

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6128-2019



byt.domu s nebyt.prostory čp.227-228 Cheb (Cechovní ul.č.or.4-6) vč. součástí a s pozemky st.p.č.389 a 390 k.ú.Cheb, obec Cheb, okres Cheb, Karlovarský kraj, Česká republika

NEMOVITÁ VĚC: Byt.dům s nebytovými prostory čp.227-228 Cheb

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

Adresa nemovité věci: Cechovní 227-228/4-6, 350 02 Cheb

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

OBJEDNAVATEL: KOVA Group a.s. (Jan Dvořák)

Adresa objednatele: Malatova 633/12, 150 00 Praha 5 - Smíchov

ZHOTOVITEL : Ladislav Koprůščák

Adresa zhotovitele: nám.Krále Jiřího z Poděbrad 11, 350 02 Cheb

IČ: 483 38 354

telefon: 728 558 552

e-mail: LK.cheb@seznam.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

3 600 000 Kč (slovy: třimiliónyšestsettisíc Kč)

Stav ke dni : 26.8.2019

Datum místního šetření: 26.8.2019

Počet stran: 14 stran

Počet příloh: 16

Počet vyhotovení:

2

V Chebu, dne 27.8.2019

Ladislav Koprůščák

NÁLEZ

Znalecký úkol

zjištění obvyklé ceny nemovitosti v místě a čase

Metody ocenění

porovnávací (cena obvyklá) a administrativní cena(kombinace nákladového a výnosového způsobu)

Přehled podkladů

.výpis z KN

-snímek z PM +situace umístění

-zjištění na místě samém za účasti spoluvlastníka ing.Kamila Chromého a znalce

-zjištění u stavebního úřadu MěÚ Cheb (archivní dokumentace z rekonstrukce domu v rámci asanace historického jádra)

-fotodokumentace pořízená znalcem

Místopis

Město Cheb (32 171 obyvatel dle lexikonu obcí ČR pro r.2018) má technickou a občanskou infrastrukturu odpovídající průměrnému okresnímu městu.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř.

silnice II.,III.tř.

Poloha v obci:

širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku

zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

273/43

město Cheb

Celkový popis

Oceňovaný dvojdům čp.227-228 Cheb se nachází na st.p.č.389 a 390 k.ú.Cheb v Cechovně ul. na území městské památkové rezervace.

Dům (podsklepený pod čp.228, zděný se 3 nadzemními podlažními a sedlovou střechou s obytným podkrovím-obsahuje v 1.PP sklepy, 1.NP nebytové prostory, v ostatních podlažích byty s příslušenstvím), je napojen na veřejné rozvody elektro, vody, kanalizace a plynu a je přístupný z veřejné zpevněné komunikace v majetku města a ze dvora.

Objekt má podle stavebních a oceňovacích předpisů charakter bytového domu s nebyt.prostori (byty převládají), tak je i zapsáno v KN.

Dům čp.227 je nemovitou kulturní památkou (rejstříkové číslo ÚSKP 18642/4-3663-měšťanský dům, památkově chráněno od 3.5.1958)

Dům čp.227 je z 18.století, podle údajů stavebního úřadu MěÚ Chebu byla přestavba provedena v r.1878 a vestavba podkroví v r.1933, současná dispozice vč.propojení se sousedním domem čp.228 (podle údajů stavebního úřadu postaveného v r.1926) se společným schodištěm je výsledkem celkové rekonstrukce v rámci asanace městské památkové rezervace v r.1961-2 (povolení uvedení do trvalého užívání po rekonstrukci vydal odbor výstavby MěstNV Cheb 15.2.1962 čj.638/62), z majetku města Cheb byl dům zprivatizován v r.1993 - oba domy mají stejného vlastníka.

Uliční fasáda je členěna plochými štukovými pásy mezi podlažními a svisle ve 2 a 3.podlažními lizénami, okna ve fasádě mají „ušaté“ šambrány s profilovaným ohraničením a parapetní římsou,

výkladce a dveře v přízemí šambrány nemají, v sedlové střeše jsou 2 vikýře se sedlovými stříškami, dvorní fasáda je hladká s okny ve fasádě se šambránami podobnými jako v uličním průčelí. Ve dvoře je malá terasa, která je s ohledem na spád terénu s úrovní Mikulášské ul. spojena schodištěm. Na hranici se sousedním domem byla jako opěrný pilíř do výše 2.NP ponechána část původního dvor. traktu. Do střechy na styku obou sousedních domů je vsazen široký vikýř se 3 sdruženými okny podkroví krytý pultovou stříškou.

Konstrukce, provedení a dispozice - viz tabulka věcné hodnoty v rámci nákladové metody ocenění a výkresová příloha (půdorysy jednotlivých podlaží a řez)
Protože stavebnětechnický stav domu umožňuje pronajmutí, je podpůrné administrativní ocenění provedeno kombinací nákladového a výnosového způsobu.

Užitná plocha:

1.PP - (sklepní kóje: 2,16-3,56-2,98-3,70-3,80-3,80-2,78-2,70 m² - započitatelná užitná plocha 50% tj. 22 m² (bez společné chodby se schody)

1.NP - nebytové prostory 26,80-14,20-14,80-3,60-11,10-2,95 m² - celkem 73,45 užitné plochy /(bez společné chodby a schodiště)

2.NP - byt 4,06-4,15-1,32-0,98-9,96-16,50-2,38 m² a byt

7,85-16,80-14,60-4,00-5,95-0,98-1,10-5,15 m² - celkem 39,35 a 56,43 m² užitná plocha (bez společné chodby a schodiště)

3.NP - byt 5,88-5,10-1,35-1,12-10,70-16,00 m² a byt 7,90-16,10-15,60-4,05-6,20-0,95-1,08-5,30 m² - celkem 40,15 a 57,18 m² užitná plocha (bez společné chodby a schodiště)

Podkroví - byt 2,25-1,95-24,40-4,80-5,07 m² a byt 7,55-28,30-3,05-5,60-2,32-1,45 m² - celkem 38,47 a 48,27 m² užitná plocha (bez společné chodby a schodiště)

Celková započitatelná užitná plocha : 366,04 m²

Stavebně technický stav objektu k datu ocenění je podprůměrný, vykazuje od privatizace objektu absenci pravidelné údržby a oprav (jen přízemí bylo v rámci změny užívání na galerii stavebně upraveno bez větších zásahů do konstrukce domu, ostatní drobné úpravy byly prováděny bez ohlášení stavebnímu úřadu a nemají podstatný vliv na cenu.

Prvky krátkodobé životnosti jsou převážně dožilé (poškozená fasáda a střešní tašková krytina, klempířské prvky-žlaby částečně zarostlé náletovým porostem, dožilá dřev.okna, dožilé nebo chybějící zařizovací předměty a topení v neužívaných bytech a nebyt.prostoru).

Stav vyžaduje celkovou rekonstrukci k zajištění řádného užívání stavby.

I přes zanedbanou údržbu objekt nevykazuje statické ani jiné zjevné závažné vady (např.trhliny ve zdivu, vztlínání zemní vlhkosti apod.).

Celkové opotřebení bylo stanoveno pro stáří objektu (výchozím rokem je poslední celková rekonstrukce domu v rámci asanace historického jádra v r.1961), pro současný podstandardní stav údržby a předpokládanou další životnost tak jak je dále uvedeno.

Objekt je užíván v 2.NP vlastníkem (dvojbyt) a v 3.NP dcerou vlastníků (dvoubyt), která má dle sdělení p.Chromého nájemní smlouvu na dobu určitou do r.2022.

Nebytový prostor v přízemí nebyl k datu ocenění užíván, podkrovní byty rovněž tak (chybí v nich topení a zařizovací předměty).

Součástí jsou pozemky st.p.č.389 a 390 (zastavěná plocha a nádvoří, výměra 91+76 m²)

Přípojky inž.sítí se neoceňují - jen veřejná část (dům je postaven v uliční čáře).

