



## Znalecký posudek odhadu ceny obvyklé č.811/089-4/2018

**Ocenění nemovitého majetku – pozemek st.pč.389, jehož součástí je stavba bytového domu čp.227, pozemek st.pč.390, jehož součástí je stavba bytového domu čp.228, vše zapsáno na listu vlastnictví č.4241 v katastrálním území, obci a okrese Cheb za účelem odhadu ceny obvyklé pro konkursní řízení, exekuci a dražbu podle zákona č.151/1997 Sb. ke dni 20.11.2018.**

**Spisová značka : KSPL 56 INS 21934/2011**



**Vlastník : SJM Ing.Kamil Chromý a Alena Chromá, Cechovní 228/4, 350 02 Cheb**

**Účel ocenění :** odhad ceny obvyklé nemovitosti pro účely konkursního řízení, exekuce a dražby

**Objednatel :** JUDr.Věra Sedloňová  
Sudoměřská 46  
130 00 Praha 3

**Posudek vypracoval :** **Znalecký ústav – nemovitosti ČR, s.r.o.**  
Nad svahem 2046/8  
140 00 Praha 4 – Krč

**Datum :** **20.11.2018** Praha

Znalecký posudek je proveden ve 3 vyhotoveních a obsahuje 16 stran včetně příloh.

# 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

## 1.1. Účel ocenění

Účelem ocenění znaleckého posudku je odhad ceny obvyklé nemovitosti, včetně příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených – pozemek st.pč.389, jehož součástí je stavba bytového domu čp.227, pozemek st.pč.390, jehož součástí je stavba bytového domu čp.228, vše zapsáno na listu vlastnictví č.4241 v katastrálním území, obci a okrese Cheb za účelem odhadu ceny obvyklé pro konkursní řízení, exekuci a dražbu podle zákona č.151/1997 Sb. ke dni 20.11.2018.

Vlastníky jsou SJM Ing. Kamil Chromý a Alena Chromá, Cecharovni 228/4, 350 02 Cheb.

Ocenění je vypracováno pro potřebu objednatele JUDr. Věry Sedloňové pro účel konkursního řízení, exekuce a dražby - spisová značka : KSPL 56 INS 21934/2011 ke dni 20.11.2018.

## 1.2. Způsob ocenění - základní pojmy a způsob ocenění podle zákona č. 151/1997 Sb.

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

(1) **Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. **Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění**. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího,

důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

**Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

(2) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby. (*např. exekuce, nedobrovolná dražba, a pod*)

(3) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena, je cena zjištěná (*v praxi též nazývaná administrativní nebo vyhlášková – určená primárně pro výpočet daní – dědické, darovací a z nabytí (převodu) nemovitosti*)

(4) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(5) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry), (*u rodinných domů se neuvažuje, nestanovuje se*).

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zni nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

### 1.3. Podklady pro ocenění

- 1.3.1. Informace o stavbách a parcelách, zdroj [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- 1.3.2. Výpis z katastru nemovitostí LV č.4241 kú.Cheb ze 17.10.2018
- 1.3.3. Místní šetření dne 6.11.2013 za účasti pana Ing. Kamila Chromého
- 1.3.4. Místní šetření dne 10.11.2016 za účasti Ing. Prokopové a Ing. Zounarové  
Nebylo vstoupeno do objektu
- 1.3.5. Místní šetření dne 18.11.2016 za účasti pana Ing. Chromého, JUDr. Sedloňové,  
Pana Svobody a pana Kholla
- 1.3.6. Místní šetření dne 07.11.2018 za účasti pana Ing. Chromého a Ing. Zounarové
- 1.3.7. Protokol o prohlídce nemovitosti ze 18.11.2016
- 1.3.8. Zákon č.151/1997 Sb o oceňování majetku
- 1.3.9. Zákon č. 26/2000 Sb. o veřejných dražbách
- 1.3.10. Znalecký posudek č.2876/60/06 pro účel exekučního řízení ze 5/2006 zpracovaný  
Ing.Křenem
- 1.3.11. Znalecký posudek č.681-55/2004 ze 4/2004 zpracovaný Ing.Nesnídalem
- 1.3.12. Znalecký posudek č.139/009-4/2014 a č.580/062-4/2016 zpracovaný Znaleckým  
ústavem-nemovitosti ČR,s.r.o.
- 1.3.12. Aktuální nabídka obdobných nemovitostí, archiv znaleckého ústavu, výstupy realitních  
kanceláří a realitních serverů

