

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 10162-2626/2019

Objednatel znaleckého posudku: Institut pro řešení úpadku v.o.s., insolvenční správce dlužníka Zdeňka Cimbalý
Týnská 1053/21, 110 00 Praha 1

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřeby insolvenčního řízení.

Adresa předmětu ocenění: Rekreační objekt, č.e. 430, Cheb, okres Cheb

Prohlídka předmětu ocenění provedena dne: 28.11.2019

Zpracováno ke dni: 28.11.2019

Zhotovitel: XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 11 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 17.12.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny rekreačního objektu č.ev. 430 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 580, 131/2 v obci Cheb, okres Cheb, katastrální území Podhrad pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt č.ev. 430 v obci Cheb, okres Cheb
Adresa předmětu ocenění:	č.e. 430, Cheb, okres Cheb
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Cheb
Obec:	Cheb
Katastrální území:	Podhrad

3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 28.11.2019. Prohlídce nebyl vlastník ani jiné osoby přítomny, na základě požadavku objednatele se ocenění provádí na základě dostupných zjištění, stavebně technický stav a vybavení se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby, užitná plocha se dohaduje dle plochy zastavěné a podlažnosti budovy. Další informace jsou čerpány z veřejně dostupných zdrojů a na základě místní znalosti.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Pro vypracování posudku byly použity tyto zdroje: informace zjištěné při prohlídce, výpis z katastru nemovitostí, výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, informace realitních kanceláří, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Cimbala Zdeněk, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 35002 Cheb.

Nemovitosti:

Rekreační objekt č.ev. 430 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 580, 131/2 v obci Cheb, okres Cheb, katastrální území Podhrad.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný rekreační objekt je vystavěn jako samostatná stavba a má jedno nadzemní podlaží. Stavba je pravděpodobně částečně podsklepená, není zde půda a je zde pravděpodobně vybudováno obytné podkroví. Na základě informace uvedené na listu vlastnictví byla provedena kolaudace objektu v roce 1986. Na objektu je započato zateplení pláště polystyrenem – v části - nedokončeno

Základy jsou tvořeny pravděpodobně betonovými pasy, konstrukce objektu je zděná, veranda přistavěna z plynosilikátových tvárnic, tloušťka stěn je cca do 40 cm a stropy jsou pravděpodobně nad PP betonové či keramickobetonové v patře pak dřevěné trámové. Rekreační objekt má sedlovou střechu, střešní krytina je tvořena živičnou lepenkou a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější úprava pláště objektu: původní fasáda břízlitová, na části na které je provedeno zateplení fasáda chybí. Plášť je částečně zateplen polystyrenem.

Podlahová plocha činí dle plochy zastavěné cca 30 m².

Úprava vnitřních povrchů stěn se uvažuje vápenocementová. Jsou zde zdvojená dřevěná okna. Orientace obytných prostor je na severovýchod, severozápad, jihovýchod, jihozápad. Koupelnové vybavení nezjištěno - předpoklad: chybí, vybavení WC nezjištěno - předpoklad: splachovací toaleta, případně chemické WC, případně chybí. V objektu se předpokládají klasické dřevěné či náplňové dveře, případně tyto chybí. Zárubně dveří nezjištěny - předpoklad: ocelové, vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyňské vybavení nezjištěno - předpoklad: neuvažuje se. Osvětlovací techniku tvoří pravděpodobně lustry či stropní svítidla. Podlahové krytiny se uvažují standardní (lino, PVC, koberec apod.).

Do objektu je pravděpodobně zavedena elektřina o napětí 230V a předpokládá se klasické napojení na rozvodnou síť elektro. Zdrojem vody je pravděpodobně studna (užitková voda) – v chatové osadě dle dostupných zjištění není vodovodní řad zaveden, případně je zde pouze společný rozvod pitné vody mimo stavbu. Odpad pravděpodobně není řešen, případně se předpokládá pouze trativod. Objekt je vytápěn pravděpodobně lokálně pomocí kamen na tuhá paliva. Ohřev vody v objektu nezjištěno - předpoklad: není řešeno, případně průtokový ohřev.

Stav objektu je původní, spíše zanedbaný. Stěny objektu je zastaralé – bylo zde započato zateplení stavby polystyrenem – nedokončeno. Střešní krytina je poškozena – v části zcela chybí šablony. Okna jsou zastaralá, podlahy se předpokládají zastaralé, stejně tak vybavení a rozvody jsou zastaralé. Objekt se pro účely ocenění uvažuje k rekonstrukci.

Na pozemku se nachází traviny, okrasné dřeviny a oplocení pozemku: pletivo do ocelových sloupků, pletivo do ocelových sloupků, v přední a zadní části ocelová brána. Samotný pozemek je mírně svažitý až svažitý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou na vlastním pozemku. K objektu náleží skleník, studna.

Rekreační objekt je situovaný na jihovýchodním okraji obce a charakter okolí odpovídá chatové oblasti. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě jsou dostupné základní a střední školy včetně

specializovaných zařízení a je zde kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. Je zde kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí je kompletní sestava úřadů a v obci je pobočka České pošty.

