

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 2973 - 61 /2014

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům, Rodinný dům č.p. 2635
Katastrální údaje : Kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Cheb, k.ú. Cheb
Adresa nemovité věci: Dolnická 2635/15, 350 02 Cheb
Vlastník stavby: paní Jiřina Boušková, Komenského 616/24, 350 02 Cheb, vlastnictví: výhradní LV č. 4108
Vlastník pozemku: paní Jiřina Boušková, Komenského 616/24, 350 02 Cheb, vlastnictví: výhradní LV č. 4108

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

ZHOTOVITEL : Ing. Zdeněk Kubinčan
Adresa zhotovitele: Václava Kučery 2436/14, 350 02 Cheb,
Znalecká kancelář: Evropská 1564/30, 350 02 Cheb
Email: kubincan@razdva.cz
Tel.: 354 434 704, 603 570 641

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



OBVYKLÁ CENA 5 500 000 Kč

Datum místního šetření: 11.11.2014 Stav ke dni : 11.11.2014

Počet stran: 12 stran Počet příloh: 10 Počet vyhotovení: 2

V Chebu, dne 22.11.2014

Ing. Zdeněk Kubinčan



NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je ocenění rodinného domu (odhad obvyklé ceny) v Chebu č.p. 2635 v Dolnické ulici č.or. 15, umístěný na stavební parcele p.č. St. 7448 s parcelou p.č. 916/10, včetně příslušenství, k.ú. Cheb, obec Cheb, okres Cheb, kraj Karlovarský.

Přehled podkladů

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

Místopis

Město Cheb je významným městem regionu. V Chebu jsou základní, střední školy a Západočeská universita. Je zde úplná infrastruktura, obchodní síť a občanská vybavenost. Jsou zde odborní lékaři, poliklinika, nemocnice, divadlo, kina, krytý zimní stadion, bazén, pobočky bank a spořitelna atd..

Rodinný dům je umístěn v okrajové, severní, části města na Zlatém vrchu, v Dolnické ulici. Okolní zástavbu v lokalitě tvoří nově postavené a rozestavěné rodinné domy. Rodinný dům je napojen přípojkami na inženýrské sítě (vodovodní a kanalizační řad a rozvod el. energie) a je přístupný ze zpevněné asfaltované místní komunikace. Parkování je možné na veřejné komunikaci, na vlastním pozemku a garáži pro 2 auta. Pozemek je mírně svažité s orientací na sever. Lokalita je klidná a okolní zástavbu tvoří nové rodinné domy.

Centrum města je vzdáleno cca 2 km, autobusová zastávka MHD je vzdál. cca 150 m, vlakové a autobusové nádraží je ve vzdálenosti cca 2,6 km.

Přístupové komunikace: - parcela p.č. 2339/1 - ostatní plocha, ostatní komunikace. Vlastník: Město Cheb

Komunikace je v průměrném stavu, ale není dodatečně široká pro obousměrný provoz s chodníky. V dalším (neurčeném) období se předpokládá oprava povrchu komunikace rozšíření.

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

SOUČASNÝ STAV		BUDOUCÍ STAV	
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna <input type="checkbox"/> průmyslová zóna <input type="checkbox"/> ostatní <input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace <input 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 checked="" 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: okrajová část - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:
2339/1 Město Cheb - ostatní plocha, ostatní komunikace

Celkový popis

Jedná se o rodinný dům nepodsklepený s 1 nadzemním podlažím a podkrovím s garáží pro 2 automobily.

Nosná konstrukce: zděná z bloků ROROTHERM tl. 40 cm, Vnější povrchy obvodových stěn: dvouvrstvé tepelně izolační omítky, Střeška: sedlová střeška, Krov: dřevěný vázaný a sblížený, Střešní krytina: tašková Bramac.

Před domem je zpevněná plocha ze zámkové dlažby doplněná opěrnou palisádovou zídkou. Pozemek je v zadní části oplocen.

Dispoziční řešení:

- 1.NP - zvětví, zádveří, chodba se schodištěm, technická místnost (kotelna), koupelna s WC, obývací pokoj s jídelnou kuchyně, krytá terasa, pracovna, úklidová komora

- garáž pro 2 auta, dílna
- podkroví - chodba, koupelna, WC, 4 pokoje

Rodinný dům má 1 byt velikosti 7+1 s vestavěnou garáží pro 2 automobily.

Stáří a znehodnocení:

Stáří 2 roky a stavba je ve výborném stavu s drobnými nedostatky.

Silné stránky

klidná lokalita určená k bydlení, vytápění tepelným čerpadlem, dobrá a rychlá komunikační dostupnost do centra města, velmi dobrá velikost pozemku

Slabé stránky

poloha u hlavní a poměrně úzké příjezdové komunikace je satelitní zástavbě rod. domů, s umístěním pod úrovní nivelety komunikace, pozemek není v zadní části oplocen, částečně zanedbaná vnitřní běžná údržba, zvyšující se hustota zastavěnosti rodinnými domy a frekvence dopravy

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input checked="" type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitá věc není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

Zástavní právo

Exekuce

Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: K rodinnému domu se váže:

- Nařízená exekuce.

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.

-Zástavní právo exekutorské

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

Věcné břemeno se k nemovitosti váže a jedná se o přístupu za účelem zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy ČEZ. Jedná se o pilíř měření o ploše 1 m², (umístěný u vjezdu na pozemek). Toto věcné břemeno nemá žádný vliv na snížení obvyklé ceny.