## 3. NÁLEZ A OCENĚNÍ

### 3.1.1. Identifikační údaje

Adresa nemovitosti : bytový dům čp.227 a čp.228, Cechovní, Cheb  
Způsob využití : bytové domy funkčně i provozně propojené  
Údaje o nemovitosti: st.pč.389 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 91 m<sup>2</sup>  
Součástí je stavba bytového domu čp.227  
st.pč.390 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 76 m<sup>2</sup>  
Součástí je stavba bytového domu čp.228

Katastrální území : Cheb  
Kód katastrálního území : 650919  
List vlastnictví : č.4241  
Vlastník nemovitosti : SJM Ing. Kamil Chromý a Alena Chromá, Cechovní 228/4,  
350 02 Cheb.

### 3.1.2. Právní stav

Dle LV č.4241 kú.Cheb v části C omezení vlastnického práva uvedeno

- zástavní právo smluvní
- zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
- zástavní právo soudcovské
- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Dle LV č.4241 kú.Cheb v části D

- nařízení exekuce – Ing. Kamil Chromý
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- dražební vyhláška
- podán návrh na nařízení výkonu rozhodnutím zřízením soudcovského zástavního práva
- rozhodnutí o úpadku/§136 odst. 1 insolvenčního zákona)
- zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zákon č.182/2006 Sb.)
- podána žaloba na určení vlastnického práva

Bytové domy čp.227 a čp.228 jsou funkčně i provozně propojeny, v budovách je pouze jedno schodiště do pater, oddělené je pouze 1.PP, kde každé čp. má vlastní schodiště do suterénu a 1.NP, kde jsou samostatné vstupy z ulice.

Bytové domy nejsou prohlášením vlastníka rozděleny na jednotky.

### 3.1.3.Poloha

Bytové domy čp.227 a čp.228 s pozemky st.pč.389 a st.pč.390 jsou situované při ulici Cechovní v okresním městě Cheb v Karlovarském kraji. Nemovitost se nachází v historické centrální zástavě města.

**Cheb** je okresní město na západě Čech v Karlovarském kraji, ležící na řece Ohři. Nemovitost se nachází mimo záplavové území. Do konce druhé světové války byla převážná část obyvatelstva německá. Po skončení války byli němečtí obyvatelé vysídleni a město se z velké části vylidnilo. Nyní zde žije téměř 33 tisíc obyvatel. Město Cheb leží na západě České republiky v blízkosti hranic s Německem. Sousedními městy jsou na severozápadě Aš, na severovýchodě Sokolov a Karlovy Vary a na jihovýchodě Tachov. Šest km severozápadně leží Františkovy Lázně.

Dostupnost po pozemní komunikaci a železnici. Hlavním silničním spojením s Prahou je silnice R6 Cheb – Karlovy Vary – Praha a trasa přes Plzeň po dálnici D5 Cheb – D5 (exit 128 Bor) – Plzeň – Praha. Město dále spojuje silnice I/21 s hraničním přechodem Vojtanov a prochází jím i silnice II/106 a II/214. Cheb má městskou autobusovou dopravu provozovanou na 7 linkách. V Chebu se nachází důležitý mezinárodní železniční uzel a stanice Cheb je také hraničním přechodem s Německem. Hlavní železniční spojení s Prahou je Cheb-Mariánské Lázně–Stříbro–Plzeň–Beroun–Praha.

Přístup z veřejné živičné komunikace pč.2273/43 kú. Cheb, kde vlastníkem je Město Cheb.

V místě je možnost napojení na kompletní inženýrské sítě – elektriky, veřejného vodovodu, kanalizace a plynu. Předmětná nemovitost je na ně napojena.

Stáří budov lze pouze odhadnout na cca rok 1800. V roce 1959 budovy prošly rekonstrukcí, kde část domu do dvora byla pravděpodobně ubourána, bylo provedeno funkční i provozní propojení, byla provedena změna vnitřní dispozice. V roce 1994 byl dům vyklizen, následně v roce 2000 prošel částečnou rekonstrukcí vnitřku suterénu, přízemí, 2.NP a 3.NP. Podkroví zůstalo ve stavu ze 60.let minulého století.

