

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6241-2020

(aktualizace vlastního znaleckého posudku č.6128-2019 z 27.8.2019)



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:** bytový dům čp.227-228 Cheb

Katastrální údaje : Kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Cheb, k.ú. Cheb  
Adresa: Cechovní 227-228/4-6, 350 02 Cheb

**VLASTNÍK:** SJM Chromý Kamil, Ing. a Chromá Alena

Adresa: Cechovní 228/4, 350 02 Cheb

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

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

**ZHOTOVITEL:** Ladislav Koprůščák

Adresa: 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: třimilionyšestsettisíc Kč)

Stav ke dni: 28.6.2020

Počet stran: stran 15

Datum místního šetření: 28.6.2020

Počet příloh: 13

Počet vyhotovení: 2

V Chebu, dne 30.6.2020



Ladislav Koprůščák

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

zjištění obvyklé ceny nemovitosti v místě a čase

### Základní pojmy a metody ocenění

porovnávací a administrativní (kombinace nákladového a výnosového způsobu)

### Přehled podkladů

-zjištění na místě samém

na základě žádosti objednatele posudku byl dne 28.6.2020 prostřednictvím SMS znalcem kontaktován spoluvlastník domu (p.Kamil Chromý) zda mu byla doručena výzva objednatele k zajištění přístupu do domu za účelem prohlídky a aktualizace pův.znaleckého posudku na den 28.6.2020 v 9,00 hod.

P.Chromý znalci téhož dne potvrdil prostřednictvím SMS, že žádnou výzvu dosud neobdržel - oznámil, že v uvedený termín nebude v domě přítomen, a současně potvrdil, že se od poslední prohlídky na domě kromě drobné údržby stavebně nic nezměnilo.

Znalec proto provedl dne 28.6.2020 jen vizuální vnější prohlídku domu, nezjistil žádné zjevné změny od poslední prohlídky konané dne 26.8.2019 a pořídil fotodokumentaci (viz úvodní stránka znal.posudku)

Další podklady:

.výpis z KN

-snímek z PM +situace umístění

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

-fotodokumentace pořízená znalcem (jako příloha pův.znal.posudku)

-podpůrně vlastní znalecký posudek č.6128-2019 y27.8.2019

### Místopis

Město Cheb (31 988 obyvatel dle lexikonu obcí ČR pro r.2019) má technickou a občanskou infrastrukturu odpovídající průměrnému okresnímu městu.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input checked="" type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
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
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input checked="" type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	<input checked="" type="checkbox"/> dálnice/silnice I. tř.		<input checked="" type="checkbox"/> silnice II.,III
Poloha v obci:	širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> 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.

území městské památkové rezervace.

Dům (podsklepený pod čp.228, zděný se 3 nadzemními podlažími a sedlovou střechou s obytným podkrovím-obsahuje v 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.prostory (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 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 podlažími a svisle ve 2 a 3.podlažími 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. V průčelí 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 m<sup>2</sup> - započitatelná užitná plocha 50% tj. 22 m<sup>2</sup> (bez společné chodby se schody)

1.NP - nebytové prostory 26,80-14,20-14,80-3,60-11,10-2,95 m<sup>2</sup> - 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 m<sup>2</sup> a byt

7,85-16,80-14,60-4,00-5,95-0,98-1,10-5,15 m<sup>2</sup> - celkem 39,35 a 56,43 m<sup>2</sup> užitná plocha (bez společné chodby a schodiště)

3.NP - byt 5,88-5,10-1,35-1,12-10,70-16,00 m<sup>2</sup> a byt 7,90-16,10-15,60-4,05-6,20-0,95-1,08-5,30 m<sup>2</sup> - celkem 40,15 a 57,18 m<sup>2</sup> užitná plocha (bez společné chodby a schodiště)

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

Celková započitatelná užitná plocha : 366,04 m<sup>2</sup>

Stavebně technický stav objektu k datu ocenění je velmi špatný, vykazuje od privatizace objektu absenci pravidelné údržby a oprav (přízemí bylo v rámci změny užívání na galerii stavebně upraveno bez větších zásahů do konstrukce domu)

Prvky krátkodobé životnosti jsou převážně dožilé (poškozená fasáda a střešní tašková krytina, klempířské prvky-žlaby částečně zarostlé náletovým porostem, dožilá dřev.okna)

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, vzlínání zemní vlhkosti apod.).

Celkové opotřebení bylo stanoveno pro stáří objektu, provedené předchozí rekonstrukce, současný

podstandardní stav údržby a předpokládanou další životnost tak jak je dále uvedeno (stav od poslední prohlídky z 26.8.2019 se nezměnil).

Objekt je užíván v 2.NP vlastníkem a v 3.NP dcerou vlastníků, 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 v jednotném funkčním celku st.p.č.389 a 390 (zastavěná plocha a nádvoří výměra 91+76 m<sup>2</sup>)

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 smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

## 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: Cechovní 227-228/4-6  
350 02 Cheb  
LV: 4241  
Kraj: Karlovarský

podstandardní stav údržby a předpokládánou další životnost tak jak je dále uvedeno (stav od poslední prohlídky z 26.8.2019 se nezměnil).  
 Objekt je užíván v 2.NP vlastníkem a v 3.NP dcerou vlastníků, 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 v jednotném funkčním celku st.p.č.389 a 390 (zastavěná plocha a nádvoří, výměra 91+76 m<sup>2</sup>)  
 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 smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek

### 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: Cechovní 227-228/4-6  
 350 02 Cheb  
 LV: 4241  
 Kraj: Karlovarský

Okres: Cheb  
 Obec: Cheb  
 Katastrální území: Cheb  
 Počet obyvatel: 31 988

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = 792,00 Kč/m<sup>2</sup>

#### 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 <sub>i</sub>
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 – v městské památkové rezervaci	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:

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

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - bytový dům	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí:	I	0,04

Rezidenční zástavba		
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 před domem a ve dvoře	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 2,2% (okr.Cheb 2,2%, okr.K.Vary 2,8%, okr.Sokolov 4,1%)	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

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

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

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

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

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

### 1. Byt.dům čp.227-228 Cheb

Podle aktuálních nájmů v lokalitě v obdobných objektech podprůměrného stavu a údržby činí obvyklé nájemné (bez služeb) cca 60.-Kč/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ]
1.PP	75	=	75,00
1.NP	75+76	=	151,00
2.NP	75+76	=	151,00
3.NP	75+76	=	151,00

Rezidenční zástavba		
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 před domem a ve dvoře	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 2,2% (okr.Cheb 2,2%, okr.K.Vary 2,8%, okr.Sokolov 4,1%)	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

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

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

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

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

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

### 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/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ]
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 <sup>2</sup>	3,45 m	258,75
1.NP	151,00 m <sup>2</sup>	3,16 m	477,16
2.NP	151,00 m <sup>2</sup>	3,03 m	457,53
3.NP	151,00 m <sup>2</sup>	2,91 m	439,41
Součet	<b>528,00 m<sup>2</sup></b>		<b>1 632,85</b>

$$\begin{aligned} \text{Průměrná výška všech podlaží v objektu: } & \text{PVP} = 1\,632,85 / 528,00 = 3,09 \text{ m} \\ \text{Průměrná zastavěná plocha všech podlaží: } & \text{PZP} = 528,00 / 4 = 132,00 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

### Obestavěný prostor

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

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

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

### 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	S	100
3. Stropy	klenby v 1.PP 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	S	100
11. Dveře	dřevěné hladké plně 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 a lokální plynové	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, boilersy	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<sub>4</sub>

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 <sub>4</sub> :					<b>0,9546</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9700



14. Povrchy podlah	dlažby a prkenné, parkety	S	100
15. Vytápění	etážové a lokální plynové	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, boilersy	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<sub>4</sub>

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 <sub>4</sub> :					<b>0,9546</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 150,-
Koeficient konstrukce K <sub>1</sub> (dle příl. č. 10):	*	0,9390
Koeficient K <sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):	*	0,9700

Koeficient K <sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):	*	0,9796
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,9546
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2200
Základní cena upravená [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 268,63</b>
<b>Plná cena:</b> 1 849,02 m <sup>3</sup> * 4 268,63 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>7 892 782,24 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 59 roků  
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 41 roků  
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků  
Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 59 / 100 = 59,0 %  
Koeficient opotřebení: (1 - 59,0 % / 100)

\* 0,410

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

= 3 236 040,72 Kč

#### Rekapitulace nákladových cen:

Byt.dům čp.227-228 Cheb

= 3 236 040,72 Kč

#### Nákladové ceny - celkem

= 3 236 040,72 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 <sup>2</sup> ]	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 m<sup>2</sup>  
- skutečně zastavěná plocha: 151,00 m<sup>2</sup>  
- 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 =	3 236 040,72 Kč	
Ocenění výnosovým způsobem	CV =	3 293 937,80 Kč	
Rozdíl	R =	57 897,08 Kč	

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

$$CV = 3\,293\,937,80 \text{ Kč}$$

$$\text{Byt.dům čp.227-228 Cheb - zjištěná cena} = 3\,293\,937,80 \text{ Kč}$$

### 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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,440 * 1,000 * 1,150 = 1,656$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>					
§ 4 odst. 1	792,-	1,656		1 311,55	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	389	91	1 311,55	119 351,05
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a	390	76	1 311,55	99 677,80