Ostatní rizika: nejsou

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o stavební pozemek, stavební parcelu plně zastavěnou stavbou a ornou půdou, která se užívá jako zahrada a celkově tvoří jeden funkční celek. Pozemek je oplocen.

V místě jsou provedeny inženýrské sítě (vodovodní, kanalizační a plynovodní řad a rozvod elektro). Přípojky jsou přivedeny na pozemek do pilířů měření a do domu. Plynovodní přípojka je ukončena v pilíři měření, ale přípojka do rod. domu není provedena. Pozemek je pouze velmi mírně sklonitý s orientací na sever, tvar pozemku je obdélníkový.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Stavební pozemky na výstavbu rod. domů se v lokalitě prodávají za cenu 1000 - 1100 Kč/m². Za obvyklou cenu považují cenu 1000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 7448	194	1 000	194 000
orná půda	916/10	932	1 000	932 000
Celková výměra pozemků		1 126	Hodnota pozemků celkem	1 126 000

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebe ní	VH
zpevněná plocha	Jedná se o zpevněné plochy tl. 80 mm ze zámkové dlažby, přípojky na sítě.		1,00 ks	160 000 Kč/ks	160 000 Kč	5 %	152 000 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							152 000 Kč

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům

Věcná hodnota dle THU

Jedná se o rodinný dům nepodsklepený s 1 nadzemním podlažím a podkrovím.

Nosná konstrukce: zděná z bloků ROROTHERM tl. 40 cm

Základy: betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti a pronikání radonu

Vnější povrchy obvodových stěn: dvouvrstvě tepelně izolační omítky

Střecha: sedlová střecha

Krov: dřevěný vázaný a sblížený

Střešní krytina: tašková Bramac, na latě s kontralatěmi a paropropustnou fólií

Bleskosvod: jímací tyčemi

Popis podlaží:

- 1.NP, podkroví

Obvodové zdivo: POROTHERM tl. 40 cm

Vnitřní úprava stěn: vápenná štuková omítka

Vnitřní obklady: kuchyně, WC, koupelen

Stropy: rovné nespalné, v podkroví s pohledem ze sádkartonu

Schody: betonové s povrchem z keramické dlažby

Podlahy obytných místností: keramická dlažba, plovoucí laminované podlahy

Podlahy ostatních místností: keramická dlažba,

Okna: plastová s izolačním dvojsklem

Dveře: vnitřní dýhované do obložkových zárubní, vchodové plastové

Vytápění: tepelným čerpadlem, podlahové vytápění, radiátory ocelové deskové

El. instalace: 230/380 V jističe

Rozvod vody: studené a teplé z plastu

Zdroj teplé vody: zásobník tepelného čerpadla

Rozvod plynu: není zaveden

Kanalizace: z plastu od všech zařizovacích předmětů

Vybavení kuchyně: elektrický sporák se sklokeramickou varnou deskou, kuch. linka. el. trouba

Vnitřní vybavení: plastové vany, sprchové kouty, umyvadla,

Záchod: 2 WC závěsné

Ostatní vybavení: rozvod slaboproudu, EZS s kamerovým systémem

Dispoziční řešení:

- 1.NP - zádveří, zádveří, chodba se schodištěm, technická místnost (kotelna), koupelna s WC, obývací pokoj s jídelnou kuchyně, krytá terasa, pracovna, úklidová komora
- garáž pro 2 auta, dílna
- podkroví - chodba, koupelna, WC, 4 pokoje

Rodinný dům má 1 byt velikosti 7+1 s vestavěnou garáží pro 2 automobily.

Stáří a znehodnocení:

Stáří 3 roky a stavba je ve výborném stavu s drobnými nedostatky.

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

$$1.NP: 14,93 \cdot 11,54 + 2,49 \cdot (7,25 + 2,71) + 2,71 \cdot 3,54 - (1,77 \cdot 0,70 + 0,70 \cdot 0,70) + (1,66 \cdot 1,66 \cdot 0,5) = 206,33 \text{ m}^2$$

$$\text{Podkroví: } 14,93 \cdot 11,54 + 2,71 \cdot 3,54 + 1,66 \cdot 1,66 \cdot 0,5 = 183,26 \text{ m}^2$$

Název			Zastavěná plocha	Konstr. výška
1.NP			206,33 m ²	3,03 m
Výčet místností:			Započítatelná podl. plocha	
zádveří	7,78 m ²	1,00	7,78 m ²	
chodba	12,19 m ²	1,00	12,19 m ²	
technická místnost	5,56 m ²	1,00	5,56 m ²	
koupelna s WC	7,50 m ²	1,00	7,50 m ²	
obývací pokoj	32,19 m ²	1,00	32,19 m ²	
jídelna +kuchyňský kout	12,29 m ²	1,00	12,29 m ²	
spíž	2,42 m ²	1,00	2,42 m ²	
pracovna	13,79 m ²	1,00	13,79 m ²	
pokoj	24,43 m ²	1,00	24,43 m ²	
technická místnost	7,14 m ²	1,00	7,14 m ²	
komora	3,66 m ²	1,00	3,66 m ²	
schodiště	6,32 m ²	1,00	6,32 m ²	