Vlastníkem nebyla předložena žádná stavební dokumentace ani žádné další doklady týkající se stavby. K dispozici byly pouze dva starší znalecké posudky, kde uvedené výměry byly v souladu se skutečným stavem. Budovy nejsou prohlášením vlastníka rozděleny na jednotky.

### **3.1.4. Předmět ocenění, popis, stavebně technický stav**

#### **1/ stavby bytových domů čp.227 a čp.228**

Bytové domy čp.227 a čp.228 jsou provozně i funkčně propojeny, proto budou následně oceněny jako jedna stavba. Jsou součástí řadové vnitřní historické zástavby centra města Cheb.

Dispozičně stavba obsahuje

1.PP se dvěma samostatnými vstupy z 1.NP- sklepy

1.NP dva vstupy z 1.NP – společná chodba se schodištěm do vyšších pater a do suterénu, kancelář, bývalá galerie

2.NP 2xbyt – 1+1 a 2+1 ( byty jsou propojeny )

3.NP 2xbyt – 2+1 a 2+1 ( byty jsou propojeny )

Podkroví 2xbyt – 1+1 a 1+1

Budova není prohlášením vlastníka rozdělena na jednotky.

Budova je v době místního šetření užívána v prostorách 3.NP vlastníkem, kde je byt 2+1 vytápěn. Ostatní prostory v 3.NP a 2.NP a 1.NP nejsou vytápěny ani temperovány a jsou příležitostně užívány jako skladiště. Podkrovní byty nejsou užitelné, jsou v havarijním stavu.

Stáří budov lze pouze odhadnout na cca rok 1800. V roce 1959 budovy prošly rekonstrukcí, kde část domu do dvora byla pravděpodobně ubourána, bylo provedeno funkční i provozní propojení, byla provedena změna vnitřní dispozice. V roce 1994 byl dům vyklizen, následně v roce 2000 prošel částečnou rekonstrukcí vnitřku suterénu, přízemí, 2.NP a 3.NP. Podkroví zůstalo ve stavu ze 60.let minulého století.

Od roku 2000 není na domě prováděna žádná běžná údržba ani opravy. Do domu zatéká, v havarijním stavu jsou komíny, rozvody a instalace, střešní konstrukce včetně krytiny a klempířských konstrukcí. Okna jsou převážně dožilá, sociální centra v domě kromě dvou jsou v neužitelném stavu.

První místní šetření bylo provedeno dne 06.11.2013 a poslední 7.11.2018 o pět let později.

Stavebně technický stav domu se za tu dobu výrazně zhoršil, Do objektu zatéká a to střechou v havarijním stavu a zatéká i do suterénu z chodníku a ze zahrady. Vlivem zatékání je následně narušena i stropní konstrukce, která je v patrech dřevěná trámová, v přízemí opadávají omítky venkovní i vnitřní.

Obyvaná je pouze část jednoho patra domu, která je vytápěna. Ostatní prostory domu nejsou vytápěny ani temperovány. Pověštinou slouží jako skladiště.

### Popis provedení konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Popis
1. Základy	Základy kamenné bez izolací
2. Zdivo	Masivní zděná konstrukce, kombinace kámen x cihla
3. Stropy	V 1.PP a částečně 1.NP klenuté, v patrech rovné dřevěné trémové
4. Střecha	Sedlová dřevěné trémové konstrukce
5. Krytina	Tašková keramická zdvojená
6. Klempířské kce	pozinkovaný plech - žlaby, svody
7. Vnitřní omítky	hladké štukové dvouvrstvé
8. Fasádní omítky	vápenné, částečně dožilé
9. Vnější obklady	nejsou
10. Vnitřní obklady	Sociální centra, kuchyně
11. Schody	jednoramenné kamenné
12. Dveře	typové do ocelových a obložkových zárubní, hladké typové a masivní dřevěné
13. Okna	dřevěná dvojitá špaletová
14. Podlahy	keramická dlažba, prkenná, parkety v podkroví
15. Vytápění	Etážové plynové, lokální plynové WAW, částečně chybí
16. Elektroinstalace	230/400 V
17. Bleskosvod	instalován
18. Rozvod vody	studené i teplé
19. Zdroj teplé vody	el.boiler, plynový kombi kotel
20. Instalace plynu	Napojen na veřejný plynový řád
21. Kanalizace	Dům odkanalizován do veřejné kanalizace
22. Vnitřní vybavení	umývadla, WC mísy, vana, sprchový kout
23. Ostatní	chybí