Skupina:	D) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost nemá rozvojové možnosti
Ocenění nákladovým způsobem	CN = 3 236 040,72 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV = 3 293 937,80 Kč
Rozdíl	R = 57 897,08 Kč

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

$$CV = 3\,293\,937,80 \text{ Kč}$$

$$\text{Byt.dům čp.227-228 Cheb - zjištěná cena} = 3\,293\,937,80 \text{ Kč}$$

## 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. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,440 * 1,000 * 1,150 = 1,656$$

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

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	389	91	1 311,55	119 351,05
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a	390	76	1 311,55	99 677,80

nádvoří

Stavební pozemky - celkem	167	219 028,85
---------------------------	-----	------------

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

## Tržní ocenění majetku

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Byt.dům čp.227-228 Cheb

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	366,04 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	1 849,02 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	151,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	167,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	bytový dům			
<b>Lokalita:</b>	Cheb, Kamenná ul.			
<b>Popis:</b>	prodej v 1/2020			
<b>Užitná plocha:</b>	641,89 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva			1,00	
K2 Velikosti objektu - měrná jednotka m2 UP			1,00	
K3 Poloha - stejná (městská památková rezervace)			1,00	
K4 Provedení a vybavení - obdobné			1,00	
K5 Celkový stav - obdobný			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Zdůvodnění koeficientu Kc:</b>				
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. Kc</b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
6 000 000	641,89	9 347	1,00	9 347



Zdroj: kupní smlouva

<b>Název:</b>	bytový dům			
<b>Lokalita:</b>	Cheb, ul.Židovská 20			
<b>Popis:</b>	viz příloha			
<b>Užitná plocha:</b>	550,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
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 - obdobný			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	



Zdroj: internet.nabídka RK

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Internet.nabídka realitních kanceláří jsou zpravidla nadhodnocovány o cca 10-15%, zde upraveno keof.0,90-

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. c. [Kč/m <sup>2</sup> ]
6 950 000	550,00	12 636	0,90	11 372

**Název:** bytový dům  
**Lokalita:** Cheb, ul.Svobody  
**Popis:** viz příloha  
**Užitná plocha:** 272,00 m<sup>2</sup>

**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 - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: internet.nabídka

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Internet.nabídka realitních kanceláří jsou zpravidla nadhodnocovány o cca 10-15%, zde upraveno keof.0,90-úvaha znalce koef.0,95

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. c. [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 800 000	272,00	10 294	0,86	8 853

Minimální jednotková porovnávací cena	8 853 Kč
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 857 Kč
Maximální jednotková porovnávací cena	11 372 Kč

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	9 857 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	366,04 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 608 056 Kč</b>

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Internet.nabídky realitních kanceláří jsou zpravidla nadhodnocovány o cca 10-15%, zde upraveno koef.0,90-

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
6 950 000	550,00	12 636	0,90	11 372

**Název:** bytový dům  
**Lokalita:** Cheb, ul.Svobody  
**Popis:** viz příloha  
**Užitná plocha:** 272,00 m<sup>2</sup>

**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 - obdobný	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: internet.nabídka RK

**Zdůvodnění koeficientu Kc:** Internet.nabídky realitních kanceláří jsou zpravidla nadhodnocovány o cca 10-15%, zde upraveno koef.0,90-úvaha znalce koef.0,95

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
2 800 000	272,00	10 294	0,86	8 853

Minimální jednotková porovnávací cena	8 853 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	9 857 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	11 372 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	9 857 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	366,04 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>3 608 056 Kč</b>

## REKAPITULACE OCENĚNÍ

### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Byt.dům čp.227-228 Cheb	3 293 937,80 Kč
2. Pozemky st.p.č.389 a 390 k.ú.Cheb	219 028,90 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **3 512 966,70 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **3 512 970,- Kč**

slovy: Třimilionypětsedmdvanácttisícdevětsedmdesát Kč

**Cena zjištěná dle cenového předpisu**

**3 512 970 Kč**

**Cena zjištěná porovnávacím způsobem**

**3 608 056 Kč**

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt.dům čp.227-228 Cheb	3 608 056,30 Kč
------------------------------	-----------------

**Porovnávací hodnota** **3 608 056 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 nemovitosti 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 používá pro daňové účely.

Vyhodnocení:

porovnávací metoda	indikace:	váha:
porovnávací metoda	3 608 056.-Kč	100%
administrativní metoda (kombinace nákladového a výnosového způsobu)	3 512 970.-Kč	
(pro daňové účely v rámci převodu) zde použita výnosová metoda+cena pozemků)		
výnosová metoda	3 512 970.-Kč	podpůrně
<b>Cena obvyklá (stávající):</b>	<b>3 600 000.-Kč</b>	

**Obvyklá cena**

**3 600 000 Kč**

slovy: Třimilionyšeststtisíc 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 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.

Zástavní práva smluvní zapsaná na listu vlastnictví č.4241 pro k.ú.Cheh 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 30.6.2020

Ladislav Kopruschák  
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. 6241-2020 znaleckého deníku.

## 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 obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami.

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.

Zástavní práva smluvní zapsaná na listu vlastnictví č.4241 pro k.ú.Cheh 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 30.6.2020

Ladislav Kopruschák  
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. 6241-2020 znaleckého deníku.

## SEZNAM PŘÍLOH

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 podkroví	1
PD z asanace 1961 - řez	1
povolení k uvedení rekonstruovaného objektu do užívání (1962)	1
porovnatelné nemovitosti 1,2,3	1

**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

Obec: 554481 Cheb

Kat.území: 650919 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	
SJM = společně jmění manželů	585404/1039	

**B Nemovitosti**

Pozemky	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

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

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)

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

B Nemovitosti

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

Požadí 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

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

Požadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pohledávka ve výši 5 190 533,- Kč s příslušenstvím  
Oprávnění pro  
DEMA Invest s.r.o. v likvidaci, Komořova 517/2,  
Smíchov, 13000 Praha 5, RČ/IČO: 26128195  
Povinnost k  
Parcela: St. 389, Parcela: St. 390  
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr. Dagmar Rašalová 046 EX-243/2010 -18 ze dne 04.10.2010. Právní moc ke dni 12.01.2011.

Z-4296/2011-402

Požadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pohledávka ve výši 63 253,- Kč s příslušenstvím  
Oprávnění pro  
OP VZP ČS Cheb, Komenského 40, 350 99 Cheb  
Povinnost k  
VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická  
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518  
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika 120 EX-35239/2011 -18 ze dne 02.02.2012. Právní moc ke dni 16.02.2012. Vykonatelné ke dni 16.02.2012.

Z-4086/2012-402

Požadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské  
pohledávka ve výši 5 190 533,- Kč s příslušenstvím  
návrh soudcovského zástavního práva ze dne 07.04.2009  
Oprávnění pro  
Pátna, s.r.o., Havičkova 1049/11, Nové Město, 11000  
Praha 1, RČ/IČO: 26430311  
Povinnost k  
Parcela: St. 389, Parcela: St. 390  
Listina Únesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí soud. zástavního práva Okresní soud v Chebu 10 E-441/2009 -24 ze dne 01.06.2009. Právní moc ke dni 06.09.2009. Vykonatelné ke dni 06.09.2009.

Z-6475/2012-402

Listina Únesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí soud. zástavního práva Okresní soud v Chebu 10 E-441/2009 -21 ze dne 20.05.2009. Právní moc ke dni 16.06.2009. Vykonatelné ke dni 16.06.2009.

Z-6475/2012-402

Požadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské  
pohledávka ve výši 1 095 700,- Kč s příslušenstvím  
návrh soudcovského zástavního práva ze dne 16.03.2011  
Oprávnění pro

Z-6475/2012-402

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

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

Požadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo s 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 (S 72 zák.č.337/1992 Sb.) Finanční úřad v Chebu č.j.-13592/2005 /124970402471 ze dne 01.04.2005. Právní moc ke dni 17.06.2005.

Z-3160/2003-402

Požadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Nařízení exekuce  
Chromý Kamil Ing., Cechovni 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:  
550615/2333  
Listina Únesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chebu 13 Mo-5638/2005 -22 ze dne 29.11.2005. Právní moc ke dni 07.02.2006; uloženo na prac. Cheb

Z-2341/2006-402

o Nařízení exekuce  
Chromý Kamil Ing., Cechovni 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:  
550615/2333  
Listina Únesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chebu 13 Mo-4226/2006 -7 ze dne 27.04.2006; uloženo na prac. Cheb

Z-9028/2006-402

Požadky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce  
Chromý Kamil Ing., Cechovni 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:  
550615/2333  
Listina Únesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chebu 13 Mo-4726/2006 -5 ze dne 28.11.2006. Právní moc ke dni 21.02.2007; uloženo na prac. Cheb

Z-16244/2006-402

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Chromý Kamil Ing., Cechovni 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:  
550615/2333  
Parcela: St. 389, Parcela: St. 390  
Listina Exekuční příkaz Soudní exekutor JUDr. Ivo Ivančák č.j. 99EX-3279/2005 -12 ze dne 23.01.2007. Právní moc ke dni 22.07.2007.

Z-1237/2007-402

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Chromý Kamil Ing., Cechovni 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:  
550615/2333  
Parcela: St. 389, Parcela: St. 390  
Listina Exekuční příkaz Soudní exekutor Mgr. Petr Kocian 378x-6402/2007 -4 ze dne 10.12.2007.