garáž	34,96 m ²	0,00	0,00 m ²	
terasa	6,79 m ²	0,00	0,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			135,27 m ²	
podkroví			183,26 m ²	4,00 m
Výčet místností:				
chodba	9,91 m ²	1,00	9,91 m ²	
WC	4,50 m ²	1,00	4,50 m ²	
koupelna	16,79 m ²	1,00	16,79 m ²	
pokoj	23,66 m ²	1,00	23,66 m ²	
pokoj	17,66 m ²	1,00	17,66 m ²	
pokoj	33,93 m ²	1,00	33,93 m ²	
pokoj	32,19 m ²	1,00	32,19 m ²	
Užitná plocha celkem:			138,64 m ²	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor	[m ³]
1.NP	$(14,93*11,54+2,49*(7,25++2,71)+2,71*3,54-$ $(1,77*0,70++0,70*0,70)+(1,66*1,66*0,5))*(3,03+0,12)$	649,95 m ³
OT-zastřešení	$(14,93*11,54+2,71*3,54+1,66*1,66*0,5)*(1,53+(4,00+1,$ $51-1,53)/2)$	645,09 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		649,95 m ³
OT-zastřešení		645,09 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 295,04 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy s izolací proti zemní vlhkosti a pronikání radonu
2. Zdivo	z cihelných bloků POROTHERM tl. 40 cm
3. Stropy	železobetonové panelové
4. Střecha	sedlová, dřevěný hambalkový krov
5. Krytina	tašková Bramac, na latě s kontralatěmi a paropropustnou fólií
6. Klempířské konstrukce	žlaby, svody, oplechování a parapety z titaninkového plechu
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	dvouvrstvé zatírané
9. Vnější obklady	sokl - nátěr plast. omítkou
10. Vnitřní obklady	kuchyně, koupelen s WC
11. Schody	betonové s povrchem z keramické dlažby
12. Dveře	dýhované a zaskl. do obložkové zárubně, vrata do garáže segmentová zateplená s el. pohonem
13. Okna	plastová okna s izolačním dvojsklem, v podkroví i střešní
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba v 1.NP (podlahové vytápění, plovoucí podlahy
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední s tepelným čerpadlem, podlahové vytápění v 1.NP, radiátory ocelové deskové

17. Elektroinstalace	světelný a motorový rozvod
18. Bleskosvod	bleskosvod jímacími tyčemi
19. Rozvod vody	studené a teplé z plastu
20. Zdroj teplé vody	zásobník tepelného čerpadla
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	plastové potrubí od zařizovacích předmětů do žumpy
23. Vybavení kuchyně	elektrický sporák se sklokeramickou deskou, el. trouba, kuch. linka
24. Vnitřní vybavení	sprchový kout se zástěnou 2x, 2 plastové vany (1 vířivá), umyvadla
25. Záchod	2 závěsné WC
26. Ostatní	rozvod slaboproudu, digestoř, EZS s kamerovým systémem

		Ocenění
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	206
Užitná plocha (UP)	[m ²]	274
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 295,04
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	4 676
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	4 676
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 055 615
Stáří	roků	3
Další životnost	roků	87
Opotřebení	%	3,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	5 855 780

Výpočet porovnávací hodnoty

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

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

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	273,91 m ²
Obestavěný prostor:	1 295,04 m ³
Zastavěná plocha:	206,33 m ²
Plocha pozemku:	1 126,00 m ²

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

Rodinný dům č. 1

Realizovaná cena: 3 650 000,- Kč, datum 02/2014.

Rodinný dům řadový krajní, vel. 4+1 s garáží. Jedná se o dokončenou novostavbu v roce 2012. Rodinný řadový dům se nachází v okrajové zastavěné části města v městské části Háje, v řadové zástavbě 6-ti rod. domů jako krajní. OP 667 m³, zastavěná plocha 1.NP 119,95 m², podlahová plocha 166 včetně garáže, bez garáže 136 m², započitatelná 151,50 m², znehodnocení 2 %.

Popis: Jedná se o rodinný dům řadový, nepodsklepený s 1 nadzemním podlažím a podkrovím. Má 1 byt vel. 5+kk s garáží. Popis budovy: Vnější povrchy obvodových stěn: zatírané s kontaktním zateplovacím systémem, Střecha: sedlová s vikýřem, Krov: dřevěný krov, Střešní krytina: Bramac, Oplechování: žlaby, svody, z titanžink. pl., Bleskosvod: ano, Přípojky: K, V, P a EL.

Popis podlaží: 1.NP, podkroví

Obvodové zdivo: z cihelných bloků HART tl. 40 cm+10 cm zateplení, Vnitřní úprava stěn: vápenná štuková omítka, Stropy: s rovným podhledem nespalné, Schody: bet. s kobercem, Podlahy: plovoucí, ker. dlažba, Okna: plastová, Dveře: vnitřní dveře hladké do oblož. zárubně, Vytápění: ústř. s plyn. kotlem El. instalace: 220/380 V jističe, Rozvod vody: S+T, Zdroj teplé vody: plyn. kotel, Rozvod plynu: je proveden, Vybavení kuchyně: plynový kombinovaný sporák nebo el., Vnitřní vybavení: plastová vana, 2 umyvadla, sprchový kout, WC závěsné.