**Stavebně technický stav objektu je velmi špatný, vykazuje absenci jakékoli pravidelné údržby a oprav. Do objektu dlouhodobě zatéká. Jsou narušeny prvky dlouhodobé životnosti, prvky krátkodobé životnosti jsou převážně dožilé.**

Každá stavba se skládá z prvků dlouhodobé a krátkodobé životnosti. Mezi prvky dlouhodobé životnosti patří základy, svislé nosné konstrukce, stropy, schodiště, krovy.

V tomto konkrétním případě zatéká do objektu střechou, je dožilá krytina a klempířské konstrukce, je poškozen krov a vlivem zatékání pravděpodobně jsou narušeny i stropní konstrukce. Dále do objektu zatéká z chodníku do suterénu. Prvky krátkodobé životnosti jsou podlahy, omítky, rozvody, instalace, okna, sociální centra, apod.

**Opotřebení vzhledem k stáří stavby, stavebně technickému stavu, intenzitě užívání, je maximální. Stav domu je před generální rekonstrukcí s nutností okamžité opravy střechy tak, aby do domu již nezatékalo a nedocházelo k dalšímu poškození objektu.**

**Před rekonstrukcí je třeba zkontrolovat stav stropní konstrukce v podkroví a v podkroví/3.NP.**

### Výměry, zastavěné plochy, výšky jednotlivých podlaží a obestavěný prostor

Podlaží	zastavěná plocha podlaží x konstrukční výška=obestavěný prostor			
1.PP	6,75x19,85	134 m <sup>2</sup>	x 3,00 m	= 401,96 m <sup>3</sup>
1.NP	6,88x11,04+6,75x19,85	210 m <sup>2</sup>	x 3,00 m	= 629,83 m <sup>3</sup>
2.NP	6,88x11,04+6,75x19,85	210 m <sup>2</sup>	x 3,00 m	= 629,83 m <sup>3</sup>
3.NP	6,88x11,04+6,75x19,85	210 m <sup>2</sup>	x 3,00 m	= 629,83 m <sup>3</sup>
Podkroví	6,88x11,04+6,75x19,85	210 m <sup>2</sup>	x 2,25 m	= 472,37 m <sup>3</sup>
<b>Obestavěný prostor celkem</b>				<b>2.763,82 m<sup>3</sup></b>

## Podlahové plochy s možností pronájmu

1PP není uvažováno na pronájem, tvoří příslušenství vyšších pater		
Přízemí ( kancelář, galerie )		80,00 m <sup>2</sup>
2.NP	2 x byt - 40,91 m <sup>2</sup> + 47,18 m <sup>2</sup>	88,39 m <sup>2</sup>
3.NP	2 x byt - 40,91 m <sup>2</sup> + 47,18 m <sup>2</sup>	88,39 m <sup>2</sup>
Podkroví	2 x byt - 38,47 m <sup>2</sup> + 48,12 m <sup>2</sup>	86,59 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha určená k případnému pronájmu celkem</b>		<b>343,37 m<sup>2</sup></b>

## 2/ pozemky st.pč.389 a st.pč.390

Předmětné pozemky jsou mírně svažité, přibližně obdélníkového půdorysu s omezenou možností parkování na vlastním pozemku v zadní části z ulice Mikulášská.

V místě je možnost napojení na kompletní inženýrské sítě – elektriky, veřejného vodovodu, kanalizace a plynu. Přístup z veřejných komunikacích z ulic Cechovní a z ulice Mikulášská.

### Pozemek

Parcelní číslo	druh pozemku	výměra
st.pč.390	zastavěná plocha a nádvoří	76 m <sup>2</sup>
st.pč.389	zastavěná plocha a nádvoří	91 m <sup>2</sup>
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>167 m<sup>2</sup></b>

## 4. ODHAD CENY OBVYKLÉ

Následné ocenění je provedeno na základě zákona č.151/1997 Sb. podle § 2 odstavec 1/

(1) **Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. **Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění.** Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**

Pomocné hodnoty oceněné podle zákona č.151/1997 Sb. podle § 2 odstavec 5/ a) nákladový způsob a b) výnosový způsob nejsou k havarijnímu stavu domu uvažovány.