Rekreační objekt je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v okolí je zeleň v bezprostřední blízkosti v podobě luk a lesů. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V obci je zastávka autobusových a vlakových spojů. V okolí je zvýšena kriminalita - krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Na listu vlastnictví jsou evidovány záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Cimbala Zdeněk, rozhodnutí o úpadku - Cimbala Zdeněk, zahájení exekuce - Cimbala Zdeněk), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis										
Popis rekreačního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt								
	Počet nadzemních podlaží	1								
	Podsklepení	předpoklad částečné								
	Podkroví	ano								
	Půda	ne								
	Rok výstavby	1986								
	Zdroj informace o době výstavby	dle informace o kolaudaci na listu vlastnictví								
	Rozsah rekonstrukce	<table><tr><td>Konstrukce</td><td>Rozsah</td><td>Rok</td></tr><tr><td>zateplení pláště</td><td>částečná - nedokončeno</td><td>nejz.</td></tr></table>	Konstrukce	Rozsah	Rok	zateplení pláště	částečná - nedokončeno	nejz.		
	Konstrukce	Rozsah	Rok							
	zateplení pláště	částečná - nedokončeno	nejz.							
	Základy	betonové pasy								
	Konstrukce	zděná, veranda z plynosilikátových tvárníc								
	Stropy	betonové či keramickobetonové, dřevěné trámové								
	Tloušťka stěn	cca do 40 cm								
	Střecha	sedlová								
	Krytina střechy	živičná lepenka								
	Klempířské prvky	pozinkované								
	Vnější omítky	původní fasáda břizolitová, na části na které je provedeno zateplení fasáda chybí								
	Vnitřní omítky	předpoklad vápenocementové								
	Typ oken v objektu	dřevěná zdvojená								
Orientace oken obytných místností	severovýchod, severozápad, jihovýchod, jihozápad									

	Koupelna(y)	nezjištěno - předpoklad: chybí
	Toaleta(y)	nezjištěno - předpoklad: splachovací toaleta, případně chemické WC, případně chybí
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	nezjištěno - předpoklad: ocelové
	Vnitřní dveře	nezjištěno - předpoklad: klasické dřevěné či náplňové dveře, případně chybí
	Osvětlovací technika	nezjištěno - předpoklad: lustry či stropní svítidla
	Kuchyně	nezjištěno - předpoklad: neuvažuje se
	Dispozice	nezjištěno - předpoklad: veranda, jedna obytná místnost v přízemí a jedna místnost v podkroví
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí odhadem cca 30 m ² .
	Elektřina	230V – předpoklad napojení na síť
	Vodovod	nezjištěno - předpoklad: studna s užitkovou vodou
	Svod splašek	nezjištěno - předpoklad: není řešeno, případně trativod
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v objektu	lokální kamna na tuhá paliva
	Topná tělesa	---
	Řešení ohřevu vody	nezjištěno - předpoklad: není řešeno, případně průtokový ohřev
	Podlahy objektu	standardní krytiny (lino, PVC, koberce apod.)
	Popis stavu rekreačního objektu	před rekonstrukcí
	Vady objektu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: poškozený prvek zdívo: zastaralý prvek
Popis pozemku	Trvalé porosty	traviny, okrasné dřeviny
	Venkovní stavby	skleník, studna
	Sklon pozemku	mírně svažité až svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, pletivo do ocelových sloupků, v přední a zadní části ocelová brána
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	rekreační lokalita
	Poloha v obci	jihovýchodní okraj obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení, v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití, kompletní soustava úřadů v blízkém okolí, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti, lokalita se

		zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů, parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná břemena	---	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou evidovány záznamy (exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Cimbala Zdeněk, rozhodnutí o úpadku - Cimbala Zdeněk, zahájení exekuce - Cimbala Zdeněk), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 28.11.2019 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

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

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti je využit postup v podobě tržního porovnání. Základní metodika, která je v rámci tržního porovnání použita, je klasická metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, nakladatelství CERM. Dále je použita metodika "Postupy při oceňování majetku státu" vytvořená Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

I) Ocenění srovnávací metodou

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji nebo prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rekreační objekt č.ev. 430 v obci Cheb, okres Cheb

Rekreační objekt Podhrad č.e. 430 obec Cheb					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Cheb, okres Cheb	30 m ² , podsklepený: částečně	Před rekonstrukcí	403 m ²	Hodnocen typ stavby a předpokládané vybavení, venkovní úpravy a příslušenství
1	Podhrad, Cheb, okres Cheb	40 m ² , Patrový	Dobrý	388 m ²	Předpoklad lepší vybavení, pergola, venkovní úpravy obdobné, celkově lepší
2	Podhrad, Cheb, okres Cheb	80 m ² , Patrový	Velmi dobrý	535 m ²	Předpoklad lepší vybavení, dva skleníky, kolna, ostat. venk. úpravy obdobné, celkově lepší
3	Podhrad, Cheb, okres Cheb	42 m ² , Patrový	Velmi dobrý	384 m ²	Předpoklad lepší vnitřní vybavení, kůlna, skleník, pergola, lepší ostatní venk. úpravy, celkově lepší
4	Podhrad, Cheb, okres Cheb	39 m ² , Patrový	Dobrý	514 m ²	Předpoklad lepší vnitř. vybavení, pergola, venk.sklep, lepší ost. venkovní úpravy, celkově lepší
5	Podhrad, Cheb, okres Cheb	80 m ² , Patrový	Dobrý	774 m ²	Předpoklad lepší vybavení, skleník, venk. úpravy mírně lepší, celkově mírně lepší