Dispoziční řešení:

- 1.NP - zádveří, chodba se schodištěm do podkroví, spíž, koupelna s WC, kuchyň, obývací pokoj s jídelnou, garáž pro 1 automobil

- podkroví - chodba, koupelna s WC, 3 pokoje, šatna

Rodinný dům má 1 byt velikosti 4+1 s garáží.

Rodinný dům č. 2

Inzerovaná cena: 4 500 000,- Kč, datum 11/2014, původně inzerovaná cena 4 700 000,- Kč. Zdroj Sreality.cz.

Jedná se o dokončenou novostavbu. Je umístěn ve stejné lokalitě.

OP 648 m³, zastavěná plocha 1.NP 105 m², zastavěná plocha celkem 205 m²,

Popis: Jedná se o rodinný dům, nepodsklepený s 1 nadzemním podlažím a podkrovím. Má 1 byt vel. 4+1 bez garáže.

Popis budovy: Vnější povrchy obvodových stěn: zatírané s tep. izol. Střecha: sedlová, Krov: dřevěný krov, Střešní krytina: Bramac, Oplech.: žlaby, svody, z titanžink. pl., Bleskosvod: je proveden. Přípojky: K, V, P a EL.

Popis podlaží: 1.NP, podkroví

Obvodové zdivo: z bloků POROTHERM tl. 40 cm Vnitřní úprava stěn: vápenná štuková omítka, Stropy: s rovným podhledem nespalné, Schody: bet. s povrchem z ker. dlaždic, Podlahy: povrchy podlah chybí ker. dlažba, Okna: plastová, Dveře: vnitřní dveře chybí, Vytápění: ústř. s plyn. kotlem, El. instalace: 220/380 V jističe, Rozvod vody: S+T, Zdroj teplé vody: plyn. kotel, Rozvod plynu: je, Vybavení kuchyně: el. sporák, Vnitřní vybavení: plastová vana, umyvadlo, sprchový kout, WC závěsné.

Rodinný dům č. 3

Realizovaná cena: 4 000 000,- Kč, datum 11/2013. Původně inzerovaná cena 4 500 000,- Kč.

Rodinný dům 6+1, kolaudace domu v roce 2002. K domu náleží zahrada o ploše 1212 m² a garáž pro 1 automobil. Celý dům je zateplen, má novou fasádu a plastová okna. Vytápění s kotlem na zemní plyn, rozvod S+T. V domě je nová kuchyňská linka s myčkou. Na zahradě je altán. U domu je dílna a kůlna. Možnost bydlení 2 generací.

Rodinný dům č. 4

Inzerovaná cena: 5 499 000,- Kč, datum 11/2014. Zdroj Sreality.cz.

RD s garáží pro dvě auta, zahrada 1160 m², Cheb, Podhrad, ul. K Letišti. Exkluzivně nabízíme pro náročného klienta nadstandardní rodinný dům s garáží pro dvě auta na vl. pozemku. Rodinný dům se nachází cca 5 km od Chebu v obci Podhrad ve velmi klidné a atraktivní části satelitu. Zastavěná plocha domu je výměře 299 m². K domu náleží pozemek-zahrada 1160 m². Francouzská okna a ostatní okna i dveře s obložkami jsou ze dřeva. V hlavní obývací místnosti s kuchyní je položena kvalitní keramická dlažba s podlahovým vytápěním. V koupelně se je též zabudované podlahové vytápění. V dalších obytných místnostech je na podlahách položena dřevěná nebo laminátová podlaha, zde je vytápění radiátorové. Dům je stavebně i užitně velmi zajímavě řešen. Z uzavřené vstupní haly se šatnou, WC a technickou místností vejde posuvnými dveřmi do rozlehlé obývací místnosti atriového typu s kuchyňským koutem. Francouzská okna směřují na terasu a do zahrady. Z obývací místnosti vedou dveře do pokoje a velmi prostorné koupelny s WC. Z obývací místnosti širokým dřevěným schodištěm vystoupáme do horního patra. Zde jsou 2 místnosti a obývací pokoj s kuchyňským koutem a opět velká koupelna s WC. Dům se vytápí kombinovaným plynovým kotlem. V domě je i komín, což umožňuje osazení krbových kamen. V zadní části zahrady je velká garáž s el. ovládanými rolovacími vraty (pro dvě os. auta). Příjezdová komunikace ke garáži a kolem domu je vydlážděna, v zahradě jsou soliterní keře a zatravněný

povrch.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Rodinný dům

Lokalita Tábořská 392/11 Cheb, část Háje.

Použité koeficienty:

K1 Zdroj ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,92
K3 Poloha	1,03
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,96
K6 Vliv pozemku	1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Vyhodnocení srovnatelné nemovitosti vzhledem k oceňované:

Zdroj ceny - Kupní cena; Velikosti objektu - Je menší; Poloha - Je horší; Provedení a vybavení - Je lepší; Celkový stav - Je lepší; Vliv pozemku - Je menší; Úvaha zpracovatele ocenění - Je podstatně menší, řadový krajní dům s garáží;

Celkový
koef. K_c
0,84

Upravená j. cena
Kč/m²
22 632

Užitná plocha

136,00 m²

Výměra pozemku.