### 4.1. Porovnávací hodnota

Porovnávací hodnota vychází z nabídky prodeje nebo z cen uskutečněných prodejů, pokud jsou data k dispozici, obdobných nemovitostí v místě. Zdroj [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz).

## Porovnávací hodnota

**1/ Prodej 2016** řadový bytový dům 4 x 2+1 s nebytovými prostory v centru města Cheb, podsklepená cihlová stavba na kamenných základech s plastovými a dřevěnými okny a sedlovou střechou krytou taškami, obytná je cca 250 m<sup>2</sup>. Dům prošel od roku 2000 rozsáhlou rekonstrukcí, byla nově přistavěna část domu. V přízemí se nachází zádveří, chodba, schodiště, bj 2+1 a nebytové prostory určené k podnikání s vlastním sociálním zařízením a vstupem. V 2.NP jsou dvě bytové jednotky 2+1. V 3.NP patře je bj 2+1 s koupelnou a toaletou před dokončením a dále prostorná vysoká půda s možností rekonstrukce na další obytnou plochu. Ve sklepních prostorech je dílna a posilovna. Do obytné části vedou dva vstupy, z ulice a přes dvorek. Napojeno na kompletní IS. Pozemek 251 m<sup>2</sup>.  
**3.399.000,- Kč, tj. 13.296,- Kč/m<sup>2</sup>**



**2/ Nabídka k prodeji 11/2018** činžovního domu 430 m<sup>2</sup>, ulice Kamenná, Cheb - část obce Cheb, 4 000 000 Kč (11.764,70 Kč/m<sup>2</sup>), soubor bytových a nebytových jednotek, tvořících celek barokního domu. Na prodej je řadová budova - barokní dům z 18. století, vzniklý propojením dvou domů. Rekonstruován byl v rámci asanace historického jádra města. Nemovitost se skládá ze sklepních prostorů o výměře 41m<sup>2</sup>, přízemního nebytového prostoru s výlohou s odděleným vchodem o výměře 23m<sup>2</sup>, dále z bytové jednotky 2+1 o velikosti 71m<sup>2</sup>, bytové jednotky 2+kk o velikosti 56m<sup>2</sup>, bytové jednotky 2+1 o velikosti 67m<sup>2</sup>, bytové jednotky 1+1 o velikosti 61m<sup>2</sup>, bytové jednotky 1+1 o velikosti 62m<sup>2</sup> a půdního prostoru o velikosti 101m<sup>2</sup>, který lze vestavbou bytové jednotky zvětšit výstavbou jednoho patra o další plochu. K půdě náleží venkovní terasa s výhledem na kostel sv. Mikuláše. Všechny bytové jednotky jsou pod jedním vchodem a mají samostatné hospodaření. 340 m<sup>2</sup> bytová plocha + 41 sklep + 101 m<sup>2</sup> půdní prostor 11.764,70 Kč/m<sup>2</sup>



**3/ nabídka k prodeji** činžovního domu 596 m<sup>2</sup>, ulice Havlíčkova, Cheb - část obce Cheb, 6 500 000 Kč (10 906 Kč za m<sup>2</sup>), činžovní dům je provozovaný jako pension s restaurací, s dvěma byty majitelů a garáží. V přízemí se nachází byt 1+1 majitelů a 3 menší apartmány s koupelnami, v 1. patře je velký byt majitelů o výměře 150 m<sup>2</sup>, v podkroví jsou pronajímány 4 pokoje s kuchyní a koupelnou s WC. Dům, zahrada, dvorek, je velmi dobře udržován, prošel postupnou kompletní rekonstrukcí. Napojen je na elektro, plyn, vodu, kanalizaci, vytápění je novým plynovým kotlem. Dům se nachází v sevření ulic Ašská, Havlíčkova a Zelená. Dobré je také parkování v ulici.