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: viz výpis z KN

Ostatní rizika:

- ANO Nájemní smlouva na byt v 3.NP uzavřená na dobu určitou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Byt.dům čp.227-228 Cheb
2. Pozemky st.p.č.389 a 390 k.ú.Cheb

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Byt.dům čp.227-228 Cheb

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: byt .dům čp.227-228 Cheb

Adresa předmětu ocenění: Cečovná 227-228/4-6

350 02 Cheb

LV: 4241

Kraj: Karlovarský

Okres: Cheb

Obec: Cheb

Katastrální území: Cheb

Počet obyvatel: 32 171

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **792,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016

Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je v lokalitě vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Pozitivní nebo stabilizovaná území v historických jádrech obcí (MPR)	III	0,08
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - po zvýšení cen nemovitostí po r.2017 je cena obvyklá v lokalitě vyšší než cena zjištěná podle cen.předpisu	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce:	III	1,00
8. Poloha obce:	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce:	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,440}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,440}$$

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 - bytový dům s nebyt.prostory	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	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, parkovací možnosti u domu	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití - v 1.NP	III	0,04

9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - k 1/2019 Cheb 2,0% (okr.Cheb 2,0%, okr.K.Vary 3,1%, okr.Sokolov 4,6%)	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,150}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,656}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,656}$$

1. Byt.dům čp.227-228 Cheb

Podle aktuálních nájmu v lokalitě v obdobných objektech podprůměrného stavu a údržby činí obvyklé nájemné (bez služeb) cca 60.-Kč/m² užitné plochy/měsíčně
Celkový roční výnos by činil : 366,04 * 60 * 12 = 263 548,80 .-Kč

Ocenění nákladovým způsobem

Ocenění staveb nákladovým způsobem

Byt.dům čp.227-228 Cheb

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova § 12:	K. domy vícebytové (netypové)
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Výpočet jednotlivých ploch

Podlaží	Plocha	[m ²]
1.PP	75	= 75,00
1.NP	75+76	= 151,00
2.NP	75+76	= 151,00
3.NP	75+76	= 151,00

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.PP	75,00 m ²	3,45 m	258,75
1.NP	151,00 m ²	3,16 m	477,16
2.NP	151,00 m ²	3,03 m	457,53
3.NP	151,00 m ²	2,91 m	439,41
Součet	528,00 m²		1 632,85

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 632,85 / 528,00	= 3,09 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	528,00 / 4	= 132,00 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
spodní stavba	75*3,45	=	258,75 m ³
vrchní stavba	151*(0,10+3,16+3,03+2,91)	=	1 389,20 m ³
zastřešení vč.podkroví	151*2,54/2	=	191,77 m ³
vikýře	9,30	=	9,30 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
spodní stavba	PP	258,75 m ³
vrchní stavba	NP	1 389,20 m ³
zastřešení vč.podkroví	Z	191,77 m ³
vikýře	Z	9,30 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		<u>1 849,02 m³</u>

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	kamenné bez izolace	P	100
2. Svislé konstrukce	zděné masivní smíšené a cihelné	S	100
3. Stropy	klenby v 1.PP a 1.NP a trámové rovné	S	100
4. Krov, střecha	sedlový dřevěný	S	100
5. Krytiny střech	pálená taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nezateplená členitá uliční fasáda a hladká dvorní fasáda	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	Kamenné, teracové a s keramickým obkladem, na půdu výlez s žebříkem	S	100
11. Dveře	dřevěné hladké plné do ocel.a obložkových zárubní	S	100
12. Vrata		X	100
13. Okna	zdvojená dřevěná a špaletová, výkladce	S	100
14. Povrchy podlah	dlažby a prkenné, parkety	S	100
15. Vytápění	Etážové plynové v užívaných bytech	S	100
16. Elektroinstalace	světelná třífázová	S	100
17. Bleskosvod	bleskosvod	S	100
18. Vnitřní vodovod	studená a teplá	S	100
19. Vnitřní kanalizace	ze sociál.zařízení a kuchyní	S	100
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	100
21. Ohřev teplé vody	z kotle ET	S	100
22. Vybavení kuchyní	plyn.sporáky, linky	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	standardní zařizovací předměty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100

25. Ostatní	standardní	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	P	6,00	100	0,46	2,76
2. Svislé konstrukce	S	18,80	100	1,00	18,80
3. Stropy	S	8,20	100	1,00	8,20
4. Krov, střecha	S	5,30	100	1,00	5,30
5. Krytiny střech	S	2,40	100	1,00	2,40
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Úprava vnitřních povrchů	S	6,90	100	1,00	6,90
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,10	100	1,00	3,10
9. Vnitřní obklady keramické	S	2,10	100	1,00	2,10
10. Schody	S	3,00	100	1,00	3,00
11. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,40	100	1,00	5,40
14. Povrchy podlah	S	3,10	100	1,00	3,10
15. Vytápění	S	4,70	100	1,00	4,70
16. Elektroinstalace	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Bleskosvod	S	0,40	100	1,00	0,40
18. Vnitřní vodovod	S	3,30	100	1,00	3,30
19. Vnitřní kanalizace	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Vnitřní plynovod	S	0,40	100	1,00	0,40
21. Ohřev teplé vody	S	2,10	100	1,00	2,10
22. Vybavení kuchyní	S	1,80	100	1,00	1,80
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	3,80	100	1,00	3,80
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	5,60	100	1,00	5,60
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					95,46
Koeficient vybavení K_4 :					0,9546

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m ³]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K_1 (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient $K_2 = 0,92+(6,60/PZP)$:	*	0,9700
Koeficient $K_3 = 0,30+(2,10/PVP)$:	*	0,9796
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,9546
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K_j (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 268,63
Plná cena: 1 849,02 m ³ * 4 268,63 Kč/m ³	=	7 892 782,24 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 42 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřeben: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 58 / 100 = 58,0 \%$
 Koeficient opotřeben: $(1 - 58,0 \% / 100)$

* 0,420

Byt.dům čp.227-228 Cheb - zjištěná cena

= **3 314 968,54 Kč**

Rekapitulace nákladových cen:

Byt.dům čp.227-228 Cheb

= 3 314 968,54 Kč

Nákladové ceny - celkem

= **3 314 968,54 Kč**

Ocenění výnosovým způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:

Bytové domy netypové

Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):

4,50 %

Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m ²]	Roční výnos [Kč]
nájem	366,04	263 549,-
Výnosy celkem		263 549,-

Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor:

= 263 549,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku: 219 028,85 Kč
- výměra stavebního pozemku: 167,00 m²
- skutečně zastavěná plocha: 151,00 m²
- cena skutečně zastavěné plochy: 198 044,05 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- 9 902,20 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$263 549,00 * 40 \%$

- 105 419,60 Kč

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5:

= 148 227,20 Kč

Míra kapitalizace 4,50 %

/ 4,50 %

Cena stanovená výnosovým způsobem

= **3 293 937,80 Kč**

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:

D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast,
nemovitost nemá rozvojové možnosti

Ocenění nákladovým způsobem

CN = 3 314 968,54 Kč

Ocenění výnosovým způsobem

CV = 3 293 937,80 Kč

Rozdíl

R = 21 030,74 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny D):

CV + 0.10 R

= 3 296 040,87 Kč

Byt.dům čp.227-228 Cheb - zjištěná cena

= **3 296 040,87 Kč**

2. Pozemky st.p.č.389 a 390 k.ú.Cheb

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,440$

Index polohy pozemku $I_P = 1,150$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. 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

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,440 * 1,000 * 1,150 = 1,656$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	792,-	1,656		1 311,55

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	389	91	1 311,55	119 351,05
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	390	76	1 311,55	99 677,80
Stavební pozemky - celkem				167	219 028,85

Pozemky st.p.č.389 a 390 k.ú.Cheb - zjištěná cena celkem = 219 028,85 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt.dům čp.227-228 Cheb