657 m²

Celková cena

3 650 000 Kč

Jednotková cena

26 838 Kč/m²

Název: Rodinný dům

Lokalita Dolnická 2666/36 Cheb, Zlatý vrch - novostavba RD

Použité koeficienty:

K1 Zdroj ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	0,92
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,98
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,04



Zdůvodnění koeficientu K_c:

Vyhodnocení srovnatelné nemovitosti vzhledem k oceňované:

Vzhledem ke srovnatelné nemovitosti má oceňovaný rodinný dům má větší obestavěný prostor, zastavěná plocha 1.NP je větší, celkově všech podlaží je větší, podlahová plocha je větší. Vybavení rodinného domu je srovnatelné, má vytápění tepelným čerpadlem, celkový architektonický vzhled domu srovnatelný. Dispoziční řešení je srovnatelné. Má vestavěnou garáž. Parkování je možné v dostatečném rozsahu na vlastním pozemku. Lokalita je stejná a poloha je zcela srovnatelná. Pozemek je větší, zainvestovanost pozemku je stejná. Znehodnocení je částečně vyšší.

Celkový
koef. K_c
0,82

Upravená j. cena
Kč/m²
21 774

Užitná plocha

169,00 m²

Výměra pozemku.

768 m²

Celková cena

4 500 000 Kč

Jednotková cena

26 627 Kč/m²

Název: Rodinný dům

Lokalita K Letišti 140/6 Cheb, Podhrad**Použité koeficienty:**

K1 Zdroj ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	1,04
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,03
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,02

**Zdůvodnění koeficientu K_c:**

Vyhodnocení srovnatelné nemovitosti vzhledem k oceňované:

Vzhledem ke srovnatelné nemovitosti má oceňovaný rodinný dům má větší obestavěný prostor, zastavěná plocha 1.NP je větší, celkově všech podlaží je větší, podlahová plocha je větší. Vybavení rodinného domu je lepší, má také vytápění tepelným čerpadlem, celkový architektonický vzhled domu srovnatelný. Dispoziční řešení je srovnatelné. Má také garáž. Parkování je možné v dostatečném rozsahu na vlastním pozemku a v garáži. Lokalita je lepší a poloha je lepší. Pozemek je menší, zainvestovanost pozemku je stejná. Znehodnocení je menší.

**Celkový
koef. K_C**
1,12

**Upravená j. cena
Kč/m²**
20 918

Užitná plocha215,00 m²**Výměra pozemku.**1 352 m²**Celková cena**

4 000 000 Kč

Jednotková cena18 605 Kč/m²**Název: Rodinný dům****Lokalita K Letišti 142/10 Cheb, Podhrad - novostavba RD****Použité koeficienty:**

K1 Zdroj ceny	0,90
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,04
K4 Provedení a vybavení	0,97
K5 Celkový stav	0,97
K6 Vliv pozemku	0,99
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

**Zdůvodnění koeficientu K_c:**

Vyhodnocení srovnatelné nemovitosti vzhledem k oceňované:

Vzhledem ke srovnatelné nemovitosti má oceňovaný rodinný dům má větší obestavěný prostor, zastavěná plocha 1.NP je menší, celkově všech podlaží je větší, podlahová plocha je částečně větší. Vybavení rodinného domu je obdobné, znehodnocení je vyšší. Vytápění tepelným čerpadlem, celkový architektonický vzhled domu srovnatelný. Dispoziční řešení je srovnatelné. Má vestavěnou garáž. Parkování je možné v dostatečném rozsahu na vlastním pozemku a v garáži. Lokalita je lepší a poloha je lepší. Pozemek je menší, zainvestovanost pozemku je stejná. Znehodnocení je větší.

**Celkový
koef. K_C**
0,87

**Upravená j. cena
Kč/m²**
17 823

Užitná plocha269,00 m²**Výměra pozemku.**1 516 m²**Celková cena**

5 499 000 Kč

Jednotková cena20 442 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Minimální jednotková porovnávací cena	17 823 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	20 787 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	22 632 Kč/m ²
Stanovená jednotková porovnávací cena	20 787 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	273,91 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	5 693 767 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Současný stav	
Porovnávací hodnota	5 693 767 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	7 133 780 Kč
Z toho hodnota pozemku	1 126 000 Kč

Obvyklá cena

5 500 000 Kč

slovy: Pětmilionůpětsettisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.2

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Pro stanovení odhadu obvyklé ceny oceňované nemovitosti je, že se bude přibližovat hodnotě porovnávací, kdy obdobné nemovitosti byly zobchodovány, nebo jsou v nabídce za srovnatelných podmínek, s přihlédnutím k místním podmínkám, k poloze nemovitosti, velikosti, stavu a vybavení rodinného domu, které mají vliv na cenu obvyklou.

Poptávka po rodinných domech je celkově menší než nabídka. Došlo k celkovému poklesu realizovaných cen rodinných domů.

Rodinný dům má velmi dobré dispoziční řešení s velmi dobrou polohou v rámci města, dodatečně velký pozemek.