Porovnávací hodnota 343,37 m<sup>2</sup> x 10.500,- Kč/m<sup>2</sup>=

3.605.385,00 Kč

Porovnávací hodnota celkem ( zaokrouhleno )

3.600.000,00 Kč





## 5. ZÁVĚR

Účelem ocenění znaleckého posudku je odhad ceny obvyklé nemovitosti, včetně příslušenství a jednotlivých práv a závad s nemovitostí spojených – pozemek st.pč.389, jehož součástí je stavba bytového domu čp.227, pozemek st.pč.390, jehož součástí je stavba bytového domu čp.228, vše zapsáno na listu vlastnictví č.4241 v katastrálním území, obci a okrese Cheb za účelem odhadu ceny obvyklé pro konkursní řízení, exekuci a dražbu podle zákona č.151/1997 Sb. ke dni 20.11.2018.

Odhad ceny obvyklé je :

**3.600.000,00 Kč**

Slovy : **Třimilionyšestsettisíc** Korun českých

### Poznámka :

- Cena obvyklá stanovena bez ohledu na omezení vlastnického práva zapsaných v části C na LV č.4241 k.ú.Cheb
- **Stav domu je před generální rekonstrukcí s nutností okamžité opravy střechy a klempířských konstrukcí tak, aby do domu již nezatékalo a nedocházelo k dalšímu poškození objektu. Nutné je též zabránit zatékání do suterénu domu.**

Znalecký posudek jsme podali jako ústav, který byl Ministerstvem spravedlnosti ČR dne 25.1.2013 pod čj. 181/2012-ODS-SZN/6 zapsán do I.oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nemovitostí.

Znalecký úkon byl zapsán pod pořadovým číslem 811/089-4/2018 do znaleckého deníku.

Znalecký ústav – nemovitosti ČR, s.r.o. si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 127a o.s.ř.

Datum 20.11.2018 Praha



**Znalecký ústav – nemovitosti ČR, s.r.o.**  
Vz. Ing. Ivana Zouharová

*Ivana Zouharová*

## 6. PŘÍLOHY

- 1 / LV č.4241 k.ú.Cheb ze 4.5.2016
- 2/ Fotodokumentace

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2018 16:35:02

vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 56 INS 21934/2011 pro Věra Sedloňová, JUDr.

Adresa: CZ0411 Cheb

Obec: 554481 Cheb

Parcelní číslo: 650919 Cheb

List vlastnictví: 4241

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

Stav, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Stavební právo		
Chromý Kamil Ing. a Chromá Alena, Cechovni 228/4, 35002 Cheb	550615/2333 585404/1039	
společné jmění manželů		

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
389	91	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Cheb, č.p. 227, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 389				
390	76	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Cheb, č.p. 228, byt.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 390				

Právní vztahy: práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Právní vztahy: práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Právní vztahy

Právní vztahy: státní právo smluvní

Právní vztahy: pohledávka ve výši 6 000 000,- Kč s příslušenstvím  
Právní účinky vkladu ke dni 11.02.1994.

Oprávnění pro

Kovářík Dušan, č.p. 28, 76324 Vlachovice, RČ/IČO: 680306/0803

Povinnost k

Parcela: St. 389, Parcela: St. 390

Listina Smlouva V2 214/1994.

POLVZ:93/1994

Z-100093/1994-402

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 11.12.2002.

Z-369/2003-402

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Právní vztahy: zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Právní vztahy: pohledávka ve výši 350 981,- Kč s příslušenstvím

Právní vztahy: ÚP VZP Cheb, Komenského 40, 350 99 Cheb

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: St. 389, Parcela: St. 390

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika 120 EX-22866/2010 -24 ze dne 13.12.2010. Právní moc ke dni 24.12.2010. Vykonatelné ke dni 24.12.2010.

Z-611/2011-402

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2018 16:35:02

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554481 Cheb

území: 650919 Cheb

List vlastnictví: 4241

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

typ vztahu

## Oprávnění pro

FINCOM TRADE LTD., id.č.1380699, Akara Bldg., 24 De  
Castro Street, Wickhams Cay 1, Road Town, Tortola,  
Britské Panenské ostrovy

## Povinnost k

Parcela: St. 389, Parcela: St. 390

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní  
soud v Chebu 23 E-562/2011 -31 ze dne 01.08.2011. Právní moc ke dni 03.09.2011.  
Vykonatelné ke dni 03.09.2011.

