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

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

ovil: *Vyhotoveno: 25.11.2014 09:34:30*
úřad zeměměřický a katastrální - SCD

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.11.2014 10:55:02*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 54 INS 36267 / 2013 pro Štěpán Kratěna, JUDr., Ph.D.

kres: **CZ0411 Cheb** Obec: **554481 Cheb**

zemí: **650919 Cheb** List vlastnictví: **9368**

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

stník, jiný oprávněný stnické právo	Identifikátor	Podíl
Baumruková Zinaida, Jakubská 381/3, 35002 Cheb	656016/1454	4936/59722
Boušková Jiřina, Komenského 616/24, 35002 Cheb	696024/1805	4936/59722
Bříza Vlastislav PhDr. Ing. Ph.D., Vodičkova 710/31, Nové Město, 11000 Praha 1	780503/1256	1775/59722
Břízová Zuzana Mgr., E. Pittera 2139/15, České Budějovice 7, 37001 České Budějovice	805111/1805	1775/59722
Čechová Eva, Jakubská 381/3, 35002 Cheb	636025/0435	6166/59722
Jankovič Josef a Jankovičová Mária, Jakubská 381/3, 35002 Cheb	590128/1375 605407/6886	6166/59722
Jůzl Ivo, Jakubská 381/3, 35002 Cheb	580206/1881	4870/59722
Neustupná Hana Ing., Jakubská 381/3, 35002 Cheb	465402/042	6166/59722
Novoveská Martina, č.p. 78, 35134 Třebeň	696017/1823	3500/59722
Pejsarová Margita, Jakubská 381/3, 35002 Cheb	505116/304	3175/59722
Rakočević Veronika, Jakubská 381/3, 35002 Cheb	775523/1825	6517/59722
Urbanová Květa, Jakubská 381/3, 35002 Cheb	566011/1897	4870/59722
Vlasák Pavel, Svobody 151/33, 35002 Cheb	821115/1828	4870/59722

= společné jmění manželů

movitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
345/1	223	zastavěná plocha a nádvoří		

Na pozemku stojí stavba: **Cheb, č.p. 381, byt.dům**

Stavby

p stavby

st obce, č. budovy	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
eb, č.p. 381	byt.dům	St. 345/1	

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	na LV	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku	Podíl na jednotce
381/1	byt	10947	byt.z.	4936/59722	
Spoluvlastníci	656016/1454; Baumruková Zinaida				
381/2	byt	11105	byt.z.	4870/59722	
Spoluvlastníci	580206/1881; Jůzl Ivo				
381/3	byt	10408	byt.z.	6166/59722	
Spoluvlastníci	590128/1375 605407/6886; Jankovič Josef a Jankovičová Mária				
381/4	byt	11106	byt.z.	6166/59722	
Spoluvlastníci	636025/0435; Čechová Eva				
381/5	byt	10407	byt.z.	4870/59722	
Spoluvlastníci	821115/1828; Vlasák Pavel				
381/6	byt	10506	byt.z.	4936/59722	

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.11.2014 10:55:02*

kres: **CZ0411 Cheb** Obec: **554481 Cheb**

zemí: **650919 Cheb** List vlastnictví: **9368**

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

o stavby
st obce, č. budovy *Způsob využití* *Na parcele* *Způsob ochrany*

Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*na LV*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*	*Podíl na jednotce*
Spoluvlastníci	**696024/1805; Boušková Jiřina**				
381/7	byt	9369	byt.z.	6166/59722	
Spoluvlastníci	**465402/042; Neustupná Hana Ing.**				
381/8	byt	10757	byt.z.	4870/59722	
Spoluvlastníci	**566011/1897; Urbanová Květa**				
381/9	byt	12197	byt.z.	4936/59722	
Spoluvlastníci	**775523/1825; Rakočević Veronika**				
381/10	byt	10713	byt.z.	3500/59722	
Spoluvlastníci	**696017/1823; Novoveská Martina**				
381/11	byt	10518	byt.z.	3175/59722	
Spoluvlastníci	**505116/304; Pejsarová Margita**				
381/12	byt	10542	byt.z.	3550/59722	
Spoluvlastníci	**780503/1256; Bříza Vlastislav PhDr. Ing. Ph.D.**				1/2
	805111/1805; Břízová Zuzana Mgr.				1/2
381/13	dílna nebo provozovna	12197	byt.z.	1581/59722	
Spoluvlastníci	**775523/1825; Rakočević Veronika**				

Jiná práva - **Bez zápisu**

Omezení vlastnického práva - **Bez zápisu**

Jiné zápisy

vztahu
ávnění pro *Povinnost k*

lastnictví jednotek

Stavba: Cheb, č.p. 381 **V-1248/2002-402**

tina **Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 12.09.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.03.2002.**

V-1248/2002-402

by a upozornění
Číslo řízení *Vztah k*

ozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-1/2014-402

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu - **Bez zápisu**

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

pozornění: Tento výpis z katastru nemovitostí neobsahuje zápisy v části B1, C, poznámky

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *11.11.2014 10:55:02*

Okres: **CZ0411 Cheb** Obec: **554481 Cheb**

Území: **650919 Cheb** List vlastnictví: **9368**

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

v části D, listiny v části E a po 25.dubnu 2003 vyznačená upozornění (plombu), že právní vztahy k jednotkám, ke spoluvlastnickým podílům na společných částech domu, popř. pozemku jsou dotčeny změnou. Tyto zápisy jsou uvedeny vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví bytu a nebytového prostoru.

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

tovil: *Vyhotoveno: 11.11.2014 11:13:41*
ý úřad zeměměřický a katastrální - SCD