Závěr

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

5 500 000,- Kč

Cena je platná a nemovitost je zatížena:

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

V Chebu 22.11.2014

Ing. Zdeněk Kubinčan
Václava Kučery 2436/14, 350 02 Cheb
telefon: 354434704, 603570641
e-mail: kubincan@razdva.cz



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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2973 - 61 /2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Z-61/2014.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Fotodokumentace nemovitosti.	5
Snímek katastrální mapy, ověřený se skutečností	1
Výpis z katastru nemovitostí z LV č. 4108 ze dne 11.11.2014.	3
Mapa oblasti.	1



jihozápadní pohled na pozemek z komunikace



jižní pohled z komunikace



severozápadní pohled na pozemek ze zahrady



zadní severní pohled ze zahrady



zpevněná plocha před domem příjezdová komunikace



krytá terasa



obývací pokoj+ jídelna



dtto obývací pokoj - krb s uzavíratelnou vložkou



kuchyň+ jídelní kout



kuchyň



koupelna s WC



dtto koupelna s WC



koupelna s WC - sprchový kout se zástěnou



pokoj v 1.NP



technická místnost - zásobník tepelného čerpadla



schodiště do podkroví



pokoj v podkroví



dtto



pokoj v podkroví



Dtto



pokoj v podkroví



WC v podkroví



koupelna v podkroví



dtto



koupelna v podkroví - vířivá vana



Pokoj



garáž pro 2 auta



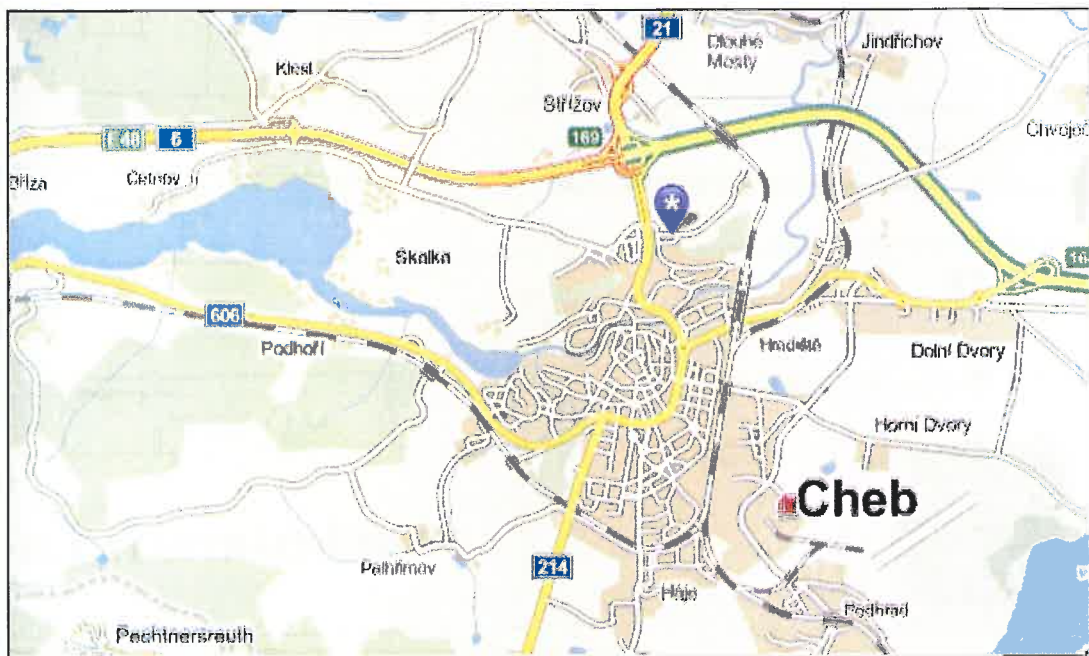
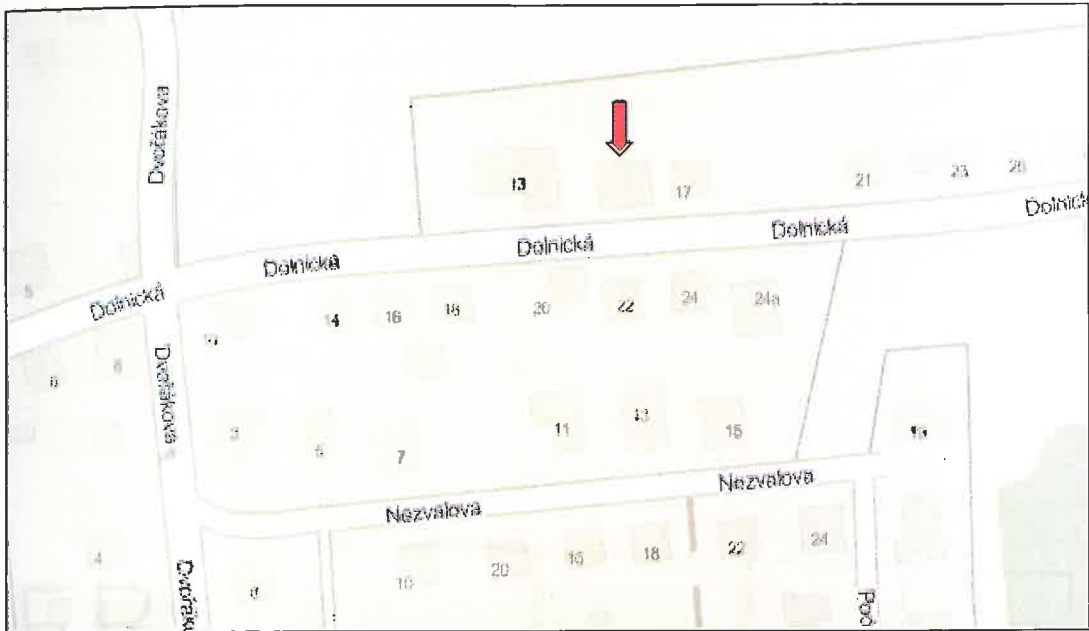
dtto garáž pro 2 auta