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	366,04 m ²
Obestavěný prostor:	1 849,02 m ³
Zastavěná plocha:	151,00 m ²
Plocha pozemku:	167,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	bytový dům			
Lokalita:	Cheb, Pobřežní ul.			
Popis:	viz příloha			
Užitná plocha:	623,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - internet.nabídka realitní kanceláře				
			0,90	
K2 Velikosti objektu - měrná jednotka m2 UP			1,00	
K3 Poloha - horší než oceňovaná			1,01	
K4 Provedení a vybavení - obdobné			1,00	
K5 Celkový stav - lepší než oceňovaný			0,96	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Internet.nabídky realitních kanceláří jsou zpravidla nadhodnocovány o cca 10-15%, zde upraveno keof.0,90-pro horší polohu než oceňovaná koef.1,01-pro lepší stav než oceňovaný koef.0,96-úvaha znalce koef.0,95			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 900 000	623,00	7 865	0,83	6 528



Zdroj: internet.nabídka RK

Název:	bytový dům			
Lokalita:	Cheb, ul.Svobody			
Popis:	viz příloha			
Užitná plocha:	210,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - internet.nabídka realitní kanceláře				
			0,90	
K2 Velikosti objektu - měrná jednotka m2 UP			1,00	
K3 Poloha - obdobná v širším centru			1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné			1,00	
K5 Celkový stav - lepší než oceňovaný			0,96	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
Zdůvodnění koeficientu K_c:	Internet.nabídky realitních kanceláří jsou zpravidla nadhodnocovány o cca 10-15%, zde upraveno keof.0,90-pro lepší stav než oceňovaný koef.0,96-úvaha znalce koef.0,95			
Cena	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
[Kč]	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 296 000	210,00	15 695	0,82	12 870



Zdroj: internet.nabídka RK

Název: bytový dům
Lokalita: Cheb, Čapkova ul.
Popis: viz příloha
Užitná plocha: 286,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - internet.nabídka realitní kanceláře 0,90
K2 Velikosti objektu - měrná jednotka m2 UP 1,00
K3 Poloha - horší než oceňovaná 1,01
K4 Provedení a vybavení - obdobné 1,00
K5 Celkový stav - lepší než oceňovaný 0,96
K6 Vliv pozemku 1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,95



Zdroj: internet.nabídka RK

Zdůvodnění koeficientu K_c: Internet.nabídky realitních kanceláří jsou zpravidla nadhodnocovány o cca 10-15%, zde upraveno keof.0,90-pro horší polohu než oceňovaná keof.1,01-pro lepší stav než oceňovaný keof.0,96-úvaha znalce keof.0,95

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 500 000	286,00	12 238	0,83	10 158

Minimální jednotková porovnávací cena	6 528 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 852 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 870 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	9 852 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	366,04 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 606 226 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Cena zjištěná dle cenového předpisu

3 515 070 Kč

Cena porovnávacím způsobem

3 606 26 Kč

Silné stránky

atraktivní lokalita v širším historickém centru

Slabé stránky

dům bez řádné údržby (nutná výměna dožilých prvků krátkodobé životnosti)

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Hodnota nemovitosti zjištěná porovnávací metodou vychází ze současných podmínek trhu, což je pro stanovení obvyklé ceny zásadní. Hodnota stanovená touto metodou má pro tento druh nemovitostí největší vypovídací schopnosti a nejlépe vystihuje poptávku po daném typu nemovitosti v dané lokalitě (váha 100%). Nákladová (věcná) hodnota nezohledňuje polohu nemovitosti, která výrazně ovlivňuje obvyklou cenu, administrativní cena dle cenového předpisu se požívá pro daňové účely.

Vyhodnocení:

	indikace:	váha:	
porovnávací metoda	3 606 26.-Kč	100%	
administrativní metoda (kombinace nákladového a výnosového způsobu)			3 515 070.-Kč
	(pro daňové účely v rámci převodu)		
výnosová metoda+cena pozemk	3 512 966.-Kč	podpůrně	
Cena obvyklá (stávající):	3 600 000.-Kč		

Obvyklá cena

3 600 000 Kč

slovy: Třimilionyšestsettisíc Kč

Závěr

PROHLÁŠENÍ ZNALCE

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch nebo jakýkoliv zájem související s předmětem ocenění. Nejsou žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost zhotovitele.

Časové omezení – stanovená obvyklá cena (tržní hodnota) nemovitých věcí byla stanovena z podkladů dostupných k datu ocenění, za změny po datu vyhotovení ocenění znalec nepřebírá zodpovědnost.

Za běžných podmínek lze cenu uvedenou v tomto ocenění považovat za udržitelnou po dobu 6-ti měsíců.

Toto ocenění bylo vypracováno v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Zástavní práva a omezení v souvislosti s exekučním řízením nejsou posuzována.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi právními normami a předpisy. Obvyklou cenou se pro účely dražby rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblíbenosti. 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zástavní práva smluvní zapsaná na listu vlastnictví č.4241 pro k.ú.Cheb neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv. Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

razítko a podpis znalce:

V Chebu 27.8.2019

Ladislav Kopruščák
nám.Krále Jiřího z Poděbrad 11
350 02 Cheb
telefon: 728 558 552
e-mail: LK.cheb@seznam.cz

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni z 3.5.1988 pod čj.2078/88 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6128-2019 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí - 1.str	1
-"- 2.str.	1
-"- 3.str.	1
snímek z pozemkové mapy	1
situace umístění	1
PD z asanace 1961 - půdorys suterénu	1
PD z asanace 1961 - půdorys 1.NP	1
PD z asanace 1961 - půdorys 2.NP	1
PD z asanace 191 - půdorys 3.NP	1
PD z asanace 1961 - půdorys podkrovní	1
PD y asanace 1961 - řez	1
povolení k uvedení rekonstruovaného objektu do užívání (1962)	1
porovnatelné nemovitosti 1,2,3	1
fotodokumentace 1	1
fotodokumentace 2	1
fotodokumentace 3	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2018 15:15:02

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

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Chromý Kamil Ing. a Chromá Alena, Cechovni 228/4, 35002 Cheb	550615/2333 585404/1039	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

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

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

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

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 350 981,- Kč s příslušenstvím

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.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2018 15:15:02

Okras: C20411 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

- Základní právo exekutorské podle § 56a exekutorského řádu pohledávka ve výši 3 183 426,- Kč s příslušenstvím
 - Oprávnění pro DEBRA Invest a.s.r.o. v likvidaci, Kocochova 517/2, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 26128195
 - Povinnost k Parcela: St. 389, Parcela: St. 390
- Listina Exekutorský příkaz ořízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr. Dagmar Kuželová 046 EX-243/2019 -18 ze dne 04.10.2019. Právní moc ke dni 12.01.2021. Z-4296/2011-402
- Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva Z-4296/2011-402
- Základní právo exekutorské podle § 56a exekutorského řádu pohledávka ve výši 63 253,- Kč s příslušenstvím
 - Oprávnění pro OP VIP ČR Cheb, Kumanekého 40, 350 99 Cheb
 - Oprávnění pro VĚROBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518
 - Povinnost k Parcela: St. 389, Parcela: St. 390
- Listina Exekutorský příkaz o řízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr. Dalimír Míša 120 EX-35239/2011 -18 ze dne 02.02.2012. Právní moc ke dni 16.02.2012. Vykonatelné ke dni 16.02.2012.
- Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva Z-4086/2012-402
- Základní právo soudcovské pohledávka ve výši 5 190 553,- Kč s příslušenstvím návrh soudcovského zástavního práva ze dne 07.04.2009
 - Oprávnění pro Ferona, a.s., Havlíčkova 1043/11, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 26440181
 - Povinnost k Parcela: St. 389, Parcela: St. 390
- Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí soud. zástavního práva Okresní soud v Chebu 10 E-441/2009 -34 ze dne 01.06.2009. Právní moc ke dni 06.08.2009. Vykonatelné ke dni 06.08.2009.
- Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí řízení soud. zástavního práva Okresní soud v Chebu 10 E-441/2009 -31 ze dne 20.05.2009. Právní moc ke dni 16.06.2009. Vykonatelné ke dni 16.06.2009. Z-6475/2012-402
- Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva Z-6475/2012-402
- Základní právo soudcovské pohledávka ve výši 1 095 700,- Kč s příslušenstvím návrh soudcovského zástavního práva ze dne 16.03.2011
 - Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územní oblasti, ve které vykonává státní správu katastr nemovitostí ČR katastrální úřad pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb, kód: 402. strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2018 15:15:02