Z-17964/2007-402

o Dražební vyhlášení  
Chromý Kamil Ing., Cechovni 228/4, 35002 Cheb, RČ/IČO:  
550615/2333  
Parcela: St. 389, Parcela: St. 390  
Listina Únesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Soudní exekutor JUDr. Ivo Ivančák 108 EX-7546/2005 ze dne 04.01.2005.

Z-3464/2009-402

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Chromý Kamil Ing., Cechovni 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.  
strana 1

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

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

Oprávnění pro  
FINCOM TRADE LTD., id.č.1380699, Akara Bldg., 24 De  
Castro Street, Michiana Cay 1, Road Town, Tortola,  
Britská Panenské ostrovy  
Povinnost k  
Parcela: St. 389, Parcela: St. 390  
Listina Únesení soudu o nařízení výkonu rozhodnutí soud. zástavního práva Okresní soud v Chebu 23 E-545/2011 -18 ze dne 01.09.2011. Právní moc ke dni 03.09.2011. Vykonatelné ke dni 03.09.2011.

Z-13161/2011-402

Požadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo s 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 (S 72 zák.č.337/1992 Sb.) Finanční úřad v Aš č.j.-14464/2007 /124970402471 ze dne 25.03.2007. Právní moc ke dni 17.07.2007.

Z-9223/2007-402

Požadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo s 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 (S 72 zák.č.337/1992 Sb.) Finanční úřad v Aš č.j.-13592/2005 /124970402471 ze dne 31.03.2005. Právní moc ke dni 19.05.2005.

Z-9043/2009-402

Požadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo s 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 (S 72 zák.č.337/1992 Sb.) Finanční úřad v Chebu č.j.-57382/2002 /12394079259 ze dne 02.09.2002. Právní moc ke dni 10.09.2002.

Z-9043/2009-402

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 15:13:02  
 Okres: C0411 Chab Obec: 554481 Chab  
 Katastrální území: 650919 Chab 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 Kufelová 046 Ex-263/2010 -17 ze dne 04.10.2010. Z-11619/2010-402

**0 Nařízení exekuce**  
 pověřený soudní exekutor:  
 JUDr. Dagmar Kufelová, Novodvorská 1010, 141 00 Praha 4  
 Povinnost k  
 Chroмы Kamil Ing., Cechovní 228/4, 35002 Chab, IČO: 550615/2333  
 Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chabu 13 EXK-8855/2010 -11 ze dne 17.08.2010; uloženo na prac. Chab Z-11620/2010-402

**1 Nařízení exekuce**  
 pověřený soudní exekutor:  
 JUDr. Petr Kocian, Vavřet 125, 616 45 Brno  
 Povinnost k  
 Chroмы Kamil Ing., Cechovní 228/4, 35002 Chab, IČO: 550615/2333  
 Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Chabu 13 EXK-5617/2010 -10 ze dne 22.09.2010; uloženo na prac. Chab Z-13341/2010-402

**1 Nařízení exekuce**  
 pověřený soudní exekutor:  
 JUDr. Dalimil Mika, Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy II  
 Povinnost k  
 Chroмы Kamil Ing., Cechovní 228/4, 35002 Chab, IČO: 550615/2333  
 Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Chab, 13 EXK 7291/2010-20 ze dne 24.05.2010; uloženo na prac. Chab Z-14830/2010-402

**1 Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
 Povinnost k  
 Chroмы Kamil Ing., Cechovní 228/4, 35002 Chab, 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

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
 Povinnost k  
 Chroмы Kamil Ing., Cechovní 228/4, 35002 Chab, IČO: 550615/2333  
 Parcela: St. 389, Parcela: St. 390  
 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Petr Kocian

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2018 15:13:02  
 Okres: C0411 Chab Obec: 554481 Chab  
 Katastrální území: 650919 Chab 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

**0 Nařízení exekuce**  
 pověřený soudní exekutor: Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika Za Beránkem 836/132, Klatovy II, 339 01 Klatovy I  
 Povinnost k  
 Chromá Alena, Cechovní 228/4, 35002 Chab, IČO: 585404/1039  
 Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Chab, 23 EXK 12229/2011-9 ze dne 27.10.2011; uloženo na prac. Chab Z-2156/2012-402

**0 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

**0 Podání návrhu na nařiz. výkonu rosh. řízení soudc. zástav.práva**  
 Okresní soud v Chabu dne 17.04.2012  
 Povinnost k  
 Parcela: St. 389, Parcela: St. 390  
 Listina Usnesení o podání návrhu na nařiz. výkonu rosh. řízení soudc. zást.pr. 238-933/2012 ze dne 03.04.2012. Z-6317/2012-402

**0 Moshodnutí o upadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**  
 Povinnost k  
 Chroмы Kamil Ing., Cechovní 228/4, 35002 Chab, IČO: 550615/2333  
 Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkurzu (§245, 5405 odst. 2 z.c.182/2006 Sb.) o upadku Krajský soud v Plzni KSP 56 IBS-21934/2011 -A-58 ze dne 25.01.2013; uloženo na prac. Chab Z-803/2013-402

**0 Zapešano do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)**  
 Povinnost k  
 Parcela: St. 389, Parcela: St. 390  
 Listina Ohlášení insolvenčního správce o soupisu nem. do soupisu majet. podat. (§224 v.c.182/2006 Sb.) JUDr. Věra Sedláčková ze dne 14.08.2013. Z-11963/2013-402

**0 Podání žaloby**  
 na určení vlastnického práva  
 Okresní soud v Chabu dne 29.08.2017  
 Operativní pro  
 Repark Invest s.r.o., Doležkova 643/20, Černý Most, 18608 Praha 9, IČO: 03674487  
 Povinnost k

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2018 15:13:02  
 Okres: C0411 Chab Obec: 554481 Chab  
 Katastrální území: 650919 Chab 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 Usnesení o podání žalobním návrhu na určení práva ze dne 29.08.2017. Právní účinky zápisu ze dne 04.10.2017. Zápis proveden dne 13.10.2017. Z-6188/2017-402

Nomy a upozornění - Bez zápisu

Nabyvatel titulu a jiné podmínky zápisu

Listina

o Směrnice (doboda) VI 2571/1993.

POCVI:538/1993 Z-100538/1993-402  
 Pro: Chroмы Kamil Ing. a Chromá Alena, Cechovní 228/4, 35002 Chab IČO: 550615/2333 585404/1039

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

Nemovitosti jsou v územní oblasti, ve které vykonává státní správu Katastru nemovitostí ČR; Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Chab, 402.

Vydal:

Český úřad zeměměřičský a katastrální - ČÚZK

Vydáno: 16.10.2018 15:12:47

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

Okras: C0481 Chab Ocas: 554481 Chab  
Kat.území: 650919 Chab List vlastnictví: 4241  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou dílčích 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 Kušalová 046 KX-243/2010 -17 ze dne 04.10.2010. Z-11819/2010-402

o Nařízení exekuce  
pověřený soudní exekutor:  
JUDr. Dagmar Kušalová, Novodvorská 1010, 141 00 Praha 4  
Povinnost k  
Chromý Kamil Ing., Cechovní 228/4, 35002 Chab, IČ/ID: 550615/2333  
Listina Úmavní soud o nařízení exekuce Okresní soud v Chabě 13 EXK-8859/2010 -11 ze dne 17.09.2010; uloženo na prac. Chab. Z-11820/2010-402

o Nařízení exekuce  
pověřený soudní exekutor:  
JUDr. Petr Kocián, Veverří 125, 616 45 Brno  
Povinnost k  
Chromý Kamil Ing., Cechovní 228/4, 35002 Chab, IČ/ID: 550615/2333  
Listina Úmavní soud o nařízení exekuce Okresní soud v Chabě 13 EXK-9617/2010 -10 ze dne 22.09.2010; uloženo na prac. Chab. Z-11341/2010-402

o Nařízení exekuce  
pověřený soudní exekutor:  
JUDr. Dalimil Míka, Za Bečánkem 836, 339 01 Klatovy II  
Povinnost k  
Chromý Kamil Ing., Cechovní 228/4, 35002 Chab, IČ/ID: 550615/2333  
Listina Úmavní soud o nařízení exekuce OS Chab, 13 EXK 7291/2010-20 ze dne 24.06.2010; uloženo na prac. Chab. Z-14830/2010-402

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Povinnost k  
Chromý Kamil Ing., Cechovní 228/4, 35002 Chab, IČ/ID: 550615/2333  
Parcela: St. 389, Parcela: St. 390  
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Dalimil Míka 120 KX-22864/2010 -25 ze dne 13.11.2010. Z-14897/2010-402

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Povinnost k  
Chromý Kamil Ing., Cechovní 228/4, 35002 Chab, IČ/ID: 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 16.10.2018 15:23:02

Okras: C0481 Chab Ocas: 554481 Chab  
Kat.území: 650919 Chab List vlastnictví: 4241  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou dílčích řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