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	649.000 Kč	0.85	551.650,00 Kč	1.00	1.04	1.15	0.98	1.10	1.00	1.2893	427.868 Kč
2	740.000 Kč	0.8	592.000,00 Kč	1.00	1.20	1.12	1.11	1.11	1.00	1.6559	357.510 Kč
3	839.000 Kč	0.7	587.300,00 Kč	1.00	1.05	1.14	0.98	1.16	1.00	1.3607	431.616 Kč
4	850.000 Kč	0.85	722.500,00 Kč	1.00	1.04	1.15	1.10	1.15	1.00	1.5129	477.560 Kč
5	950.000 Kč	0.85	807.500,00 Kč	1.00	1.20	1.17	1.22	1.09	1.00	1.8670	432.512 Kč
Celkem průměr											425.413,20 Kč
Minimum											357.510,00 Kč
Maximum											477.560,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											43.084,30 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											382.328,90 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											468.497,50 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na velikost pozemku K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář k nemovitosti č. 3: Dlouhotrvající opakující se inzerce.

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné.

Srovnávací hodnota nemovitostí celkem:

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí stanovujeme srovnávací hodnotu předmětné nemovitosti na

= 425.413 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

425.000,-- Kč

II) Ocenění dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rekreační objekt Podhrad č.e. 430 obec Cheb					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Cheb, okres Cheb	30 m ² , podsklepený: částečné	Před rekonstrukcí	403 m ²	Hodnocen typ stavby a předpokládané vybavení, venkovní úpravy a příslušenství
1	Podhrad, Cheb, okres Cheb	40 m ² , Patrový	Dobrý	388 m ²	Předpoklad lepší vybavení, pergola, venkovní úpravy obdobné, celkově lepší
2	Podhrad, Cheb, okres Cheb	80 m ² , Patrový	Velmi dobrý	535 m ²	Předpoklad lepší vybavení, dva skleníky, kolna, ostat. venk. úpravy obdobné, celkově lepší
3	Podhrad, Cheb, okres Cheb	42 m ² , Patrový	Velmi dobrý	384 m ²	Předpoklad lepší vnitřní vybavení, kůlna, skleník, pergola, lepší ostatní venk. úpravy, celkově lepší
4	Podhrad, Cheb, okres Cheb	39 m ² , Patrový	Dobrý	514 m ²	Předpoklad lepší vnitř. vybavení, pergola, venk.sklep, lepší ost. venkovní úpravy, celkově lepší
5	Podhrad, Cheb, okres Cheb	80 m ² , Patrový	Dobrý	774 m ²	Předpoklad lepší vybavení, skleník, venk. úpravy mírně lepší, celkově mírně lepší

Výpočet relace dle čl. 8 odst. 3 „Postupy při oceňování majetku státu“.

Výpočet relace č.1

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	16.225,00	0,85	13.791,25
2	9.250,00	0,80	7.400,00
3	19.976,19	0,70	13.983,33
4	21.794,87	0,85	18.525,64
5	11.875,00	0,85	10.093,75
Maximální hodnota		18.525,64	(případ č.4)
Minimální hodnota		7.400,00	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		2,5035	(relace nesmí být větší než 2)
Aritmetický průměr		12.758,79	
Odchylka max hodnoty od průměru		5.766,85	
Odchylka min hodnoty od průměru		5.358,79	
Bude vyřazena max hodnota (případ č.4)			

Výpočet relace č.2

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci
1	16.225,00	0,85	13.791,25
2	9.250,00	0,80	7.400,00
3	19.976,19	0,70	13.983,33
4	21.794,87	0,85	18.525,64
5	11.875,00	0,85	10.093,75
Maximální hodnota		13.983,33	(případ č.3)
Minimální hodnota		7.400,00	(případ č.2)
Relace min vs. max hodnoty		1,8896	OK
Aritmetický průměr		11.317,08	

II. a) Výpočet dle metodiky UZSVM (Postupy při oceňování majetku státu)

Rekreační objekt Podhrad č.e. 430 obec Cheb						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - pozemek	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Cheb, okres Cheb	30 m ² , podsklepený: částečně	Před rekonstrukcí	403 m ²	Hodnocen typ stavby a předpokládané vybavení, venkovní úpravy a příslušenství	X
1	Podhrad, Cheb, okres Cheb	40 m ² , Patrový	Dobrý	388 m ²	Předpoklad lepší vybavení, pergola, venkovní úpravy obdobné, celkově lepší	1
2	Podhrad, Cheb, okres Cheb	80 m ² , Patrový	Velmi dobrý	535 m ²	Předpoklad lepší vybavení, dva skleníky, kolna, ostat. venk. úpravy obdobné, celkově lepší	1
3	Podhrad, Cheb, okres Cheb	42 m ² , Patrový	Velmi dobrý	384 m ²	Předpoklad lepší vnitřní vybavení, kůlna, skleník, pergola, lepší ostatní venk. úpravy, celkově lepší	1
4	Podhrad, Cheb, okres Cheb	39 m ² , Patrový	Dobrý	514 m ²	Předpoklad lepší vnitř. vybavení, pergola, venk. sklep, lepší ost. venkovní úpravy, celkově lepší	1
5	Podhrad, Cheb, okres Cheb	80 m ² , Patrový	Dobrý	774 m ²	Předpoklad lepší vybavení, skleník, venk. úpravy mírně lepší, celkově mírně lepší	1