Okras: C20411 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

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

Povinnost k Parcela: St. 389, Parcela: St. 390

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí 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

- Základní 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 řízení zástavního práva (S 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 Z-9223/2007-402
- Základní 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 řízení zástavního práva (S 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.
- Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva Z-9043/2009-402
- Základní 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 řízení zástavního práva (S 72 zák.č.337/1992 Sb.) Finanční úřad v Chebu č.j.-57382/2002 /123940/2259 ze dne 02.08.2002. Právní moc ke dni 10.09.2002. Z-9043/2009-402

Nemovitosti jsou v územní oblasti, ve které vykonává státní správu katastr nemovitostí ČR katastrální úřad pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb, kód: 402. strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2018 15:15:02

Okras: C20411 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

- Základní 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 řízení zástavního práva (S 72 zák.č.337/1992 Sb.) Finanční úřad v Chebu č.j.-33682/2003 /123940/2259 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 Z-3160/2003-402

Podmínky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- 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
- Exekutorský 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 Exekutorský příkaz Soudní exekutor JUDr. Zdeněk Žitka 108 EX-7546/2005 -12 ze dne 15.12.2005. Právní moc ke dni 30.12.2005. Z-11464/2005-402
- Exekutorský 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 Exekutorský 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
- Nařízení exekuce
 - Povinnost k Chromý Kamil Ing., Cechovní 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO: 550615/2333

Nemovitosti jsou v územní oblasti, ve které vykonává státní správu katastr nemovitostí ČR katastrální úřad pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb, kód: 402. strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2018 15:15:02

Okras: C20411 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

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., Cechovní 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., Cechovní 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
- Exekutorský 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 Exekutorský příkaz Soudní exekutor JUDr. Ivo Lahan č.j. 99EX-3279/2006 -12 ze dne 23.01.2007. Právní moc ke dni 22.02.2007. Z-1237/2007-402
- Exekutorský 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 Exekutorský 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., Cechovní 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 Žitka 108 EX-7546/2005 ze dne 08.01.2009. Z-366/2009-402
- Exekutorský příkaz k prodeji nemovitosti
 - Povinnost k Chromý Kamil Ing., Cechovní 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO: 550615/2333

Nemovitosti jsou v územní oblasti, ve které vykonává státní správu katastr nemovitostí ČR katastrální úřad pro Karlovarský kraj, katastrální pracoviště Cheb, kód: 402. strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2018 15:15:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554481 Cheb
Mat.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-245/2010 -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., Cechovni 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:
550615/2333
Listina **Unesení 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., Cechovni 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:
550615/2333
Listina **Unesení 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., Cechovni 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:
550615/2333
Listina **Unesení 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., Cechovni 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., Cechovni 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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.
strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2018 15:15:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554481 Cheb
Mat.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 I
Povinnost k
Chromá Alena, Cechovni 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:
585404/1039
Listina **Unesení 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.zřízení soudu.zástav práva**
Okresnímu soudu v Chebu dne 17.04.2012
Povinnost k
Parcela: St. 389, Parcela: St. 390
Listina **Ornámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudu.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., Cechovni 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:
550615/2333
Listina **Unesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
z.č.182/2006 Sb.)**, o úpadku Krajský soud v Plzni KSPPL 56 INS-21934/2011 -A-58
ze dne 25.01.2013; uloženo na prac. Cheb Z-803/2013-402

o **Zapešeno 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 Sedlonová ze dne 14.08.2013. Z-11963/2013-402

o **Podaná žaloba**
na určení vlastnického práva
Okresnímu soudu v Chebu dne 29.08.2017
Operativní pro
Bepark Invest s.r.o., Ocalhova 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.
strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2018 15:15:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554481 Cheb
Mat.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 **Ornámení 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

K Nabyvateli tituly a jiné podklady zápisu

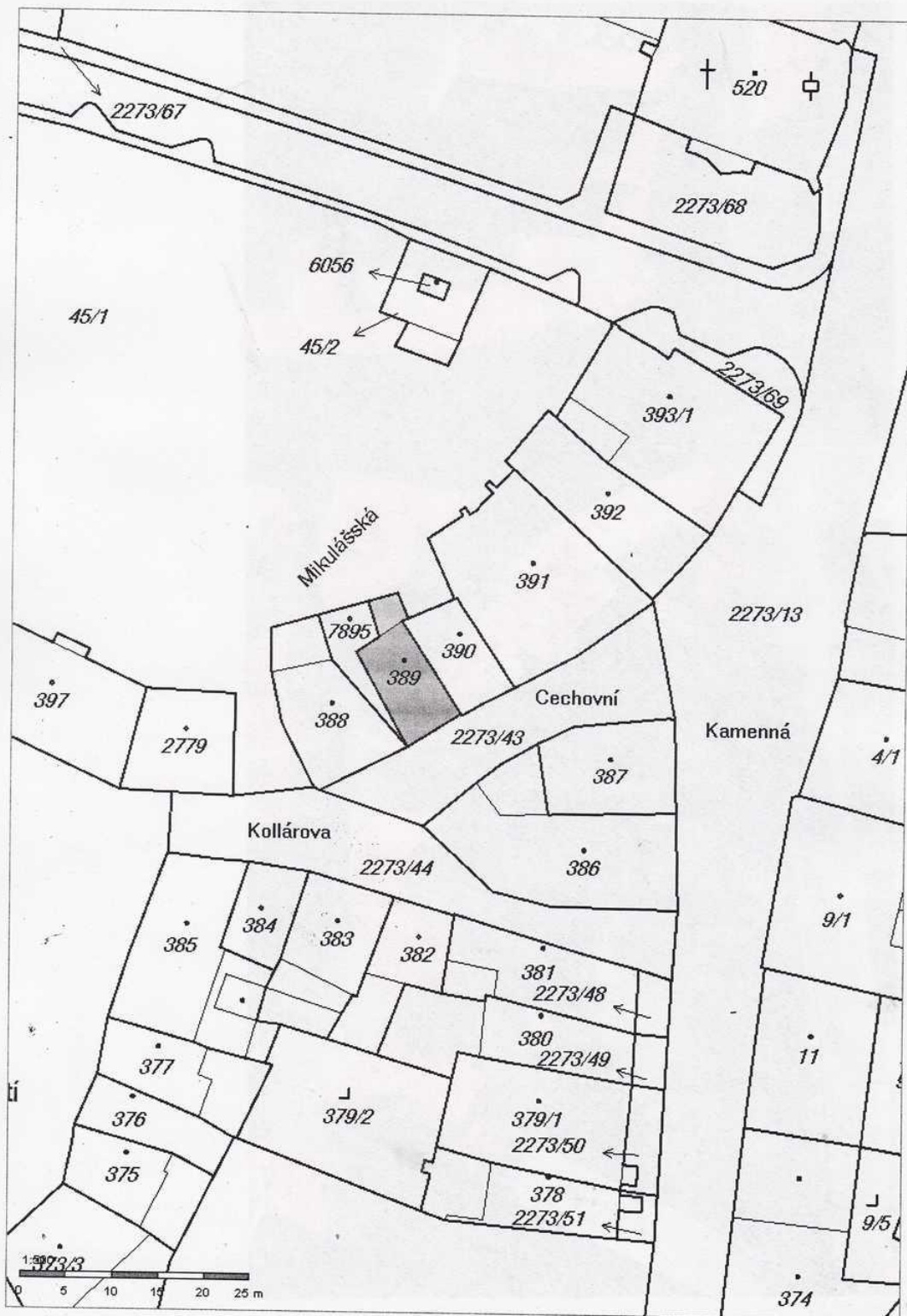
Listina

o **Smlouva (dohoda) VI 2571/1993.** POJVI.538/1993 Z-100538/1993-402
Pro: Chromý Kamil Ing. a Chromá Alena, Cechovni 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.