137KX-14815/2010 -25 ze dne 17.01.2011. Z-554/2011-402

o Nařízení exekuce  
pověřený soudní exekutor: Soudní exekutor JUDr. Dalimil Míka Za Bečánkem 836/139, Klatovy II, 339 01 Klatovy I  
Povinnost k  
Chromá Alena, Cechovní 228/4, 35002 Chab, IČ/ID: 585404/1039  
Listina Úmavní soud o nařízení exekuce OS Chab, 23 EXK 12228/2011-9 ze dne 27.10.2011; uloženo na prac. Chab. 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 Míka 120 KX-35239/2011 -19 ze dne 02.02.2012. Z-2264/2012-402

o Rodná nález na nařiz. výkonu rozhod. říšením soudc. zástav.práva  
Okresní soud v Chabě dne 17.04.2012  
Povinnost k  
Parcela: St. 389, Parcela: St. 390  
Listina Úmavní o rodání nález na nařiz. výkonu rozhod. říšením soudc. zást.pr. 23E-933/2012 ze dne 03.04.2012. Z-4117/2012-402

o Nezhodnosti o úpauku (S 136 odst. 1 insolvenčního zákona)  
Povinnost k  
Chromý Kamil Ing., Cechovní 228/4, 35002 Chab, IČ/ID: 550615/2333  
Listina Úmavní insolvenčního soudu o prohlášení konkurzu (S245, 5405 odst. 2 s.č.182/2006 Sb.), o úpauku Krajský soud v Plzni KSP 56 189-21934/2011 -A-58 ze dne 25.01.2013; uloženo na prac. Chab. Z-803/2013-402

o Zápis do soupisu majetkové podstaty (sák. č. 182/2006 Sb.)  
Povinnost k  
Parcela: St. 389, Parcela: St. 390  
Listina Ohlášení insolvenčního správce o soupisu majet. podat. (S224 s.č.182/2006 Sb.) JUDr. Věra Šedrová ze dne 14.08.2013. Z-11963/2013-402

o Podání žaloby  
na určení vlastnického práva  
Okresní soud v Chabě dne 29.08.2017  
Operativní pro  
Rapek Zdeněk s.r.o., Opatovská 443/29, Černý Most, 19800 Praha 9, IČ/ID: 03474487  
Povinnost k

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

Okras: C0481 Chab Ocas: 554481 Chab  
Kat.území: 650919 Chab List vlastnictví: 4241  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou dílčích řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k  
Parcela: St. 389, Parcela: St. 390  
Listina Úmavní o postavení žalobní 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

o Kópovací tituly a jiné podklady zápisu

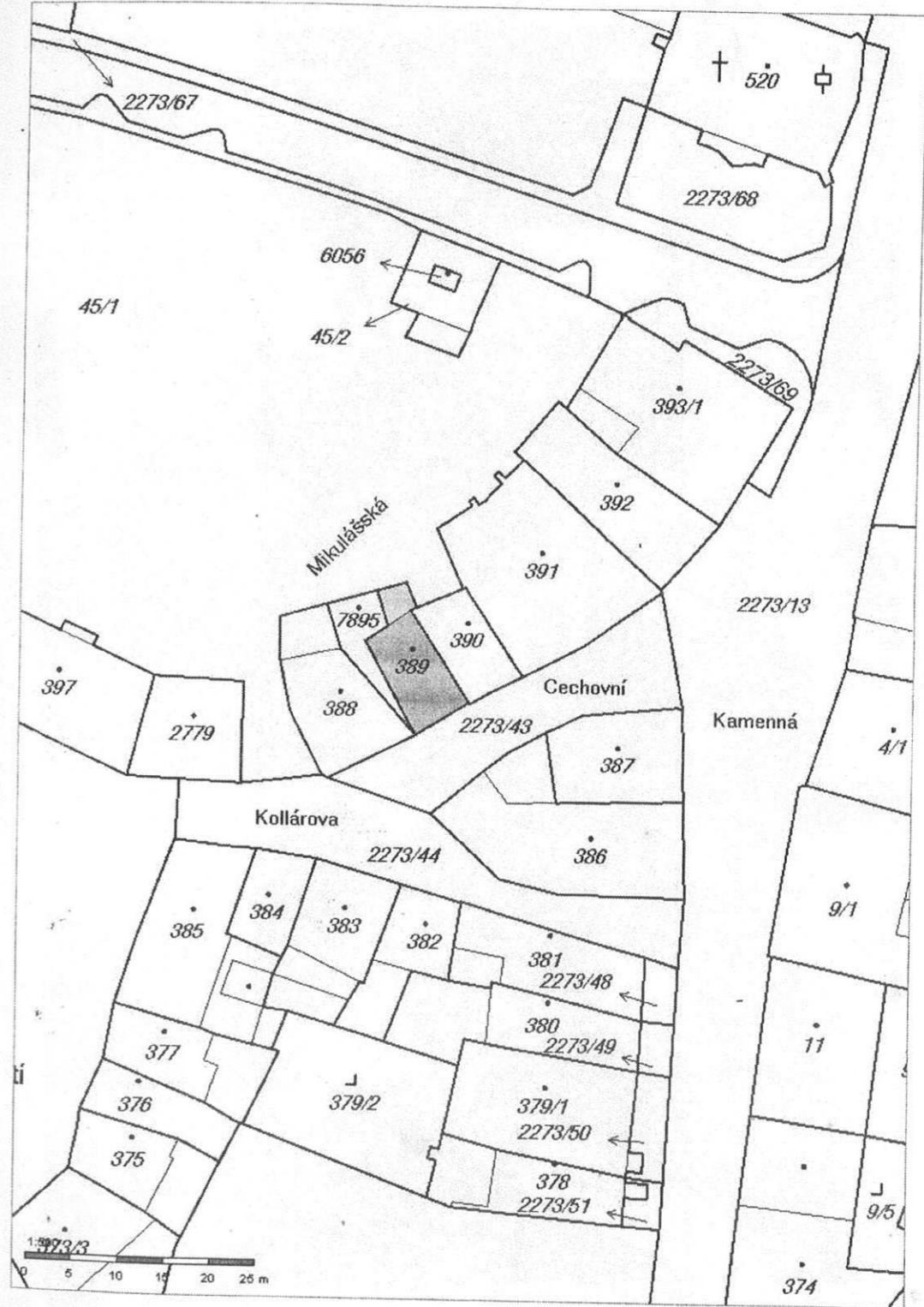
Listina

o Úmlouva (doboda) VI 2371/1993.  
POLZE: 538/1993 Z-100538/1993-402  
Pro: Chromý Kamil Ing. a Chromá Alena, Cechovní 228/4, 35002 Chab IČ/ID: 550615/2333 585404/1039

o Vatah bonitovaných jednod. ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

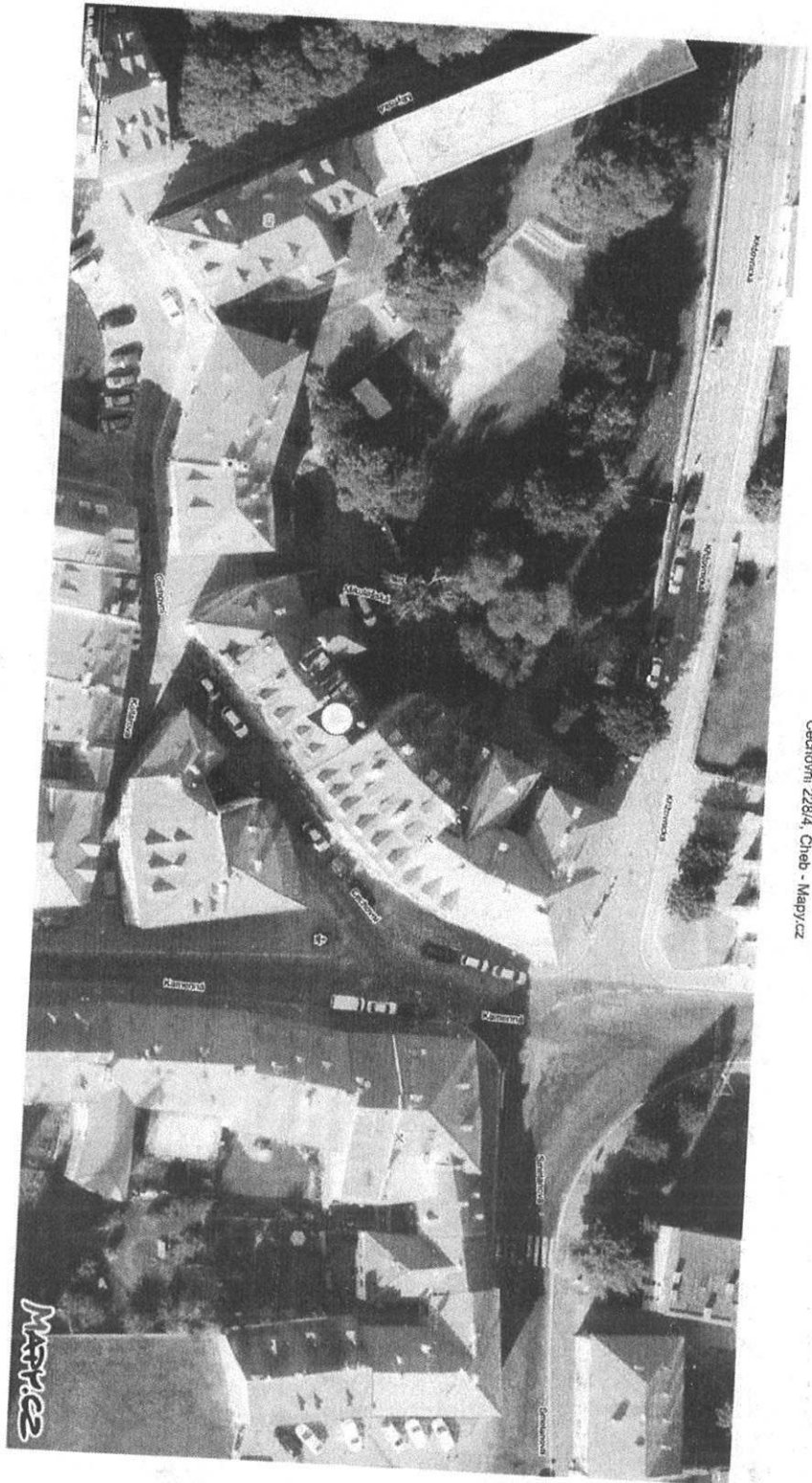
Nemovitosti jsou v územní obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Chab, Adf. 402.