zahrada za domem



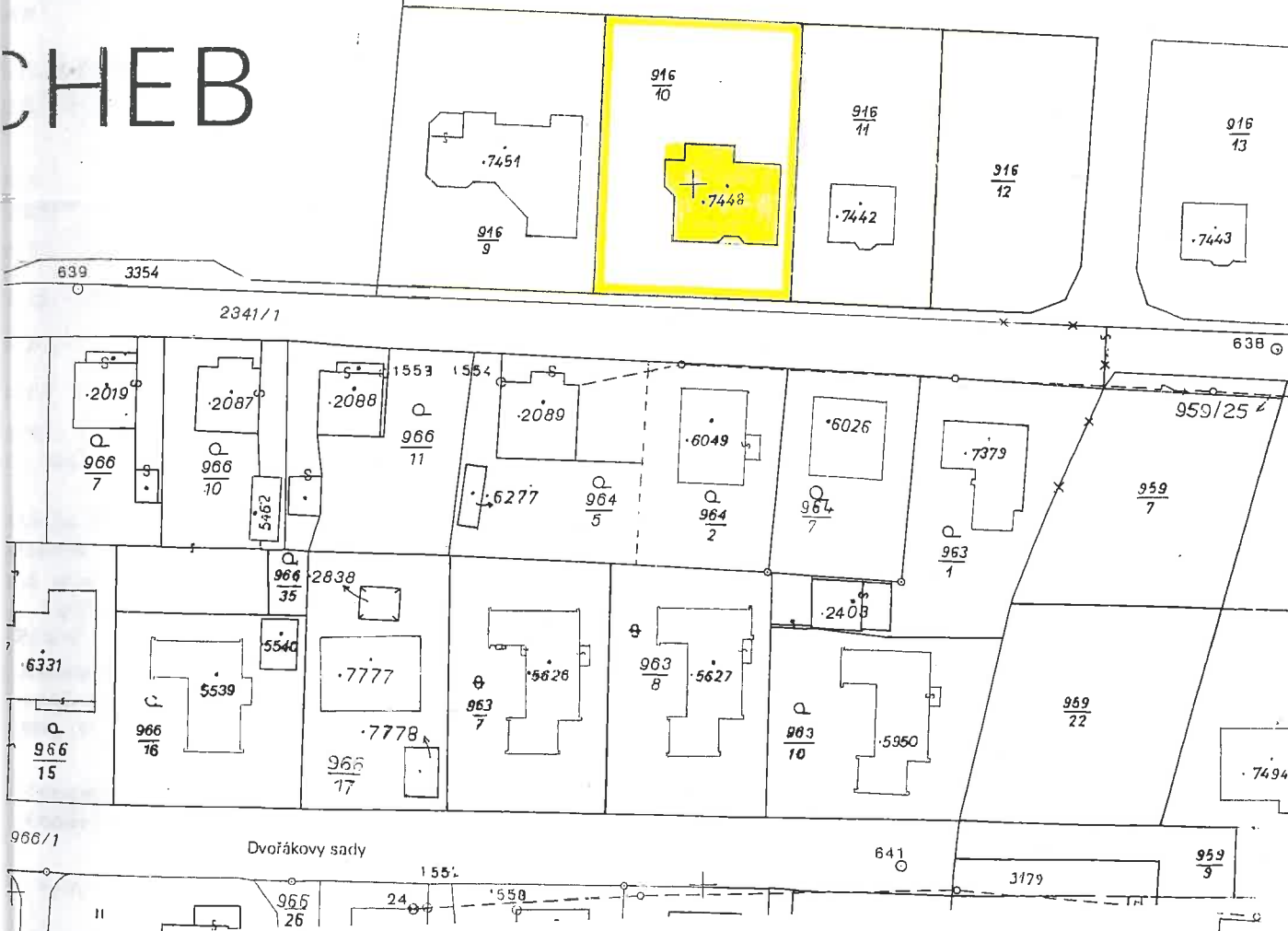
dtto zahrada za domem




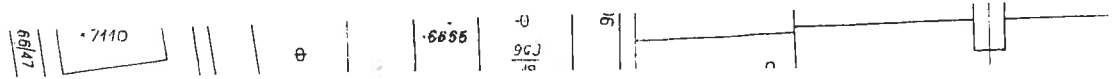
916
4

916
7

CHEB



trávní úřad lovarský kraj řídící pracoviště Cheb	Okres Cheb	Obec <i>Cheb</i>	Datum 17. 12. 2012
<i>Chul</i>	Mapový list <i>5-0/24</i>	Měřítko <i>1:1000</i>	Podpis <i>Chul</i>
KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY			Číslo 10
			Razítko 
<i>Chulová Jana</i>	Dne 17. 12. 2012		



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.11.2014 10:55:02

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

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554481 Cheb

Parcelní číslo: 650919 Cheb

List vlastnictví: 4108

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

Právní vztah, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Stavební právo		
Stavba: Jiráskova Jiřina, Komenského 616/24, 35002 Cheb	696024/1805	

Územní list

Parcelní číslo

Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
----------------	--------------------------	--------------	----------------	----------------