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	16.225,00	0,85	13.791,25	1	13.791,25
2	9.250,00	0,80	7.400,00	1	7.400,00
3	19.976,19	0,70	13.983,33	1	13.983,33
4	21.794,87	0,85	18.525,64	1	18.525,64
5	11.875,00	0,85	10.093,75	1	10.093,75

Mezisoučet 4 45.268,33

Celkem 11.317,08

Základní cena: 11.317,08 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$11.317,08 * 1,0000 = 11.317,08 \text{ Kč/m}^2$$

Výsledná cena dle metodiky popsané v dokumentu „Postupy při oceňování majetku státu“ je vzhledem k výše uvedenému stanovena na

$$11.317,08 \text{ Kč/m}^2$$

$$* 30,00 \text{ m}^2$$

$$= 339.512,40 \text{ Kč}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$340.000,-- \text{ Kč}$$

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

425.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

340.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

425.000 Kč

Slovy: čtyřistadvacetpět tisíc korun

Vypracoval:

XP invest, s.r.o., Martin Svoboda
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

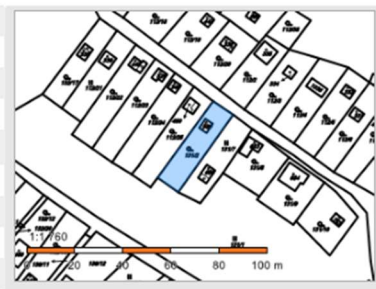
V Praze, dne 17.12.2019

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 10162-2626/2019 znaleckého deníku.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	131/2
Obec:	Cheb [554481]
Katastrální území:	Podhrad [723720]
Číslo LV:	535
Výměra [m ²]:	386
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiná oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
------------------	-------

Cimbala Zdeněk, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 35002 Cheb

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
77311	66
74712	320

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

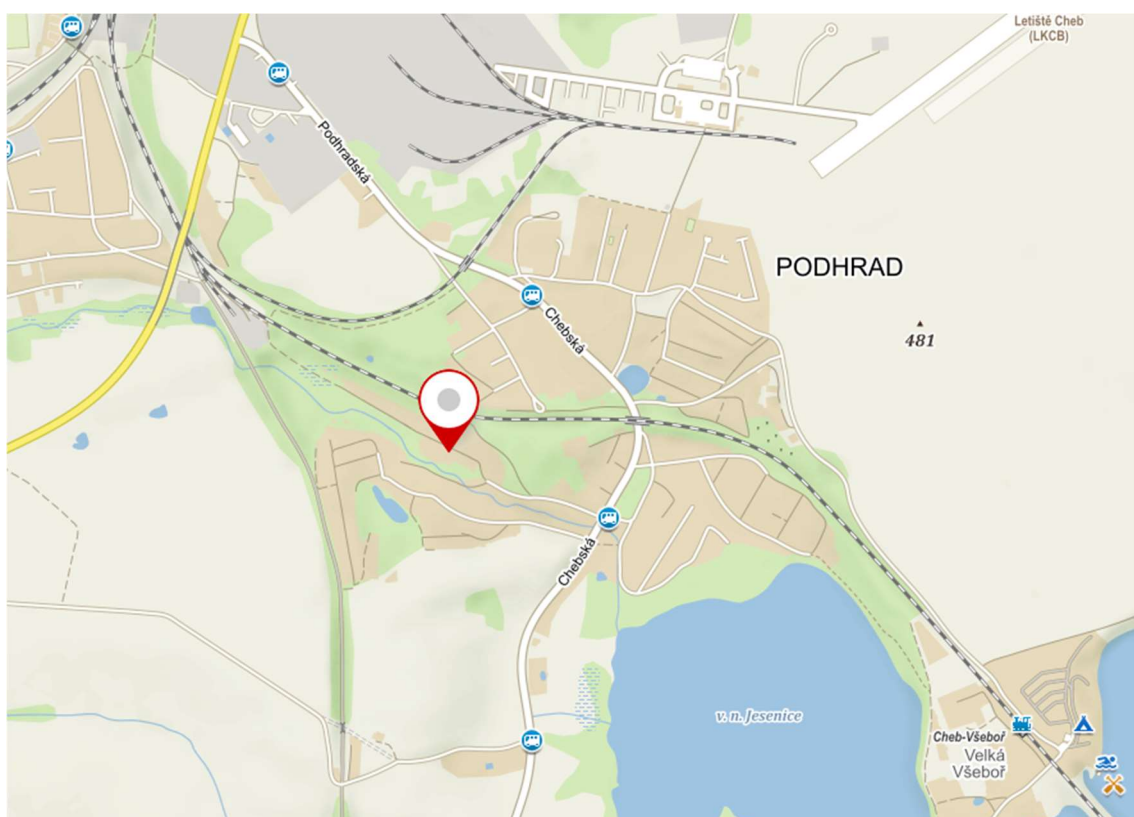
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - Cimbala Zdeněk
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Cimbala Zdeněk
Zahájení exekuce - Cimbala Zdeněk
Změna výměr obnovou operátu