Vyhotovili:
Český úřad zeměměřičský a katastrální - SGP Vyhotoveno: 16.10.2018 15:26:47



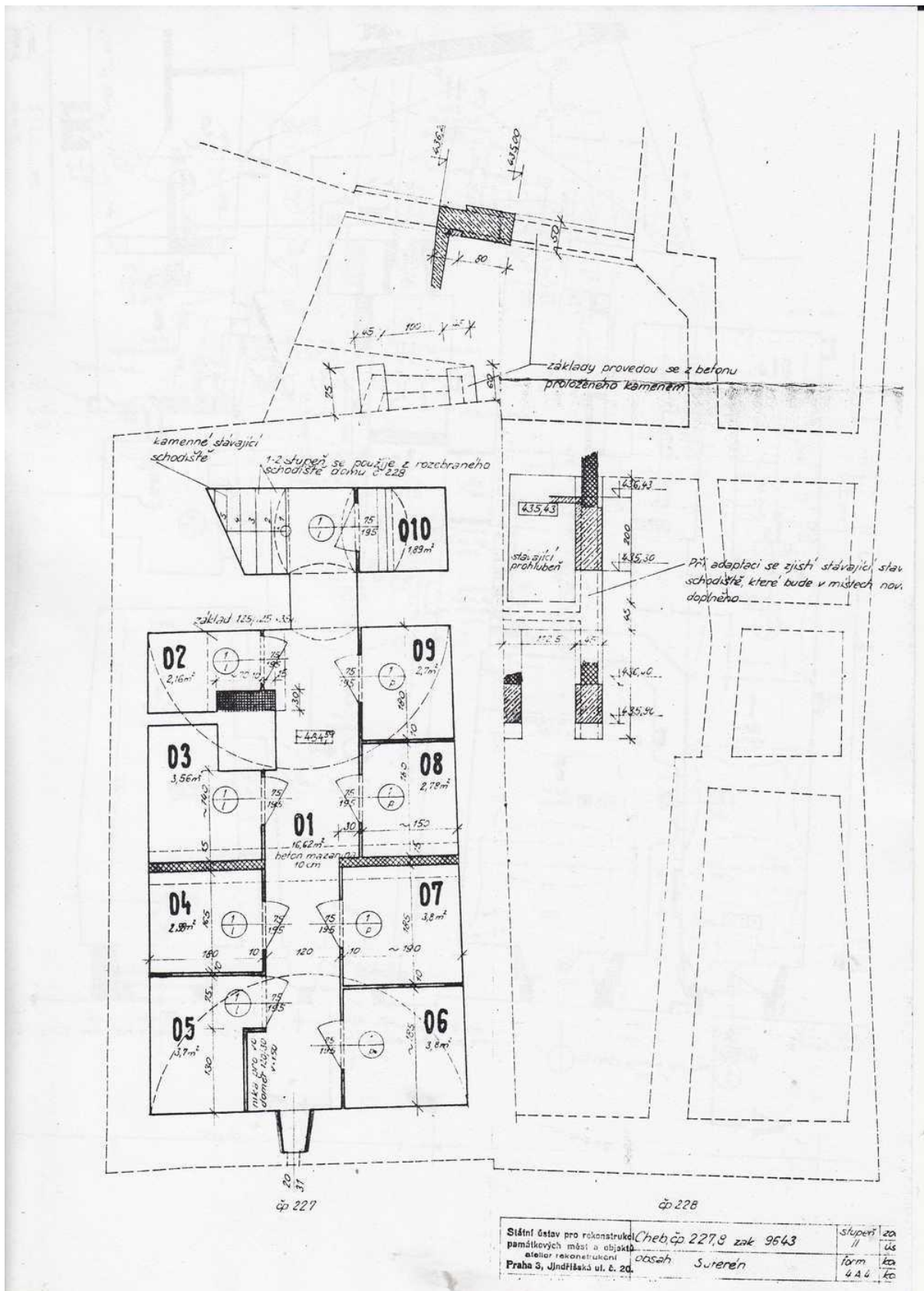
3. 8. 2019

Cachovní 229/4, Cháb - Mapy.cz

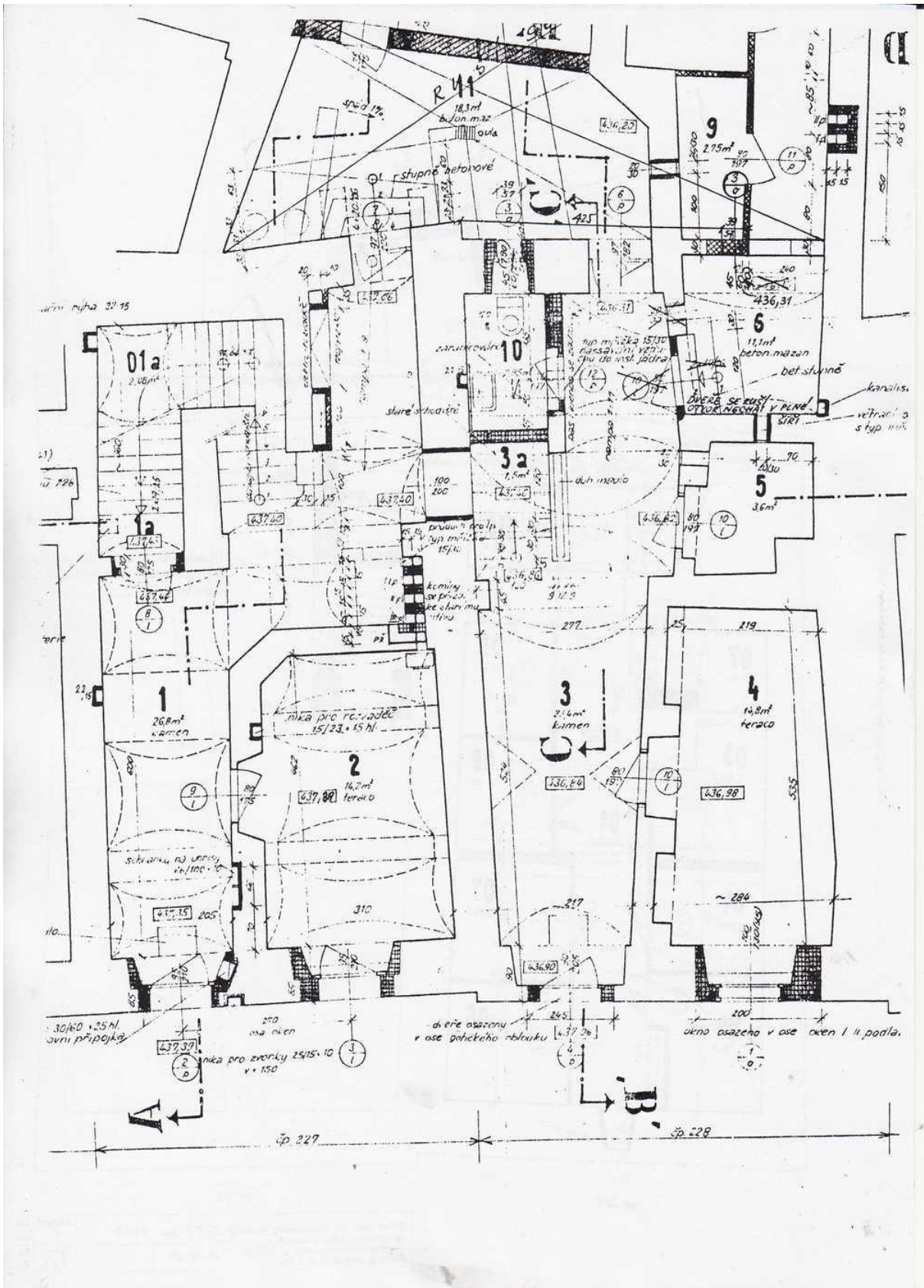


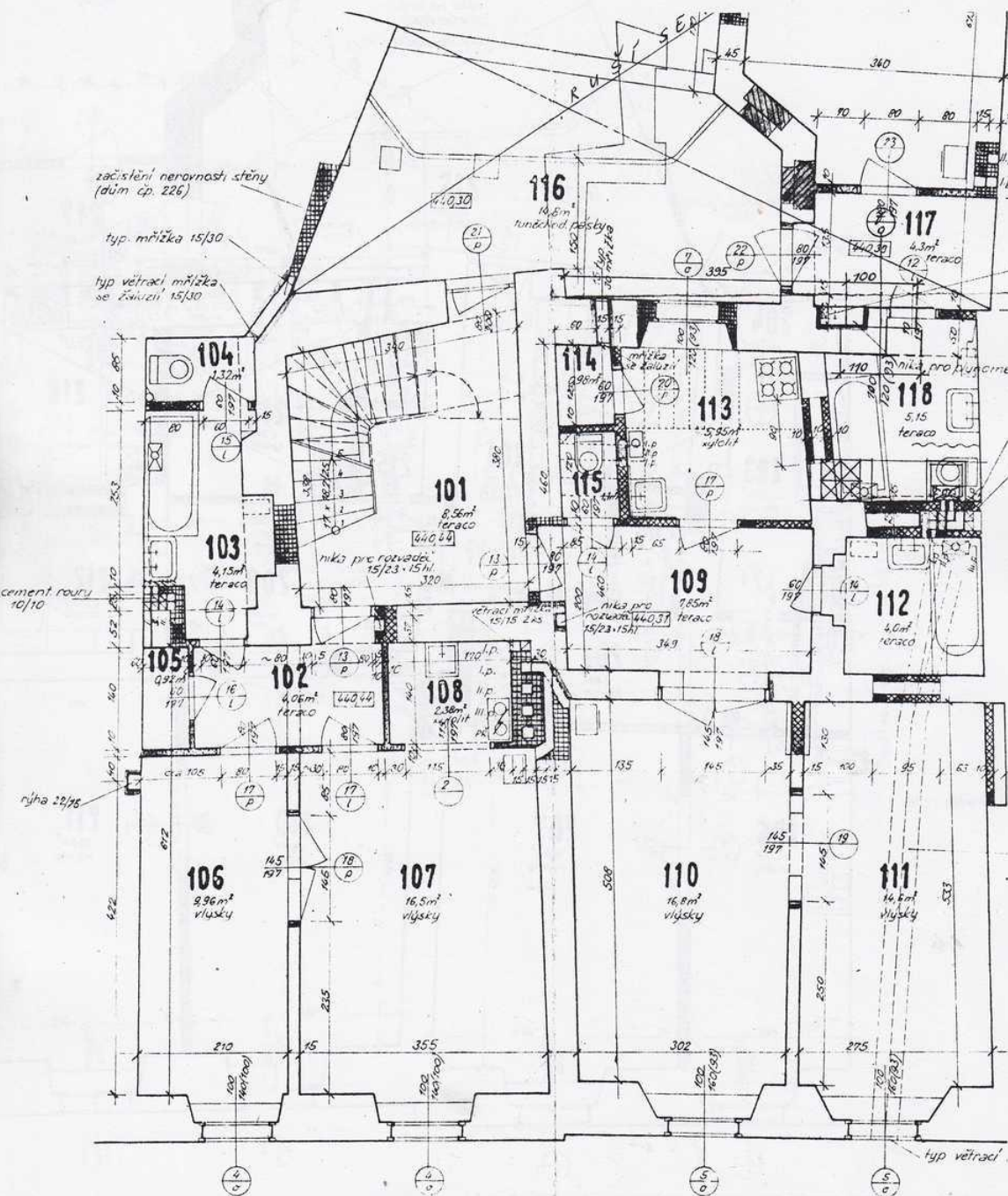
1/2

1/2