Z-13161/2011-402

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pohledávka ve výši 36 436,- Kč s příslušenstvím

## Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Karlovarský kraj, Krymská 2011/2a,  
36001 Karlovy Vary

## Povinnost k

Parcela: St. 389, Parcela: St. 390

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)  
Finanční úřad v Aši č.j.-16464/2007 /124970/2471 ze dne 29.05.2007. Právní moc  
ke dni 17.07.2007.

Z-9223/2007-402

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pohledávka ve výši 37 603,- Kč s příslušenstvím

## Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Karlovarský kraj, Krymská 2011/2a,  
36001 Karlovy Vary

## Povinnost k

Parcela: St. 389, Parcela: St. 390

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)  
Finanční úřad v Aši č.j.-11592/2009 /124970402471 ze dne 31.03.2009. Právní moc  
ke dni 19.05.2009.

Z-9043/2009-402

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pohledávka ve výši 88 373,46 Kč s příslušenstvím

## Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Karlovarský kraj, Krymská 2011/2a,  
36001 Karlovy Vary

## Povinnost k

Parcela: St. 389, Parcela: St. 390

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)  
Finanční úřad v Chebu č.j.-57382/2002 /123940/0259 ze dne 02.08.2002. Právní  
moc ke dni 10.09.2002.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2018 16:35:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554481 Cheb  
Kat.území: 650919 Cheb List vlastnictví: 4241  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

- Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva Z-4008/2002-402
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pohledávka ve výši 426 905,- Kč s příslušenstvím  
Oprávnění pro  
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Karlovarský kraj, Krymská 2011/2a,  
36001 Karlovy Vary  
Povinnost k  
Parcela: St. 389, Parcela: St. 390
- Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)  
Finanční úřad v Chebu č.j.-33682/2003 /123940/0259 ze dne 01.04.2003. Právní  
moc ke dni 17.06.2003. Z-3160/2003-402
- Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce  
Povinnost k  
Chromý Kamil Ing., Cechovní 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:  
550615/2333
- Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chebu č.j. 10 Nc 3544/2005-9  
ze dne 27.10.2005. Právní moc ke dni 12.01.2006; uloženo na prac. Cheb  
Z-10483/2005-402
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Povinnost k  
Chromý Kamil Ing., Cechovní 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:  
550615/2333  
Parcela: St. 389, Parcela: St. 390
- Listina Exekuční příkaz Soudní exekutor JUDr. Zdeněk Zítka 108 EX-7546/2005 -12 ze dne  
15.12.2005. Právní moc ke dni 30.12.2005. Z-11464/2005-402
- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Povinnost k  
Chromý Kamil Ing., Cechovní 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:  
550615/2333  
Parcela: St. 389, Parcela: St. 390
- Listina Exekuční příkaz Soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl 94 EX-8760/2005 -6 ze dne  
05.01.2006. Právní moc ke dni 20.01.2006. Z-456/2006-402
- o Nařízení exekuce  
Povinnost k  
Chromý Kamil Ing., Cechovní 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:  
550615/2333

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

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2018 16:35:02

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554481 Cheb

území: 650919 Cheb

List vlastnictví: 4241

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

yp vztahu

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chebu 16 Nc-5638/2005 -22 ze dne 29.11.2005. Právní moc ke dni 07.02.2006; uloženo na prac. Cheb  
Z-2341/2006-402

## Nařízení exekuce

Povinnost k

Chromý Kamil Ing., Cechovná 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:  
550615/2333

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chebu 13 Nc-4224/2006 -7 ze dne 27.06.2006; uloženo na prac. Cheb  
Z-9028/2006-402

## Nařízení exekuce

Povinnost k

Chromý Kamil Ing., Cechovná 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:  
550615/2333

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chebu 8 Nc-4726/2006 -5 ze dne 28.11.2006. Právní moc ke dni 21.02.2007; uloženo na prac. Cheb  
Z-16244/2006-402

## Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Chromý Kamil Ing., Cechovná 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:  
550615/2333  
Parcela: St. 389, Parcela: St. 390

Listina Exekuční příkaz Soudní exekutor JUDr. Ivo Luhan č.j. 99EX-3279/2006 -12 ze dne 23.01.2007. Právní moc ke dni 22.02.2007.  
Z-1237/2007-402

## Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Chromý Kamil Ing., Cechovná 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:  
550615/2333  
Parcela: St. 389, Parcela: St. 390

Listina Exekuční příkaz Soudní exekutor Mgr. Petr Kocián 37Ex-6402/2007 -4 ze dne 10.12.2007.  
Z-17964/2007-402

## Dražební vyhláška

Povinnost k

Chromý Kamil Ing., Cechovná 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:  
550615/2333  
Parcela: St. 389, Parcela: St. 390

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Soudní exekutor JUDr. Zdeněk Zítka 108 EX-7546/2005 ze dne 08.01.2009.  
Z-366/2009-402

## Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Chromý Kamil Ing., Cechovná 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:  
550615/2333

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2018 16:35:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554481 Cheb  
Kat.území: 650919 Cheb List vlastnictví: 4241  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 389, Parcela: St. 390

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Dagmar Kuželová  
046 Ex-243/2010 -17 ze dne 04.10.2010.

Z-11619/2010-402

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Dagmar Kuželová, Novodvorská 1010, 141 00 Praha 4

Povinnost k

Chromý Kamil Ing., Cechovní 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:  
550615/2333

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chebu 13 EXE-8859/2010 -11 ze  
dne 17.08.2010; uloženo na prac. Cheb

Z-11620/2010-402

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Chromý Kamil Ing., Cechovní 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:  
550615/2333

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chebu 13 EXE-9617/2010 -10 ze  
dne 22.09.2010; uloženo na prac. Cheb

Z-13341/2010-402

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Dalimil Mika, Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy II

Povinnost k

Chromý Kamil Ing., Cechovní 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:  
550615/2333

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Cheb, 13 EXE 7291/2010-20 ze dne  
24.06.2010; uloženo na prac. Cheb

Z-14830/2010-402

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Chromý Kamil Ing., Cechovní 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:  
550615/2333

Parcela: St. 389, Parcela: St. 390

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika  
120 EX-22866/2010 -25 ze dne 13.12.2010.

Z-14897/2010-402

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Chromý Kamil Ing., Cechovní 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:  
550615/2333

Parcela: St. 389, Parcela: St. 390

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Petr Kocián



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2018 16:35:02

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554481 Cheb

území: 650919 Cheb

List vlastnictví: 4241

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

Typ vztahu

137Ex-16815/2010 -25 ze dne 17.01.2011.

Z-554/2011-402

## o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika Za Beránkem 836/132, Klatovy II, 339 01 Klatovy 1

Povinnost k

Chromá Alena, Cechovná 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO: 585404/1039

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Cheb, 23 EXE 12228/2011-9 ze dne 27.10.2011; uloženo na prac. Cheb

Z-2156/2012-402

## o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 389, Parcela: St. 390

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika 120 EX-35239/2011 -19 ze dne 02.02.2012.

Z-2264/2012-402

## o Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

Okresnímu soudu v Chebu dne 17.04.2012

Povinnost k

Parcela: St. 389, Parcela: St. 390

Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. 23E-933/2012 ze dne 03.04.2012.

Z-6317/2012-402

## o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Chromý Kamil Ing., Cechovná 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO: 550615/2333

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Plzni KSPL 56 INS-21934/2011 -A-58 ze dne 25.01.2013; uloženo na prac. Cheb

Z-803/2013-402

## o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Povinnost k

Parcela: St. 389, Parcela: St. 390

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.č.182/2006 Sb) JUDr. Věra Sedloňová ze dne 14.08.2013.

Z-11963/2013-402

## o Podaná žaloba

na určení vlastnického práva

Okresnímu soudu v Chebu dne 29.08.2017

Oprávnění pro

Repark Invest s.r.o., Ocelkova 643/20, Černý Most, 19800 Praha 9, RČ/IČO: 03674487

Povinnost k

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 17.10.2018 16:35:02

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554481 Cheb

Kat.území: 650919 Cheb

List vlastnictví: 4241

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 389, Parcela: St. 390

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení práva ze dne 29.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 04.10.2017. Zápis proveden dne 13.10.2017.

Z-6188/2017-402

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva (dohoda) V1 2571/1993.

POLVZ:538/1993

Z-100538/1993-402

Pro: Chromý Kamil Ing. a Chromá Alena, Cechovná 228/4, 35002 Cheb

RČ/IČO: 550615/2333  
585404/1039

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

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: 17.10.2018 16:44:33