48	194	zastavěná plocha a nádvoří		
----	-----	----------------------------	--	--

Pozemku stojí stavba: Cheb, č.p. 2635, rod.dům

16/10	932	orná půda		zemědělský půdní fond
-------	-----	-----------	--	-----------------------

Územní list

Parcelní číslo

Parcelní číslo	Způsob využití	Na parcele	Způsob ochrany
----------------	----------------	------------	----------------

č.p. 2635	rod.dům	St. 7448	
-----------	---------	----------	--

Práva - Bez zápisu

Právní vztahy vlastnického práva

Právní vztahy

Právní vztahy pro Povinnost k

Právní vztahy pro právo exekutorské

Právní vztahy pro právo exekutorské - částka ve výši 1 045 228,67 Kč s příslušenstvím

Právní vztahy pro hydroenergetiku,	Parcela: St. 7448	Z-12065/2013-402
------------------------------------	-------------------	------------------

, Lužická 1538/10, Vinohrady,	Parcela: 916/10	Z-12065/2013-402
-------------------------------	-----------------	------------------

Praha, RČ/IČO: 26499631	Stavba: Cheb, č.p. 2635	Z-12065/2013-402
-------------------------	-------------------------	------------------

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-6871/2013 -21 ze dne 16.08.2013. Právní moc ke dni 22.08.2013.

Z-12065/2013-402

Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121EX-6871/2013 -21 ze dne 12.12.2013.

Z-16936/2013-402

Právní vztahy ke datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Právní vztahy pro právo smluvní

Právní vztahy pro právo smluvní - pohledávky včetně budoucích pohledávek

Právní vztahy pro právo smluvní - částka ve výši 2 494 804,- Kč s příslušenstvím

Právní vztahy pro právo smluvní - budoucí pohledávky do výše 3 243 246,- Kč s příslušenstvím

Právní vztahy pro právo smluvní - zaniklé do 20.08.2028

Právní vztahy pro hydroenergetiku,	Stavba: Cheb, č.p. 2635	Z-16493/2012-402
------------------------------------	-------------------------	------------------

, Lužická 1538/10, Vinohrady,		
-------------------------------	--	--

Praha, RČ/IČO: 26499631		
-------------------------	--	--

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.03.2007.

v-1356/2007-402

Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. ze dne 15.10.2012.

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.11.2014 10:55:02

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554481 Cheb

Parcelní číslo: 650919 Cheb

List vlastnictví: 4108

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

Právní jednání

Právní jednání pro

Povinnost k

Z-16493/2012-402

k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Právní jednání smluvní

Právní jednání smluvní smlouva o zřízení věcného břemene

o výše 2 494 804,- Kč s příslušenstvím

o výše 3 243 246,- Kč s příslušenstvím

Právní jednání pro hydroenergetiku,

Parcela: St. 7448

Z-16493/2012-402

, Lužická 1538/10, Vinohrady, Parcela: 916/10

Z-16493/2012-402

Praha, RČ/IČO: 26499631

Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 22.08.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.08.2006.

V-4020/2006-402

Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky. ze dne 15.10.2012.

Z-16493/2012-402

k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Právní jednání břemeno chůze a jízdy

Právní jednání břemeno chůze a jízdy

čelem zřizování a provozování zařízení distribuční soustavy

Elektrická distribuce, a. s., Teplická

Parcela: 916/10

Z-15041/2010-402

Děčín IV-Podmokly, 40502

RČ/IČO: 24729035

Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 01.08.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.08.2006.

V-3668/2006-402

Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí Krajský soud v Ústí nad Labem oddíl B, vložka 2145 ze dne 01.10.2010.

Z-13884/2010-402

Právní jednání exekuce

Právní jednání exekuce

Právní jednání exekuce

JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Boušková Jiřina, Komenského 616/24, 35002 Cheb,

RČ/IČO: 696024/1805

Z-8028/2013-407

Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-sever 121 EX-6871/2013 - 18 ze dne 15.08.2013; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-8028/2013-407

Právní jednání příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 7448

Z-12064/2013-402

Parcela: 916/10

Z-12064/2013-402

Stavba: Cheb, č.p. 2635

Z-12064/2013-402

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-6871/2013 -20 ze dne 16.08.2013. Právní moc ke dni 22.08.2013.

Z-12064/2013-402

Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-6871/2013 -32 ze dne 08.10.2013.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.11.2014 10:55:02

kres: CZ0411 Cheb

Obec: 554481 Cheb

zemí: 650919 Cheb

List vlastnictví: 4108

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

vztahu

vně pro

Povinnost k

Z-14402/2013-402

Jiné zápisy - Bez zápisu

vy a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

upozornění na probíhající obnovu katastrálního operátu

OO-1/2014-402

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

ina

mlouva kupní ze dne 08.06.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.07.2004.

V-3563/2004-402

Pro: Boušková Jiřina, Komenského 616/24, 35002 Cheb

RČ/IČO: 696024/1805

hlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 19.09.2006.

Z-11911/2006-402

Pro: Boušková Jiřina, Komenského 616/24, 35002 Cheb

RČ/IČO: 696024/1805

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela
916/10

BPEJ
54702

Výměra [m²]
932

Je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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

otovil:

Vyhotoveno: 11.11.2014 11:10:52

ký úřad zeměměřický a katastrální - SCD

[Handwritten signature]