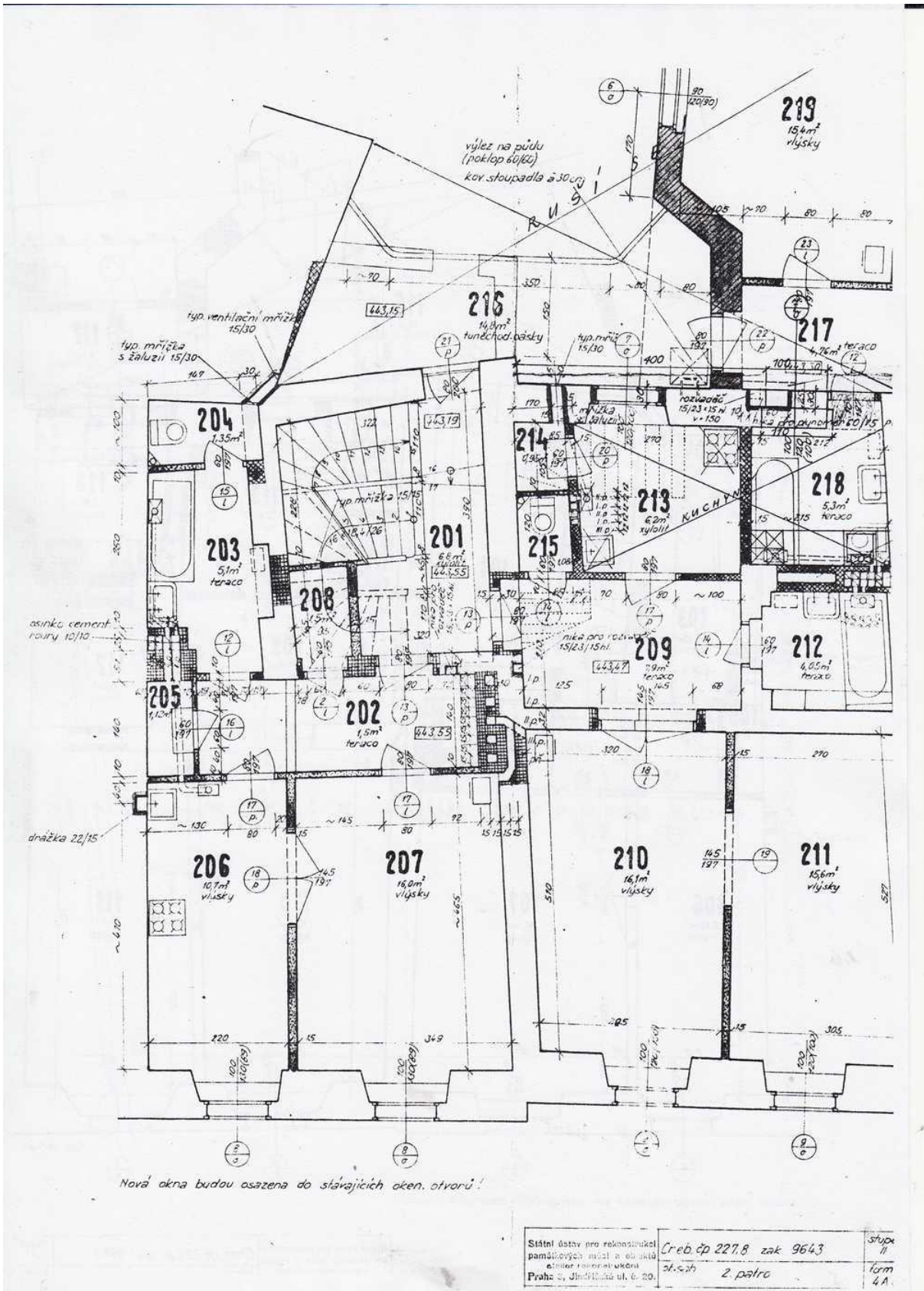
Státní ústav pro rekonstrukci památkových měst a objektů atelier rekonstrukcí Praha 5, Jindřišská ul. č. 20.	Chet, čp 227,8 zak 9643 Dosaň Surerén	Stuperi II form 444 za ús ko ko
--	--	---------------------------------------