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb](#)



Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace



Celkový pohled



Celkový pohled



Celkový pohled - brána



Celkový pohled



Střešní krytina



Přístupová cesta

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

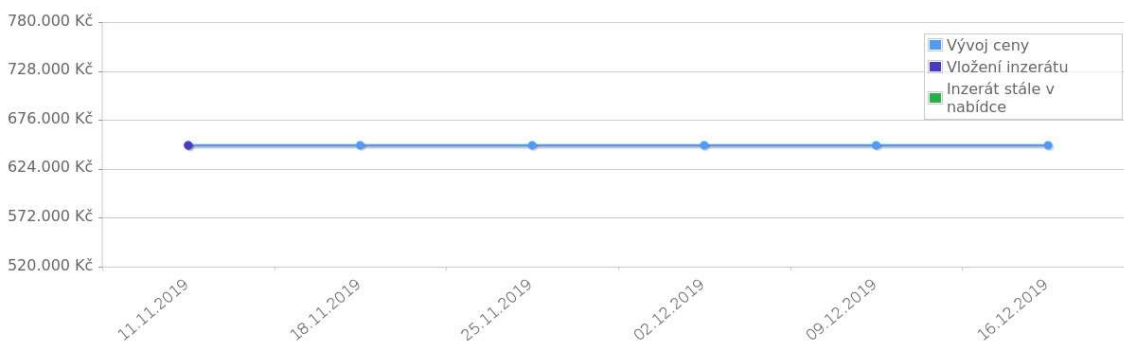


**Prodej, Rekreační objekt, 40 m²,
Podhrad, Cheb, okres Cheb**

Celková cena: 649.000 Kč

Adresa: Podhrad, Cheb, okres Cheb

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Podhrad, Cheb, okres Cheb	Zastavěná plocha (m²)	17
Cena	649 000 Kč	Plocha užitná	40
Poznámka k ceně	649 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	40
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	388
Konstrukce budovy	Cihlová	Elektřina	230V
Počet nadzemních podlaží	2	Voda	Místní zdroj
Stav objektu	Dobrý		

Slovní popis

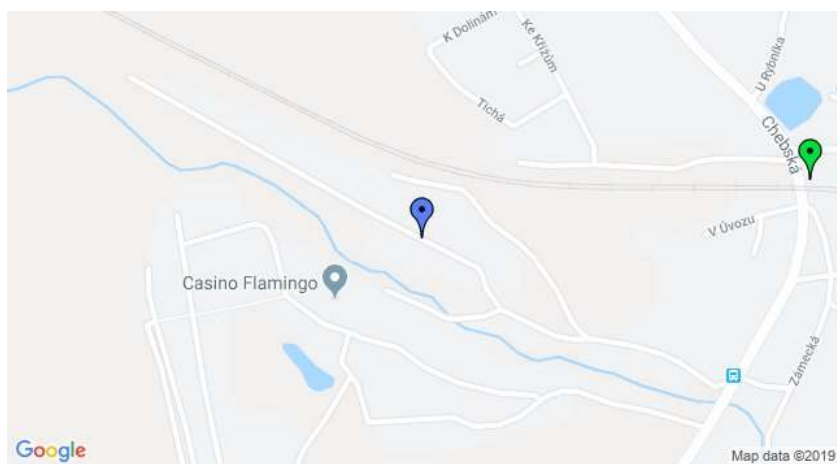
Ve výhradním zastoupení vlastníka nemovitosti nabízíme k prodeji rekreační chatu v obci Podhrad u Chebu osada Potočná. Jedná se o dvoupodlažní cihlovou stavbu o užitné ploše 40m². V přízemí se nachází obytná místnost s kuchyňskou linkou a WC, podkroví využito na spaní. Součástí prodeje pergola. Na pozemku se dále nachází kůlna a

venkovní sprcha. Užitková voda z vlastní studny, pitná voda v dosahu. Připojeno k elektrické síti. Za domem septik. Neváhejte nás oslovit a sjednat si prohlídku nabízené nemovitosti.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