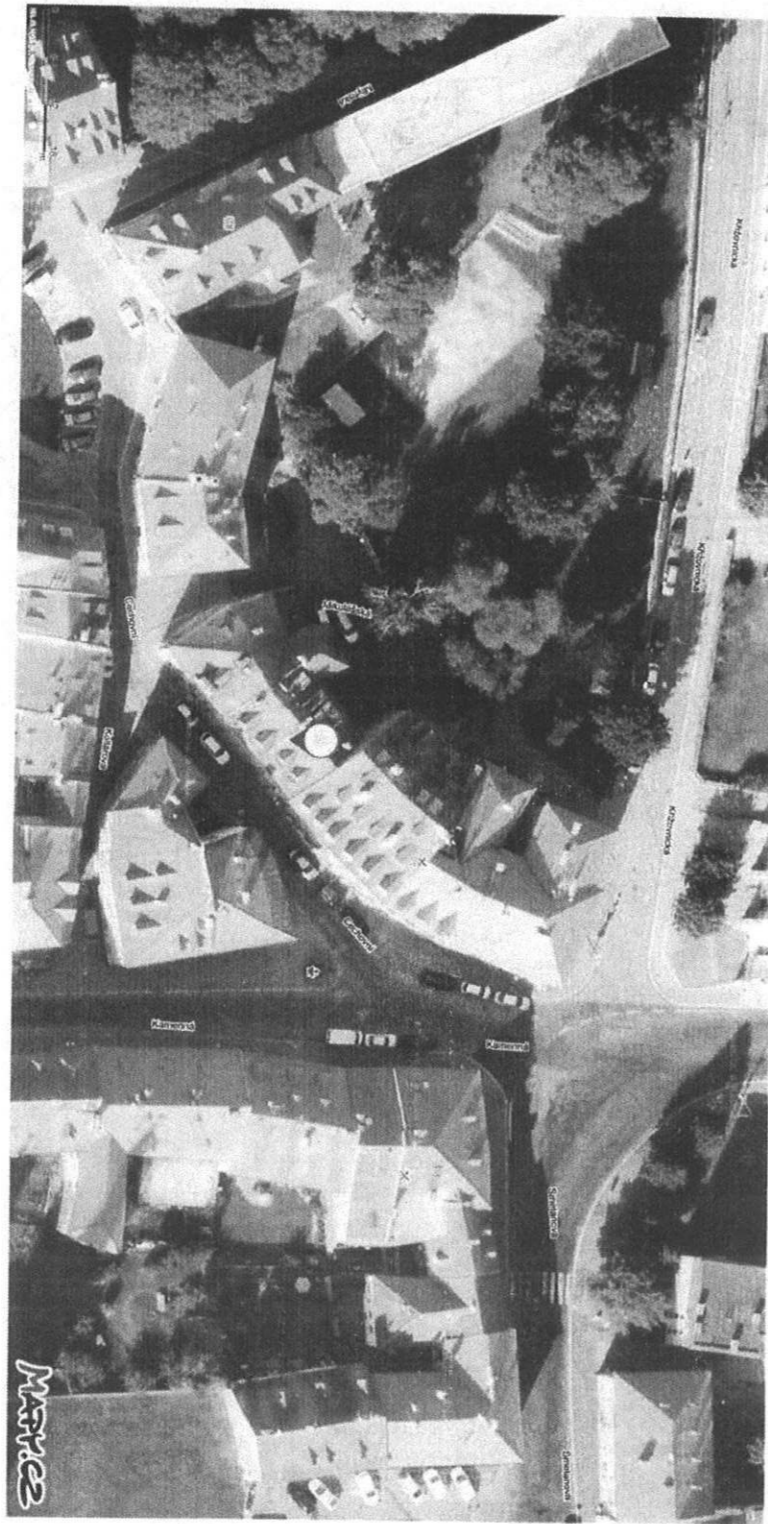
Vydáno: 16.10.2018 15:26:47  
Český úřad zeměměřický a katastrální - ČÚK



3. 8. 2019

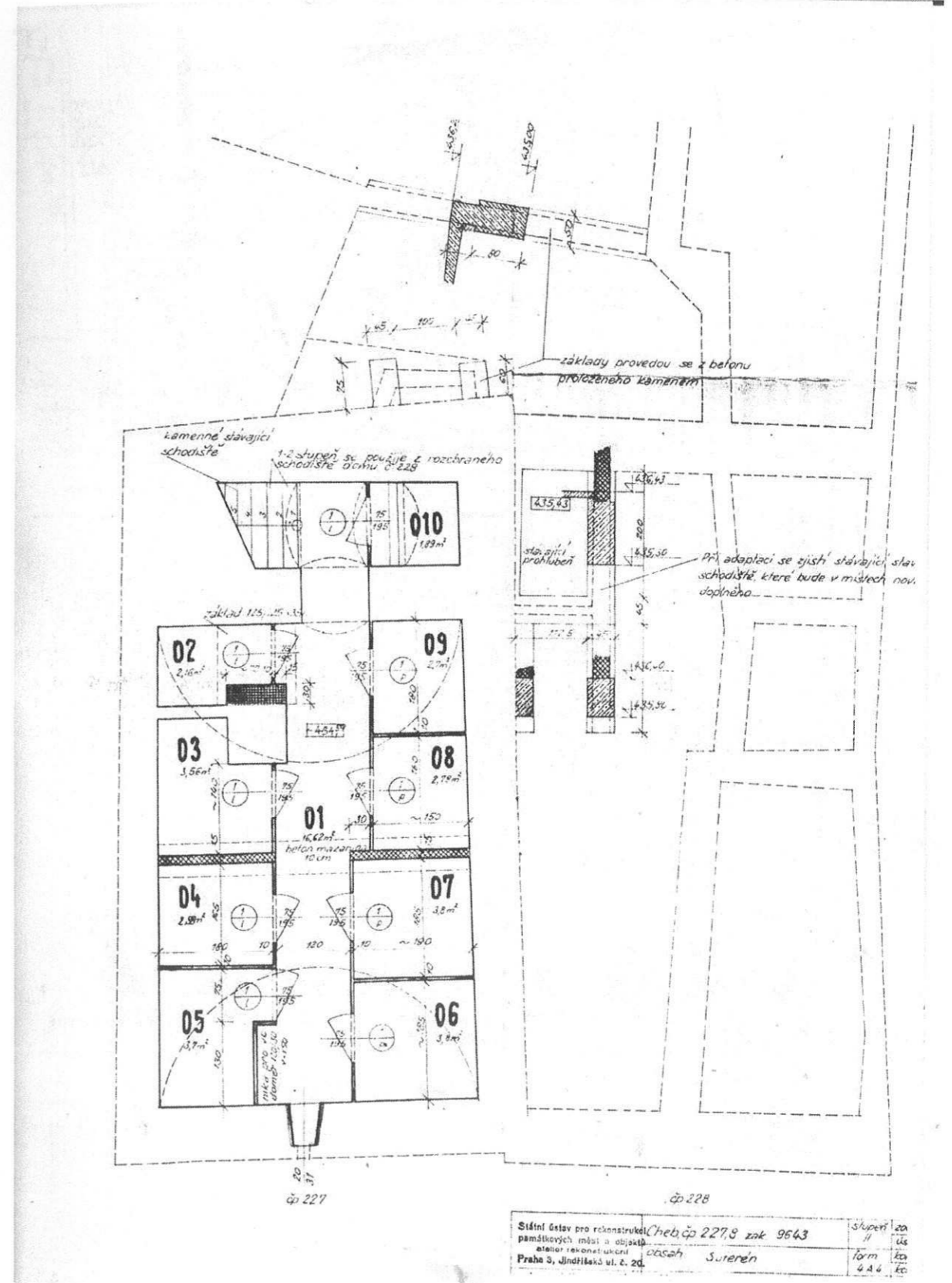
Čechovní 228/4, Cheb - Mapy.cz



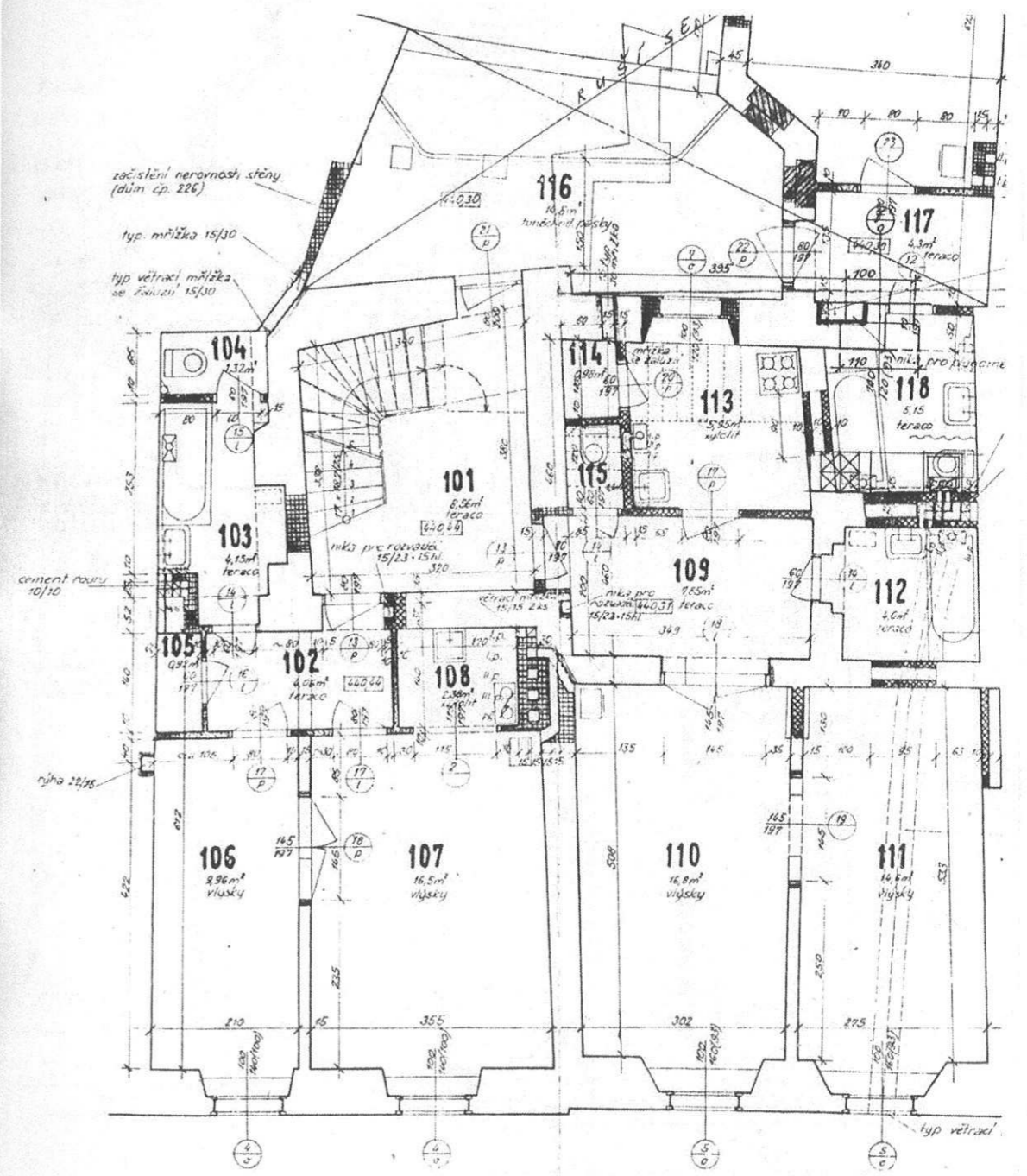
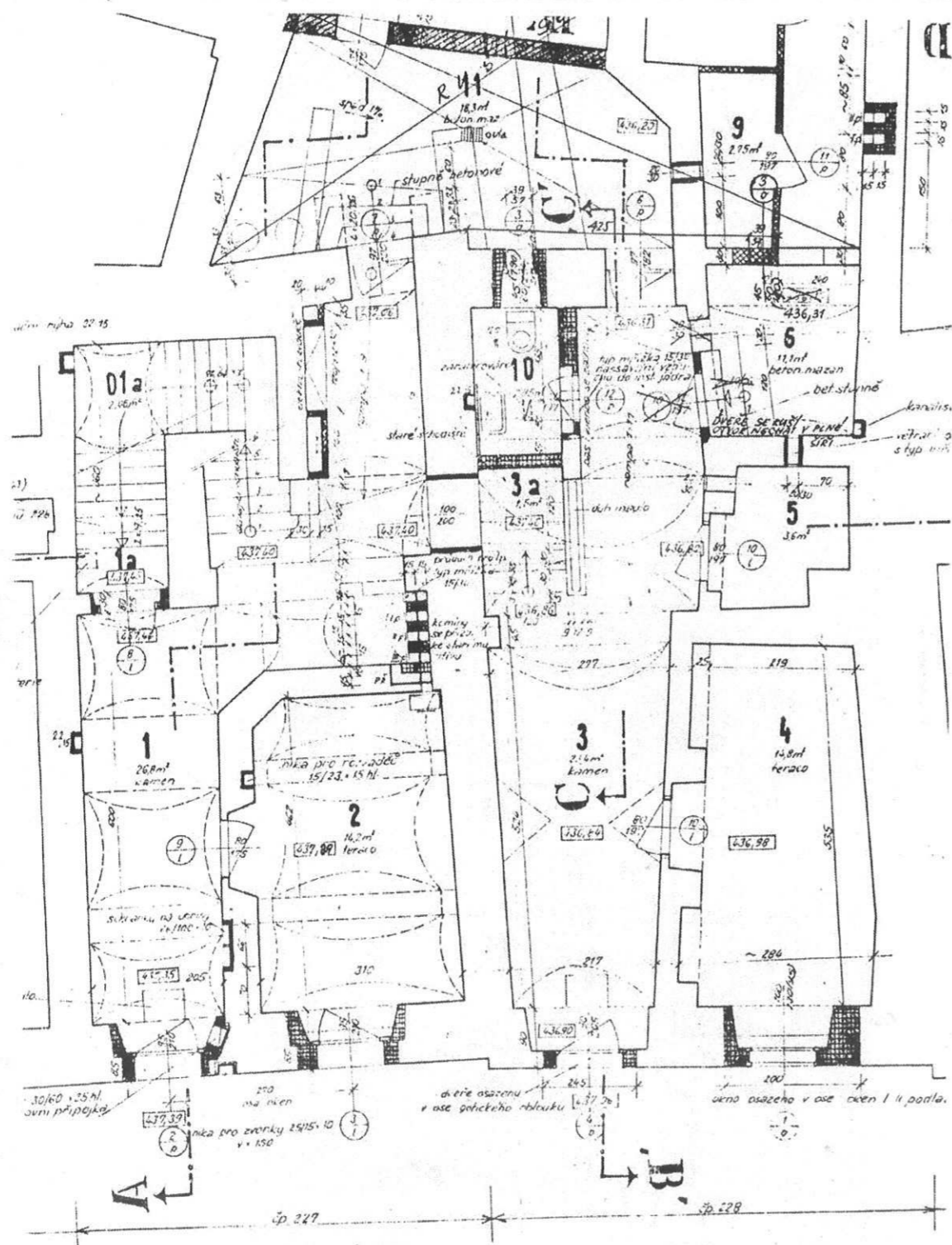


3. 8. 2019

Čechovni 228/4, Čleb - Mlýnský

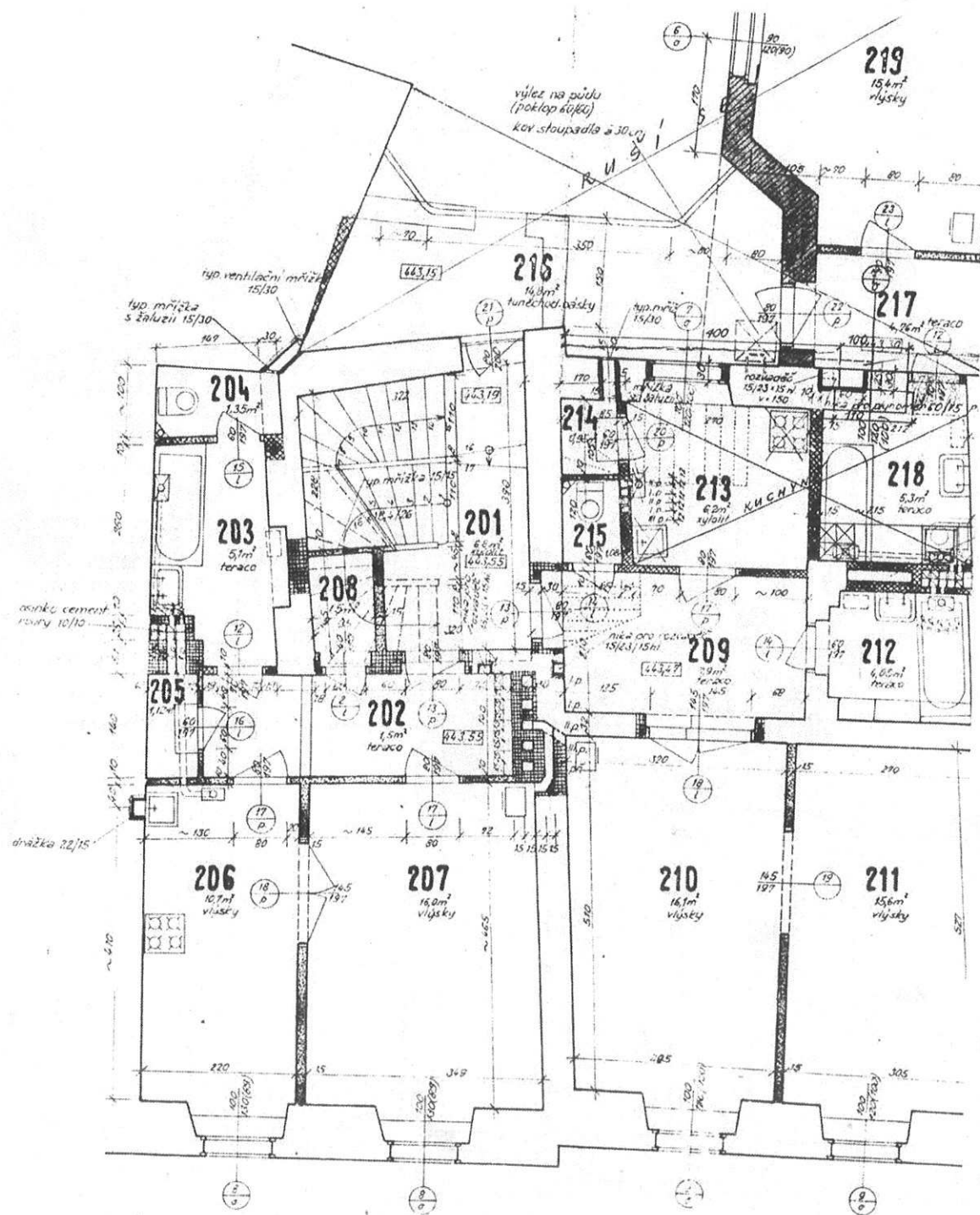






Nová okna budou osazena do stávajících okenních otvorů!

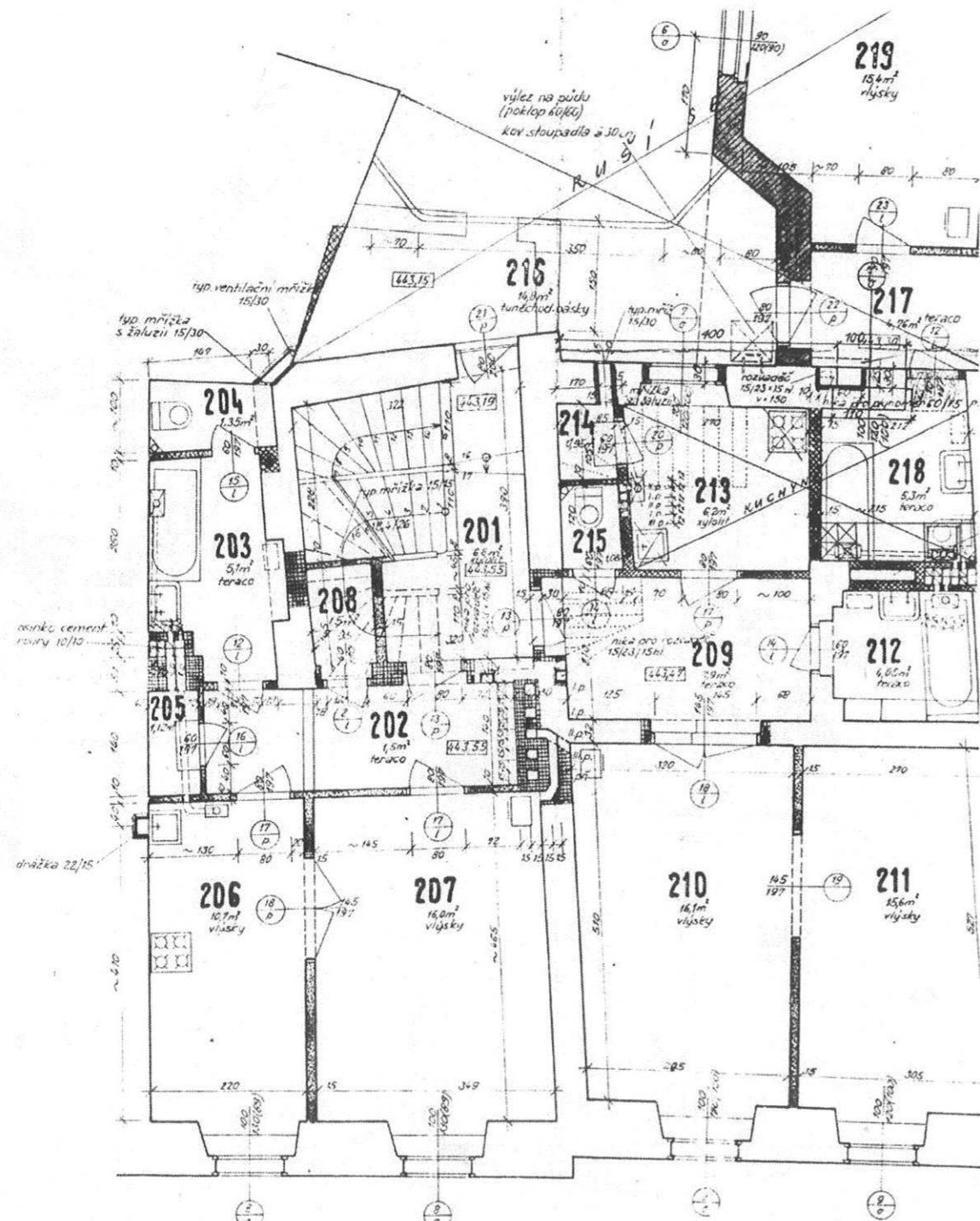
Síť ústav pro rekonstrukci památkových objektů a objektů státního významu  
 Cheb, čp. 227,8 zisk 9643  
 Stručně  
 kvm



Nová okna budou osazena do stávajících oken. otvorů!

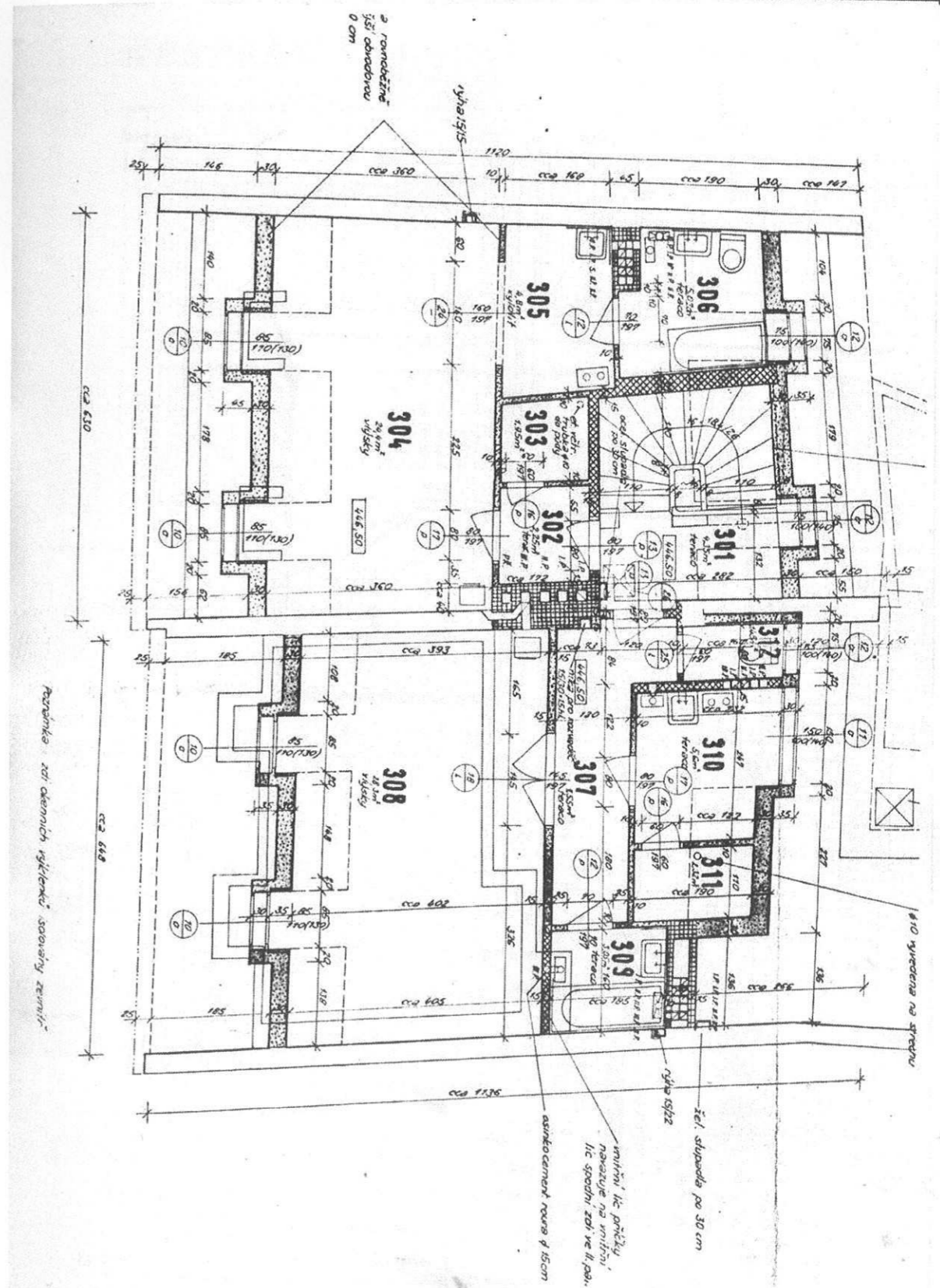
Státní ústav pro rekonstrukci památkových měst a osad Ústav pro stavební úpravy Praha, Jilovského ul. č. 20.	Črtež čp 227,8 zak 9643 24.6.35 2. patro	styx II form 4A
--	--	--------------------



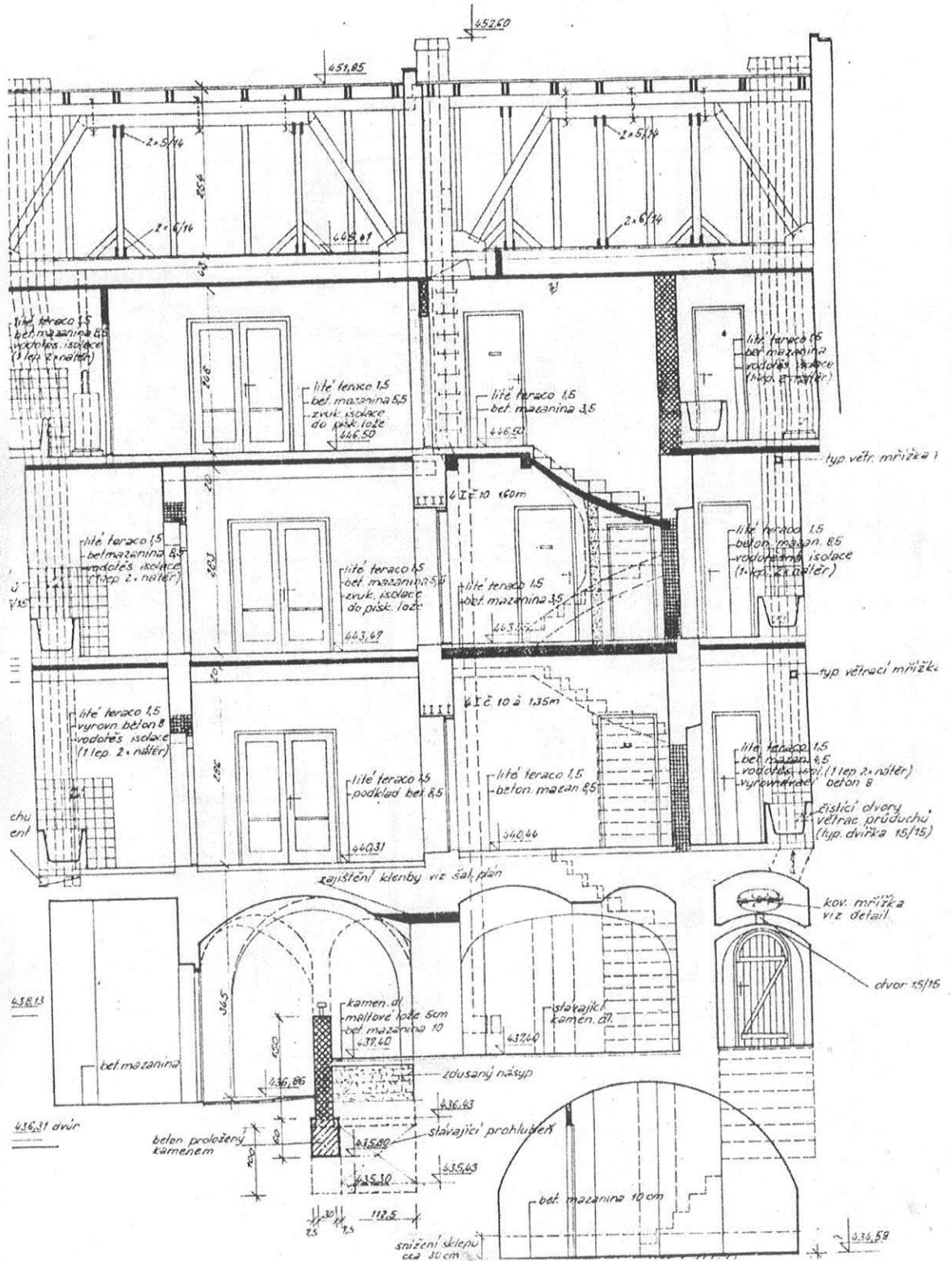


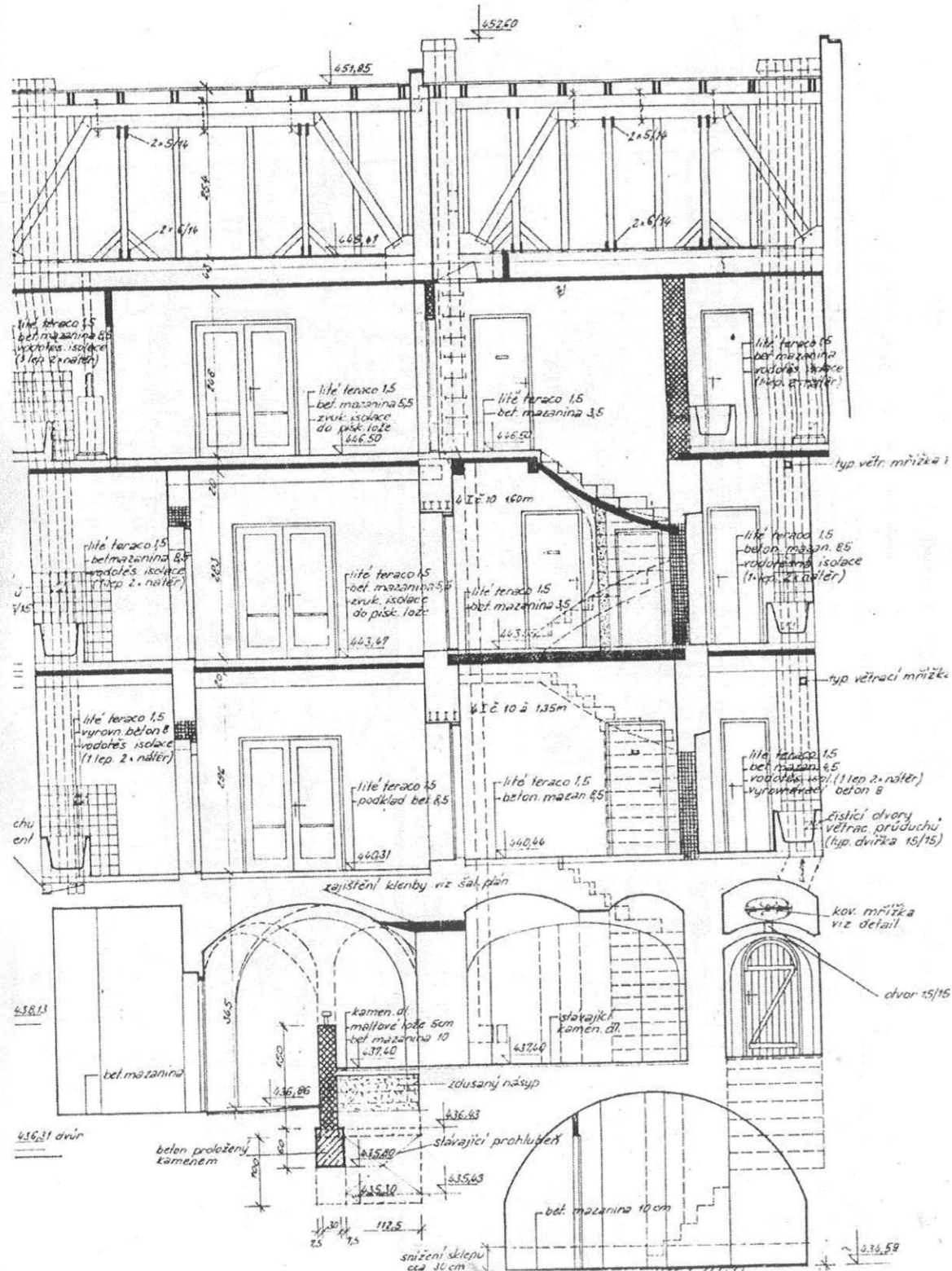
Nová okna budou osazena do stávajících okení otvorů!

Státní ústav pro rekonstrukci památkové zástavby a údržbu státní zástavby v Praze, J. M. Vaněk st. B. 20.	Číslo čp 227,8 zak 9643 24.4.20 2. patro	str. 11 č. 4 A
---	--	-------------------



Průřezka vzhledem k výhledu souběžně zemí





# MĚSTSKÝ NÁRODNÍ VÝBOR V CHEBU

## v ý s t a v b y

Číslo jednací: 638/62

V Chebu dne 15.2.1962

Bytový podnik města Chebu  
Cheb, Rooseveltova 33

**Věc:** Povolení k uvedení do trvalého provozu

MěstNV v Chebu na základě požadavku OÚ 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 předstátních 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 přílehlající byly zvětšeny a upraveny. Tuto změnu vzala komise dodatečně na vědomí.
- Rekonstrukcí objektů bylo získáno 6 bytových jednotek s příslušenstvím včetně do větracích tahů. U objektu čp. 227 a 228 je společné schodiště.

Vzhledem k výsledku setření a vyjádření známých vydává Vm 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: OÚ Cheb s. Jordák

*Brožek*