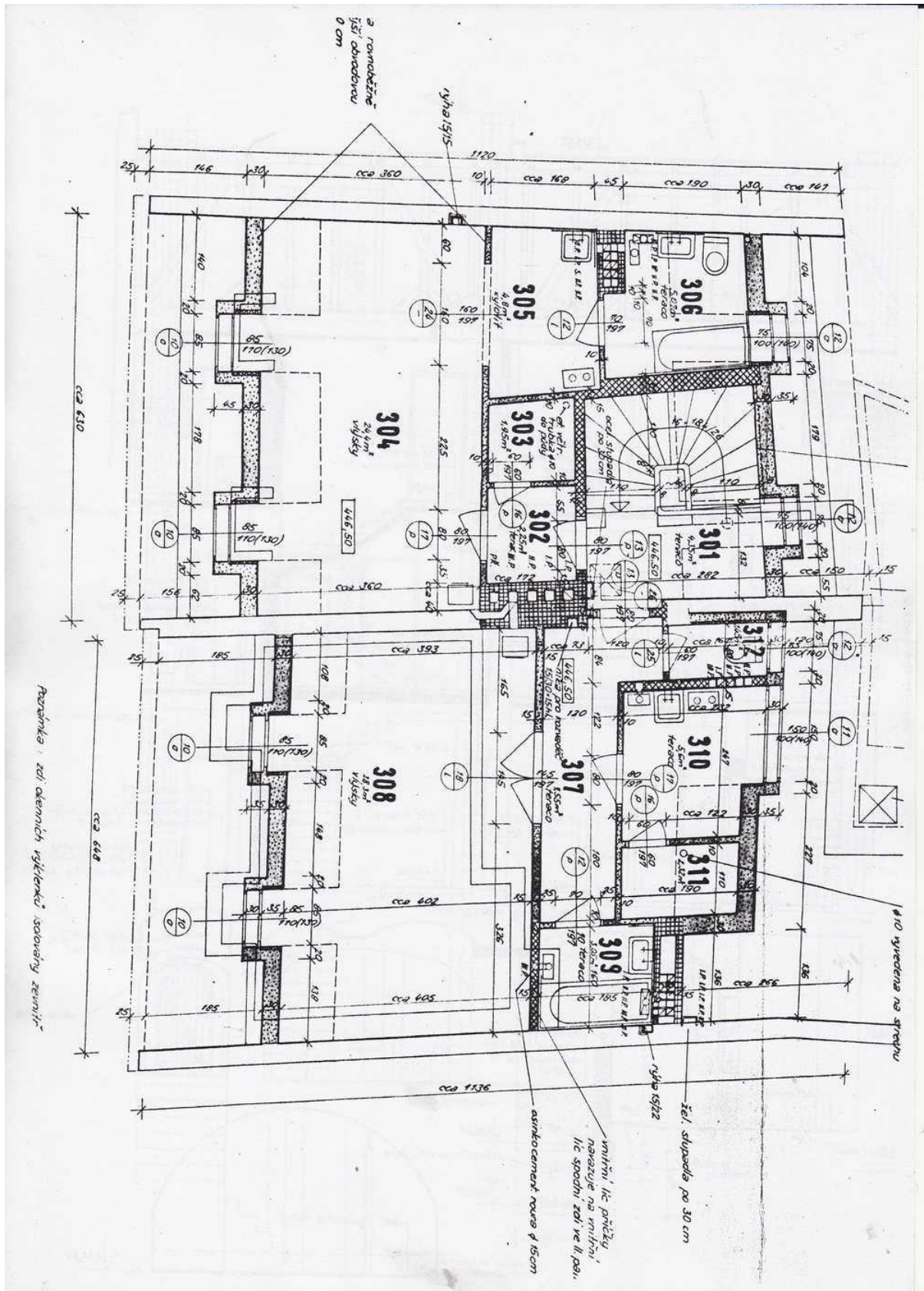
Nová okna budou osazena do stávajících okenních otvorů!

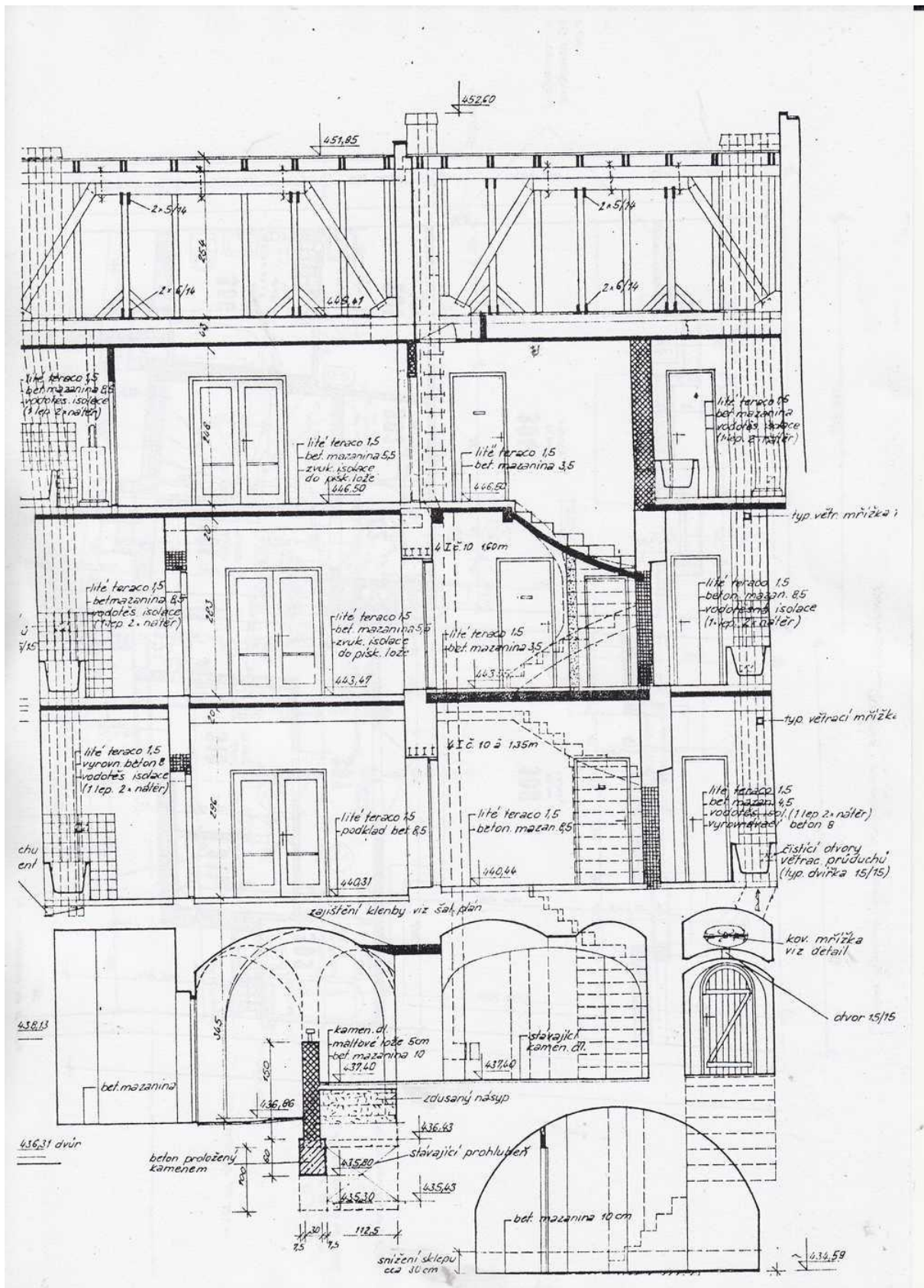
Siatní údaj pro rekonstrukci památkového měst a objektů atletů rekonstrukce ukonč.	Cheb, čp. 227, B z.č. 9643 atlet.	stručně II form
---	--------------------------------------	-----------------------



Nová okna budou osazena do stávajících oken. otvorů!