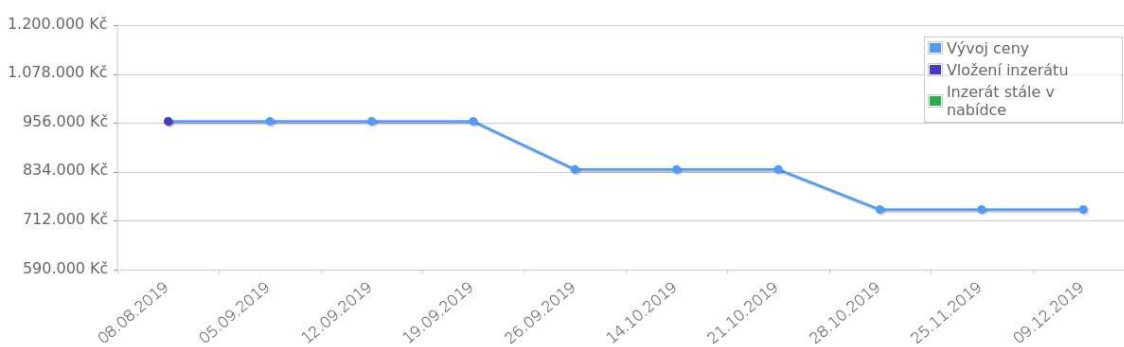


**Prodej, Rekreační objekt, 80 m²,
Podhrad, Cheb, okres Cheb**

Celková cena: 740.000 Kč

Adresa: Podhrad, Cheb, okres Cheb

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Podhrad, Cheb, okres Cheb	Plocha užitná	80
Cena	740 000 Kč	Podlahová plocha	90
Poznámka k ceně	740 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	535
Typ domu	Patrový	Voda	Místní zdroj
Konstrukce budovy	Cihlová	Odpad	Jímka
Stav objektu	Velmi dobrý	Plyn	Individuální
Zastavěná plocha (m2)	49	Umístění objektu	Klidná část obce

Slovní popis

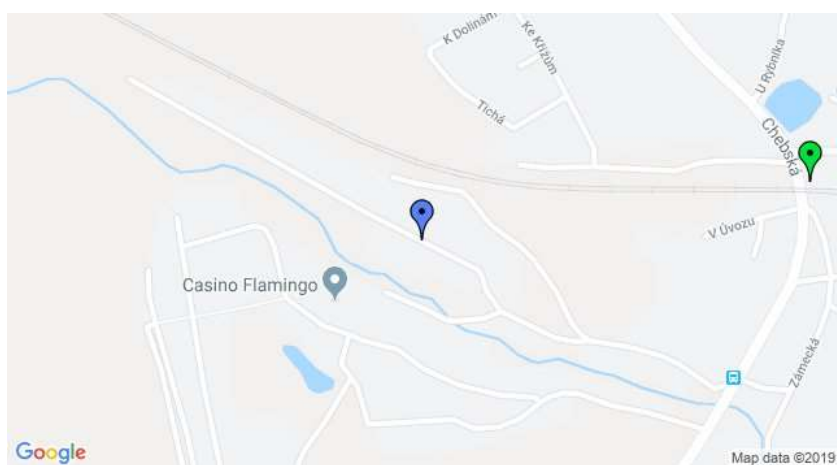
Nabízíme Vám k prodeji chatu v lukrativní lokalitě Podhrad (okres Cheb). Chata je postavena na vlastním pozemku o celkové velikosti 535 m². Užitná plocha v přízemí a v půdní části 85 m². V chatě je WC a sprchový kout. V podsklepené části, která slouží jako dílna se nachází čerpadlo na užitkovou vodu ze studně. Pitná voda se musí brát ze společného pramene jako v celé kolonii. Odpad sveden do jímky (5 m³). Chata je postavena z cihel, tudíž je možné ji celoročně používat. Na zahradě jsou dva skleníky,

několik ovocných stromů a kolna s elektrinou. Přístup je z hlavní cesty s bránou pro auto nebo brankou shora.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Rekreační objekt, 42 m²,
Podhrad, Cheb, okres Cheb**

Celková cena: 839.000 Kč

Adresa: Podhrad, Cheb, okres Cheb

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

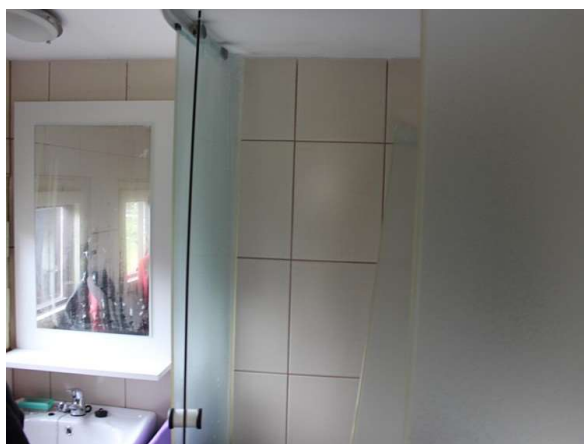
Adresa	Podhrad, Cheb, okres Cheb	Plocha užitná	42
Cena	839 000 Kč	Podlahová plocha	42
Poznámka k ceně	839 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně právního servisu	Plocha přidruženého pozemku	384
Typ domu	Patrový	Voda	Místní zdroj
Konstrukce budovy	Dřevěná	Odpad	Jímka
Stav objektu	Velmi dobrý	Umístění objektu	Polosamota
Zastavěná plocha (m2)	17		

Slovní popis

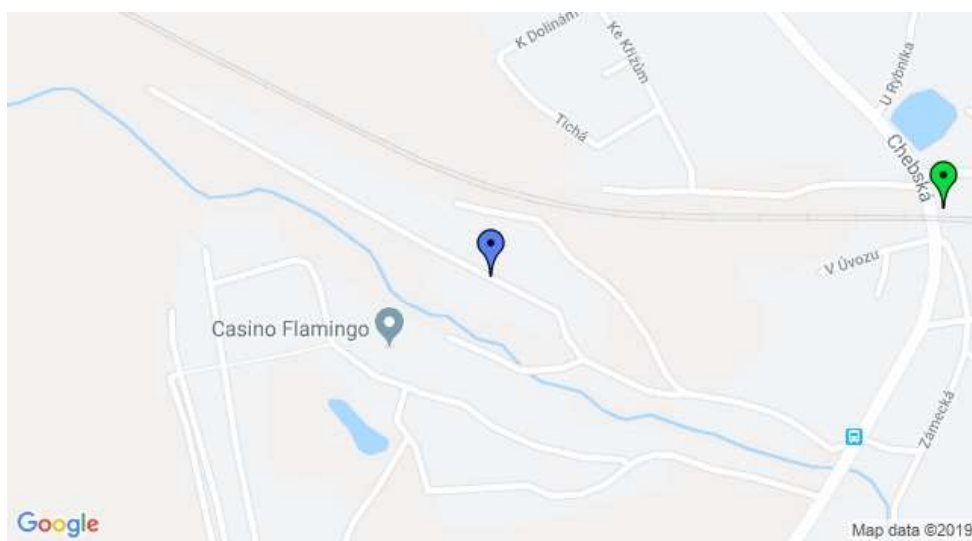
Nabízíme Vám k prodeji chatu v lukrativní lokalitě Podhrad (okr. Cheb). Chata je postavena na vlastním, mírně svažitém pozemku o celkové velikosti 384 m², užitná plocha nemovitosti 42 m². V podsklepené části je místnost sloužící jako zázemí , v přízemí obývací prostory, kuchyně, sprcha a na půdě ložnice. Stav objektu je velmi dobrý, vnitřek zcela obyvatelný bez omezení. Je zde zavedena elektřina, užitková voda se čerpá z vlastní studny. Pitná voda je z veřejné studny. Odpad je řešen jímkou. Vytápění je krbovými kamny, případně přímotopy. K chatě patří dřevěná kůlna, skleník,

pergola na letní sezení. Krásná, udržovaná zahrada, majitelka preferuje kupce se zájmem o zahradničení. Jedná se o chatovou oblast v blízkosti přehrady Jesenice, 10 min od centra Chebu. Klidné místo, s krásným okolím, cyklostezkami. Příjezd k chatě po stěrkové cestě. Chata je k dispozici ihned. Pro bližší informace volejte na níže uvedené telefonní číslo. V případě zájmu rádi pomůžeme s vyřízením hypotečního úvěru.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

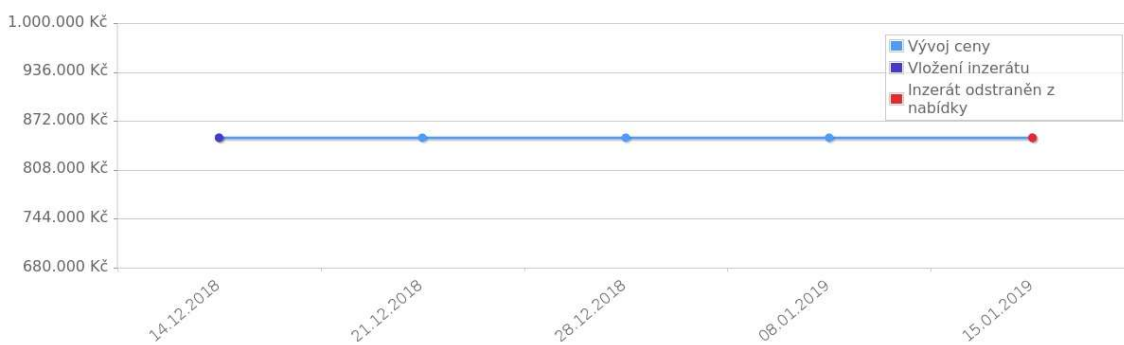


**Prodej, Rekreační objekt, 39 m²,
Podhrad, Cheb, okres Cheb**

Celková cena: 850.000 Kč

Adresa: Podhrad, Cheb, okres Cheb

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	850 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Typ domu	Patrový	Zastavěná plocha (m2)	31
Konstrukce budovy	Dřevěná	Plocha užitná	39
Počet nadzemních podlaží	2	Plocha přidruženého pozemku	514