Státní ústav pro rekonstrukci památkových měst a objektů státního rozpočtu Praha 2, Jindřichova ul. č. 20.	Črteb. č. 227.8 zak 9643 st. s. stb. 2. patro	stupa II form 4A.
---	--	----------------------





MĚSTSKÝ NÁRODNÍ VÝBOR V CHEBU

v ý s t a v b y

odbor.....

Číslo jednací: 638/62

V Chebu dne 15.2.1962

Bytový podnik města Chebu
Cheb, Roosewelta 33

Věc: Povolení k uvedení do trvalého provozu

MěstNV v Chebu na základě požadavku OIÚ Cheb o vydání povolení k uvedení do trvalého provozu rekonstruovaných objektů čp. 227, 228 č.or. 4,6 Čechovni ulice v Chebu, provedl podle předpisů stavebních řízení, při kterém zjistil, že výstavba předměstných objektů byla provedena podle projednaných plánů a vydaného rozhodnutí o přípustnosti stavby až na dále uvedenou změnu oproti projektu a v provedení:

1. Byly zrušeny dvě garsoniery ve dvorním přístavku a kuchyně k tomuto přístavku přiléhající byly zvětšeny a upraveny.

Tuto změnu vzala komise dodatečně na vědomí.

Rekonstrukcí objektů bylo získáno 6 bytových jednotek s příslušenstvím včetně vstupu do ventilačních tahů. U objektu čp. 227 a 228 je společné schodiště.

Vzhledem k výsledku šetření a vyjádření znalců vydává Vám MěstNV v Chebu jako stavební úřad ve smyslu vl. nař.č. 3/56 Sb.

p o v o l e n í

k uvedení do trvalého provozu rekonstruovaného objektu čp. 227 a 228 č.or. 4 a 6 Čechovni ulice v Chebu, ode dne vydání povolení.

Z tohoto rozhodnutí můžete se odvolat do 15 dnů po dni doručení ke komisi výstavby MěstNV v Chebu ve smyslu vl.nař.č.93/60 § 18.

Vedoucí odboru:
Brožek Karel

na vědomí: OIÚ Cheb s.Jordák

Brožek



Prodej činžovního domu 623 m²
ulice Pobežní, Cheb - část obce Cheb
4 900 000 Kč (7 865 Kč za m²)



Předmět nabízí bytový dům v Pobežní ulici v centru města Cheb. Bytový dům je podsklepený a nabízí 4 nadzemní podlaží. V současnosti slouží pro krátkodobé ubytování. Vytápění a ohřev vody jsou zajišťovány lokálně, každý byt má vlastní kombinovaný plynový kotel. V půdňí vestavbě je jedna bytová jednotka, která je nyní prázdná. Pro investory nabízí dům zajímavý výnos z nájmu. Pozemek, jehož součástí je bytový dům, je dle platného územního plánu v zastavitelném území v plochách smíšených obytných městských (SM). Toto území vhodné pro výstavbu nových bytových domů. Objekt se nachází v blízkosti školy Ohře s krásným výhledem na město.

Celková cena:	4 900 000 Kč za nemovitost	Typ domu:	Patrový
Cena za m ² :	7 865 Kč	Plocha zastavěná:	182 m ²
ID zakázky:	10348-AMA	Užitná plocha:	623 m ²
Aktualizace:	24.07.2019	Plocha podlahová:	623 m ²
Stavba:	Chlívová	Topení:	Lokální plynové
Stav objektu:	Dobry	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Umístění objektu:	Centrum obce	Výhled:	X

Služby:

Hypotéka	Ušetřete až 90 % ceny bytu	15 295,23 Kč / měsíčně	Společit
----------	----------------------------	------------------------	----------

Sblížete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

Bc. Mašek Michal
Tel.: Zobrazit telefon
Mobil: Zobrazit telefon
Email: Zobrazit email

Realitní kancelář PIBEC, s.r.o.
Safarikovy sady 2455/S, 30100 Píseň - Východní Předměstí
<http://www.pibec.cz>
Více o společnosti »



Prodej činžovního domu 210 m²
Svobody, Cheb
3 296 000 Kč (15 695 Kč za m²)



Nabízíme k prodeji 1/2 podlaží na bytovém domě v centru Chebu v ulici Svobody. Podlaží na domě zahrnuje dvě bytové jednotky v 1. a 2. patře o dispozici 2+1 a příložná výměře 85 m², které je potřeba rekonstruovat. Byt v druhém patře je možné rozšířit na navazující podlažní prostor. Vytápění ústřední plynové a lokální na tuhá paliva. Ohřev vody, bojlerem plyn/elektrika. Kanalizace a voda na veřejném rozvodu.

Součástí prodeje je také komerční prostor v přízemí, který v minulosti sloužil k prodeji drobného občerstvení. Jedná se o přízemní prostor s výhledou, rozdělený na dvě místnosti a zázemí (kuchyňka, sociální zázemí).

Dále potom podlaží na společných prostorách. Dům je podsklepený. Parkování možné před domem. Kompletní občanská vybavenost pohodlně dostupná.

Celková cena:	3 296 000 Kč za nemovitost	Podlaží:	4
Cena za m ² :	15 695 Kč	Plocha zastavěná:	224 m ²
ID zakázky:	3621	Užitná plocha:	210 m ²
Aktualizace:	18.07.2019	Parkování:	3
Stavba:	Chlívová	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Stav objektu:	Velmi dobrý	Výhled:	X
Typ domu:	Patrový		

Sblížete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

Ing. Petra Kašparová
Tel.: Zobrazit telefon
Mobil: Zobrazit telefon
Email: Zobrazit email

Euro Realty Píseň, s.r.o.
Safarikovy sady 2/3, 30100 Píseň - Východní Předměstí
<http://www.euroreality.net>
Více o společnosti »

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční-činžovní-dum/cheb-část-obce-cheb-ulice-pobežni/19718106528img/08543zceenrtfale>

1/1

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční-činžovní-dum/cheb-svobody/354152028img/05843zceenrtfale>

1/1

1. 8. 2019

Prodej činžovního domu 180 m², Cheb - Sreality.cz

Prodej činžovního domu 180 m²
Cheb
4 200 000 Kč (23 333 Kč za m²)



Prodej souboru bytových jednotek po kompletní rekonstrukci, v Chebu - ulice Píseň. Jedná se o dva přízemní byty (1+kk), byt 2+1 v prvním patře a byt 2+1 ve druhém patře. Vytápění přes plynové kotle. Všechny byty jsou obsazeny. Součástí prodeje je i polovina zahrady za domem o výměře 245 m², včetně garáže. Uvedená kupní cena je uvedena bez daně z nabytí nemovitosti. Více informací u makléře. S finančním rádi pomůžeme.

Celková cena:	4 200 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Plocha podlahová:	180 m ²
Cena za m ² :	23 333 Kč	Plocha zahrady:	245 m ²
ID zakázky:	695733	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	Dnes	Topení:	Lokální plynové
Stavba:	Chlívová	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Elektrika:	230V
Umístění objektu:	Klidná část obce	Doprava:	Silnice
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle výhledu
Podlaží:	3. podlaží z celkem 4 včetně 1. podzemního	Výhled:	Částečně
Plocha zastavěná:	209 m ²	Výhled:	X
Užitná plocha:	180 m ²		

Sblížete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:

Zákaznická linka
Tel.: Zobrazit telefon
Mobil: Zobrazit telefon
Email: Zobrazit email

MGM realty
Královská 523/9, 11000 Praha - Nové Město
<http://www.mgmreality.cz>
Více o společnosti »