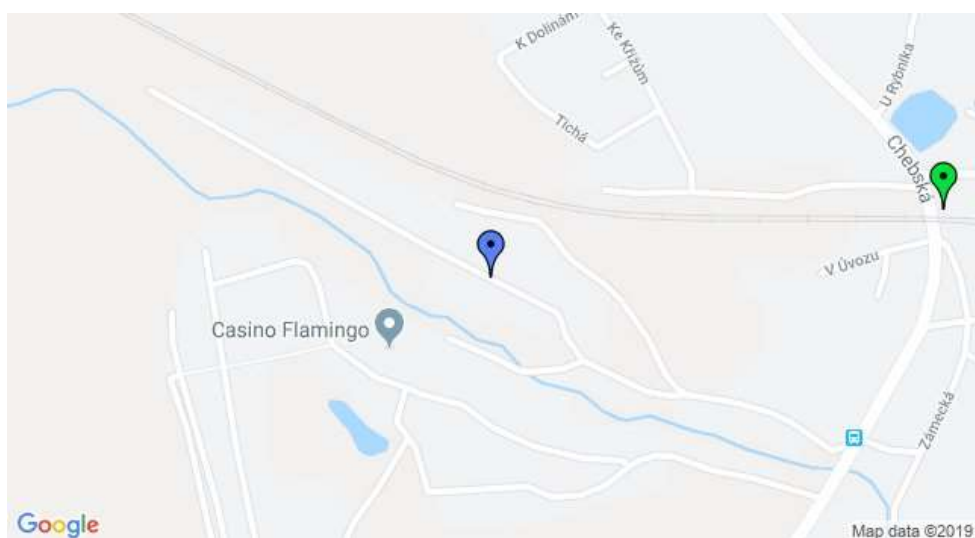
Slovní popis

Rekreační chata, Cheb – Podhrad. Pěkná chata ve velmi dobrém a udržovaném stavu. Přízemí – předsíň, kuchyň, obývací pokoj, sprchový kout, WC. Podkroví – menší pokoj. Venkovní sklípek, sklad, dílna, pergola, bazén, jezírko. Elektřina 230/400 V, kopaná studna, žumpa 2,5 m3, Lokální vytápění krbovými kamny, ohřev vody elektrickým boilerem. Pozemky ve vlastnictví – 424 m2, Pozemky v nájmu od MÚ Cheb – 90 m2, Zastavěná plocha – 31 m2, Užitná plocha – 39 m2 Klidná lokalita les, potok. Bez PENB dočasně tř. G

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



**Prodej, Rekreační objekt, 80 m²,
Podhrad, Cheb, okres Cheb**

Celková cena: 950.000 Kč

Adresa: Podhrad, Cheb, okres Cheb

2. Vývoj ceny nemovitosti (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Adresa	Podhrad, Cheb, okres Cheb	Zastavěná plocha (m2)	44
Cena	950 000 Kč	Plocha užitná	80
Poznámka k ceně	950 000 Kč za nemovitost, včetně provize	Podlahová plocha	120
Typ domu	Patrový	Plocha přidruženého pozemku	774
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Okraj obce
Stav objektu	Dobrý		

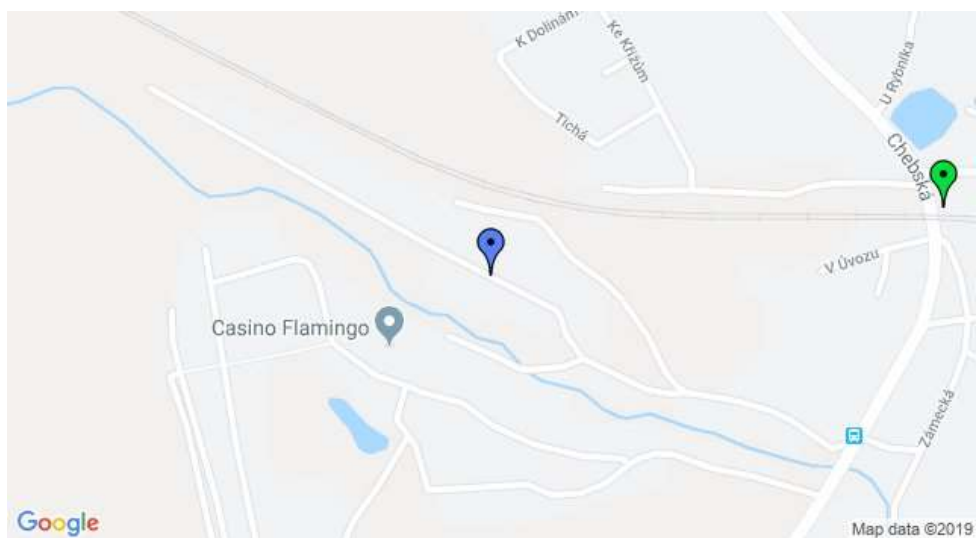
Slovní popis

Prodej chaty v druhé řadě od břehu Jesenické přehrady. Chata o zastavěné ploše 44 m² stojí na pozemku o celkové velikosti 774 m². Dispozice: sklep, který je pod celou zastavěnou plochou, 1. NP: vstupní chodba, předsíňka, prostorný obývací pokoj s krbem a kuchyňským koutem. V podkroví ložnice s úložnými prostory. Elektrina zavedena, voda užitková studniční z kopané studny na pozemku. V blízkosti studánka s pitnou vodou. Více informací v RK. S financováním rádi pomůžeme.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost