

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 11258-1036/2020

Objednatel znaleckého posudku: DV Insolvence, v.o.s., insolvenční správce
dlužníků Uxa Milan a Uxová Jaroslava
Tři Sekery 110, 353 01 Tři Sekery

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

Adresa předmětu ocenění: č.p. 110, Tři Sekery, okres Cheb

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 02.04.2020

Zpracováno ke dni: 02.04.2020

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

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 15 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 20.05.2020

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 bytového domu č.p. 110 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 258 v obci Tři Sekery, okres Cheb, katastrální území Tři Sekery u Kynžvartu pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytový dům č.p. 110, obec Tři Sekery
Adresa předmětu ocenění:	č.p. 110, Tři Sekery, okres Cheb
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Cheb
Obec:	Tři Sekery
Katastrální území:	Tři Sekery u Kynžvartu

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 02.04.2020. Prohlídka proběhla za přítomnosti: Milan Uxa. Vlastník si nepřál do příloh posudku uvést fotodokumentaci pořízenou v interiéru bytu, proto je tato v přílohové části uvedena pouze omezeně.

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, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejích, technické řešení systému INEM

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Kroft Radomil a Kroftová Jarmila, č. p. 110, 35301 Tři Sekery – podíl 1/2

SJM Uxa Milan a Uxová Jaroslava, č. p. 110, 35301 Tři Sekery – podíl 1/2

Nemovitosti:

Bytový dům č.p. 110 vč. příslušenství a pozemku parc. č. st. 258 v obci Tři Sekery, okres Cheb, katastrální území Tři Sekery u Kynžvartu.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl k bytovému domu č.p. 110 v obci Tři Sekery, odpovídající užívání nevymezené bytové jednotky situované ve 3.NP podlaží objektu. Jedná se o typizovanou bytovku, která je charakteristická pro dobu její výstavby. Bytovka má celkem tři vchody, každý se samostatným číslem popisným. Oceňovaná část bytovky nemá vymezené jednotlivé byty (pro toto č.p. 2 byty), ale pouze podílové spoluvlastnictví odpovídající užívání bytu s garáží v suterénu.

Oceňovaný dům byl postaven jako koncový řadový objekt a má celkem 3 nadzemní podlaží. Dům má částečné podsklepení, nachází se zde půda a obytné podkroví není vybudované. Dle sdělení vlastníka byl objekt kolaudován přibližně v roce 1984.

Základy má betonové izolované, konstrukce objektu je ze škvárobetonových tvárnic, tloušťka stěn je cca do 40 cm a stropy jsou pravděpodobně betonové či keramicko-betonové. Tvar střechy je sedlový, střešní krytinu tvoří pozinkovaný plech a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou břizolitové a zateplení pláště je částečné polystyrenem.

Předmětem ocenění je tedy spoluvlastnický podíl 1/2 na domě odpovídající užívání bytové jednotky ve 3.NP, konkrétně se jedná o byt 3+1. V domě se nachází předsín o výměře 6,05 m², sklad o výměře 1,70 m², WC o výměře 2,80 m², koupelna o výměře 3,50 m², pokoj o výměře 12,20 m², ložnice o výměře 30,40 m², obývací pokoj o výměře 27,15 m², kuchyně o výměře 10,50 m². K bytu je možné užívat jako příslušenství garáž situovanou v přízemí objektu, a dále sklepní prostory v suterénu. Podlahová plocha bytu činí 94,30 m²

Vnitřní omítky jsou vápenocementové. Jsou zde použita plastová okna s dvojsklem, v části objektu včetně žaluzií. Orientace obytných prostor je na severovýchod, jihozápad. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a WC je vybaveno klasickou toaletou. V domě jsou dřevěné prosklené interiérové dveře, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné protipožární. V kuchyni je instalována kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. Osvětlovací techniku tvoří lustry, směrové lampy.

V obytných místnostech je podlaha řešena: laminátová plovoucí podlaha, koberce, v kuchyni je položena keramická dlažba, v koupelně jsou podlahy tvořeny keramickou dlažbou a v chodbě je keramická dlažba.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230V a je připojen k rozvodné síti elektrického proudu. Objekt je připojen na vodovodní řad, je napojen na veřejnou kanalizaci a rozvod zemního plynu je připojen. V domě je topení řešeno ústředně plynovým kotlem (centrálně pro oba byty) a topná tělesa představují závěsné radiátory. Ohřev vody je řešen bojlerem.

Stěny objektu jsou zastaralé, střecha domu je zastaralá, okna jsou zastaralá, podlahy jsou zastaralé, vybavení je zastaralé a rozvody v domě jsou zastaralé. Rodinný dům je až na dílčí opravy převážně v původním stavu. Stav oceňovaného bytu je dobrý, byly zde provedeny dílčí revitalizace spočívající zejména ve výměně oken, revitalizace koupelny, podlahových krytin, kuchyně aj.

K domu náleží pouze pozemek, na kterém je postaven. Pozemek je rovinatý, neoplocený. Přístup k objektu je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Parkovací možnosti jsou dobré - v blízkosti objektu.

Dům je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá zástavbě bytovými a rodinnými domy se zahradami. Dostupnost obchodů je nedostatečná - nutnost dojezdu. Soustava škol v místě omezená - nutnost dojezdu a není zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojezdu. V okolí je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, jsou zde nejdůležitější úřady, ostatní úřady jsou v dojezdové vzdálenosti a v obci je pobočka České pošty.

Dům je postaven v klidné lokalitě bez zdraví ohrožujících vlivů a v docházkové vzdálenosti od objektu je zeleň v podobě lesů a luk. Je zde zanedbatelné nebezpečí výskytu záplav.

V místě je pouze zastávka autobusových spojů.

V místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé.

Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (předkupní právo, zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, dražební vyhláška, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Uxa Milan, rozhodnutí o úpadku - Uxa Milan, rozhodnutí o úpadku - Uxová Jaroslava, zahájení exekuce - Uxa Milan, zahájení exekuce - Uxová Jaroslava), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis domu	Typ domu	koncový řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	3
	Podsklepení	částečné
	Podkroví	ne
	Půda	ano
	Dům byl postaven v roce	kolaudace cca 1984
	Zdroj informace o době výstavby	dle sdělení vlastníka
	Rozsah rekonstrukce domu	---
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	tvárnice škvárobeton
	Stropy	betonové příp. keramicko betonové
	Tloušťka stěn	cca do 40 cm
	Střecha	sedlová

	Krytina střechy	plechová pozinkovaná		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	břizolitové		
	Vnitřní omítky	vápenocementové		
	Typ oken v domě	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	severovýchod, jihozápad		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	dřevěné protipožární		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevěné prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry, směrové lampy		
	Kuchyně	kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči		
	Dispozice řešeného bytu	3+1		
	Popis místností a rozměry v m ²	Ostatní prostory	Předsíň	6,05 m ²
		Ostatní prostory	Sklad	1,70 m ²
		Koupelna, WC	WC	2,80 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna	3,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	12,20 m ²
		Pokoj	Ložnice	30,40 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj	27,15 m ²
		Kuchyně	Kuchyně	10,50 m ²
		Podlahová plocha		94,30 m ²
	Elektřina	230V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v domě	plynový kotel centrální		
	Topná tělesa	závěsné radiátory		
	Řešení ohřevu vody	bojler		
	Podlahy v bytě	místnosti: laminátová plovoucí podlaha, koberec kuchyně: keramická dlažba koupelna, WC: keramická dlažba chodba: keramická dlažba		
	Popis stavu domu	před rekonstrukcí		
	Vady rodinného domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek		

		zdívo: zastaralý prvek
	Popis stavu bytu	dobrý
	Vady bytu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: průměrné opotřebení podlahy: průměrné opotřebení okna: prvek bez vad ostatní: průměrné opotřebení
Popis pozemku	Trvalé porosty	---
	Venkovní stavby	---
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými a rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	nedostatečná dostupnost obchodů - nutnost dojezdu, soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu, v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět, v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti, v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů, zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti, lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů, dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu
	Sousedé a kriminalita	v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé
Věcná břemena	nejsou	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou k oceňovanému spoluvlastnickému podílu zapsána omezení vlastnického práva a jiné záznamy (předkupní právo, zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, dražební vyhláška, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce - Uxa Milan, rozhodnutí o úpadku - Uxa Milan, rozhodnutí o úpadku - Uxová Jaroslava, zahájení exekuce - Uxa Milan, zahájení exekuce - Uxová Jaroslava), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitosti.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 02.04.2020 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 prodejkch 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

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl k bytovému domu, který odpovídá užívání nevymezené bytové jednotky v domě. Vzhledem k tomu, že se celkově jedná o stavbu typizované bytovky se třemi vchody, je pro účely ocenění vhodnější využití porovnávací metody, která bude zohledňovat komparaci bytových jednotek, které tak lépe vystihují charakter oceňovaných nemovitých věcí.

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.

Byt v bytovém domě - obec Tři Sekery					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Tři Sekery, okres Cheb	3+1, 94.3 m ²	Dobry	Cihlová	Nezateplený dům v původním stavu, hodnoceno vybavení, příslušenství (garáž), příp. další okolnosti.
1	Žižkova, Velká Hleďsebe, okres Cheb	3+1, 100 m ²	Dobry	Cihlová	Cihlový dům s několika bytovými jednotkami, vybavení obdobné, nemá garáž.
2	Pramenská, Mariánské Lázně, okres Cheb	3+1, 104 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	Dům po revitalizaci, bytový dům, lepší vybavení, garáž.
3	Kočov, okres Tachov	3+1, 87 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	Revitalizovaný dům, bytový dům, garáže v domě.
4	Sokolovská, Sokolov, okres Sokolov	4+1, 82 m ²	Po rekonstrukci	Cihlová	Revitalizovaný dům, bytový dům, bez garáže.

č	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaná o objektu odvozená ze srovnání
1	1.590.000 Kč	0.8	1.272.000,00 Kč	1.15	1.09	1.00	1.00	0.92	1.00	1.1532	1.103.018 Kč
2	1.680.000 Kč	0.8	1.344.000,00 Kč	1.15	1.15	1.12	1.00	1.10	1.06	1.7271	778.183 Kč
3	1.390.000 Kč	0.8	1.112.000,00 Kč	1.00	0.89	1.10	0.95	1.07	1.04	1.0350	1.074.396 Kč
4	1.150.000 Kč	Nepoužit	1.150.000,00 Kč	1.05	0.82	1.10	1.00	0.94	1.00	0.8903	1.291.699 Kč
Celkem průměr											1.061.824,00 Kč
Minimum											778.183,00 Kč
Maximum											1.291.699,00 Kč
Směrodatná odchylka - s											212.249,64 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											849.574,36 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											1.274.073,64 Kč
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu K3 - Koeficient úpravy na celkový stav K4 - Koeficient úpravy na konstrukci stavby K5 - Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

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 průměrné nemovitosti na

= 1.061.824 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.062.000 Kč

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

Byt v bytovém domě - obec Tři Sekery					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Tři Sekery, okres Cheb	3+1, 94,3 m ²	Dobrý	Cihlová	Nezateplený dům v původním stavu, hodnoceno vybavení, příslušenství (garáž), příp. další okolnosti.
1	Žižkova, Velká Hleďsebe, okres Cheb	3+1, 100 m ²	Dobrý	Cihlová	Cihlový dům s několika bytovými jednotkami, vybavení obdobné, nemá garáž.
2	Pramenská, Mariánské Lázně, okres Cheb	3+1, 104 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	Dům po revitalizaci, bytový dům, lepší vybavení, garáž.
3	Kočov, okres Tachov	3+1, 87 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	Revitalizovaný dům, bytový dům, garáže v domě.
4	Sokolovská, Sokolov, okres Sokolov	4+1, 82 m ²	Po rekonstrukci	Cihlová	Revitalizovaný dům, bytový dům, bez garáže.

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	15.900,00	0,80	12.720,00
2	16.153,85	0,80	12.923,08
3	15.977,01	0,80	12.781,61
4	14.024,39	-	14.024,39
	Maximální hodnota	14.024,39	(případ č.4)
	Minimální hodnota	12.720,00	(případ č.1)
	Relace min vs. max hodnoty	1,1025	OK
	Aritmetický průměr	13.112,27	

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

Byt v bytovém domě - obec Tři Sekery						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Tři Sekery, okres Cheb	3+1, 94,3 m ²	Dobrý	Cihlová	Nezateplený dům v původním stavu, hodnoceno vybavení, příslušenství (garáž), příp. další okolnosti.	X
1	Žižkova, Velká Hleďsebe, okres Cheb	3+1, 100 m ²	Dobrý	Cihlová	Cihlový dům s několika bytovými jednotkami, vybavení obdobné, nemá garáž.	2
2	Pramenská, Mariánské Lázně, okres Cheb	3+1, 104 m ²	Velmi dobrý	Cihlová	Dům po revitalizaci, bytový dům, lepší vybavení, garáž.	1
3	Kočov, okres Tachov	3+1, 87 m ²	Po rekonstrukci	Panelová	Revitalizovaný dům, bytový dům, garáže v domě.	3
4	Sokolovská, Sokolov, okres Sokolov	4+1, 82 m ²	Po rekonstrukci	Cihlová	Revitalizovaný dům, bytový dům, bez garáže.	2

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	15.900,00	0,80	12.720,00	2	25.440,00
2	16.153,85	0,80	12.923,08	1	12.923,08
3	15.977,01	0,80	12.781,61	3	38.344,83
4	14.024,39	-	14.024,39	2	28.048,78
Mezisoučet				8	104.756,69
<u>Celkem</u>					<u>13.094,59</u>

Základní cena: 13.094,59 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$13.094,59 * 0,9500 = \mathbf{12.439,86 \text{ Kč/m}^2}$$

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

12.439,86 Kč/m²

* 94,30 m²

= 1.173.078,80 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1.173.000,-- Kč

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

1.062.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

1.173.000,-- Kč

ZÁVĚR:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 předmětné nemovitosti v daném místě a čase stanovena po zaokrouhlení na

1.100.000 Kč

Slovy: jedenmilionjednostotísíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 20.05.2020

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 11258-1036/2020 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	st. 258
Obec:	Tří Sekery [554880]
Katastrální území:	Tří Sekery u Kynžvartu [770850]
Číslo LV:	365
Výměra [m ²]:	139
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří



Součástí je stavba

Budova s číslem popisným:	Tří Sekery [405566] , č. p. 110; bytový dům
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. 258
Stavební objekt:	č. p. 110
Adresní místa:	č. p. 110

Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Kroft Radomil a Kroftová Jarmila, č. p. 110, 35301 Tří Sekery	1/2
SJM Uxa Milan a Uxová Jaroslava, č. p. 110, 35301 Tří Sekery	1/2

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Předkupní právo
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

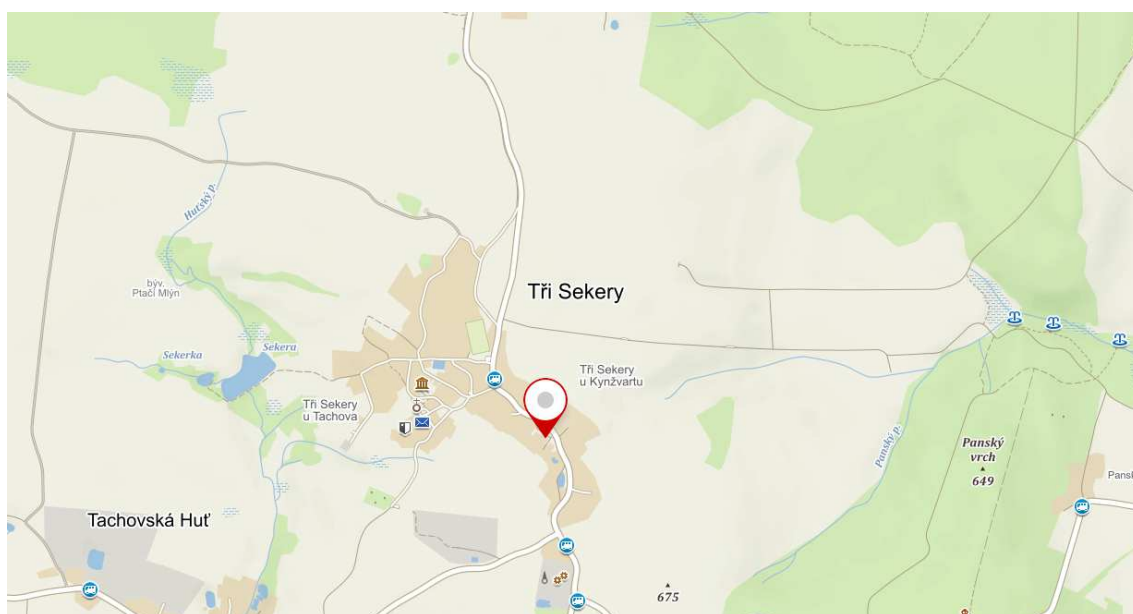
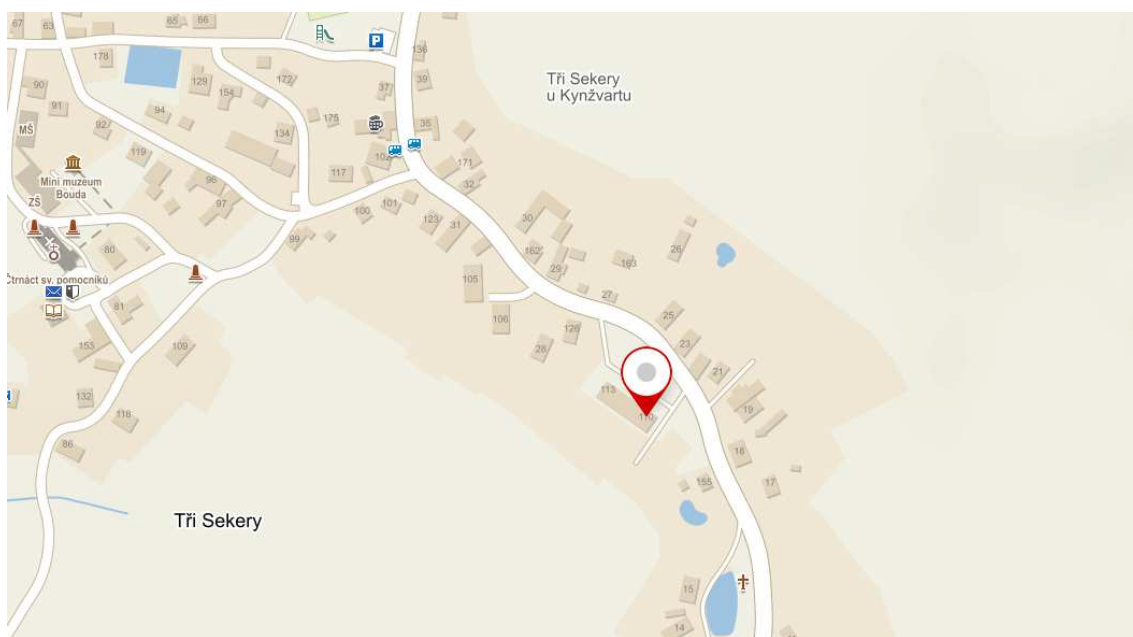
Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nářízení exekuce - Uxa Milan
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kroft Radomil
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kroftová Jarmila
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Uxa Milan
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Uxová Jaroslava
Zahájení exekuce - Kroft Radomil
Zahájení exekuce - Kroftová Jarmila
Zahájení exekuce - Uxa Milan
Zahájení exekuce - Uxová Jaroslava
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





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

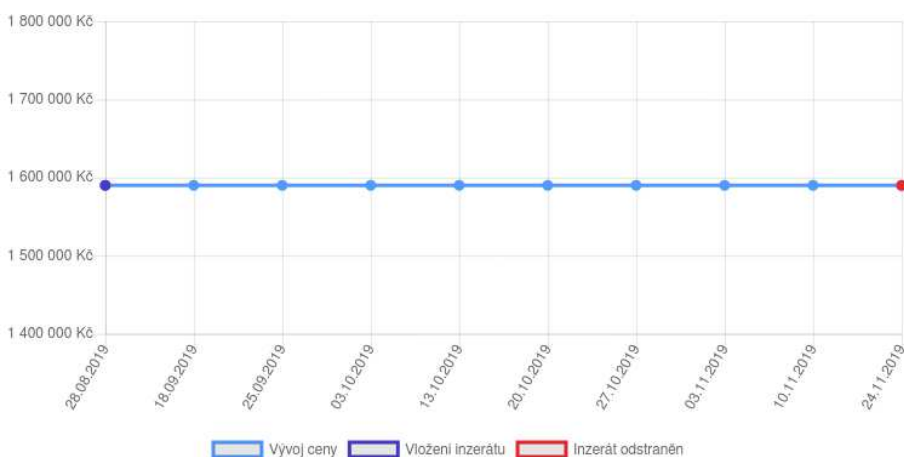


Prodej, Byt, 100 m², Žižkova, Velká Hleďsebe, okres Cheb

Celková cena: 1.590.000 Kč

Adresa: Žižkova, Velká Hleďsebe, 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	Žižkova, Velká Hleďsebe, okres Cheb	Stav objektu	Dobrý
Cena	1 590 000 Kč	Podlahová plocha	100
Poznámka k ceně	1 590 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	100
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	3+1		

Slovní popis

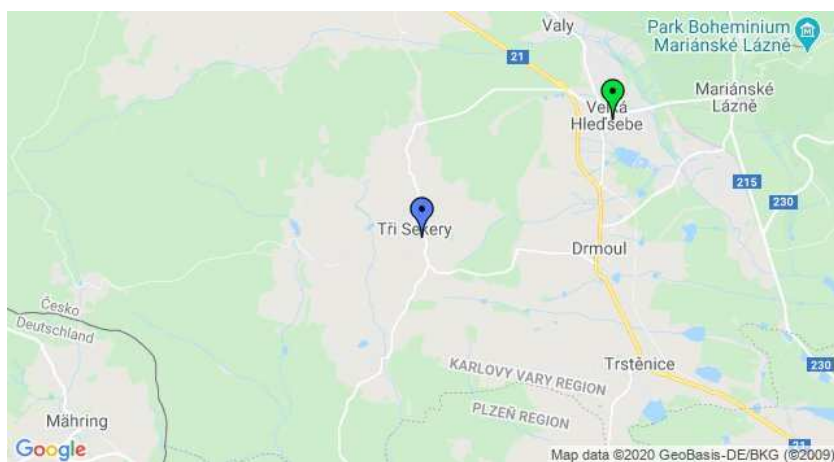
Naše společnost Vám zprostředkuje prodej atypického, mezonetového bytu 3+1 s terasou o podlahové ploše á 100 m² v obci Velká Hleďsebe. Byt je situován do 2.NP cihlového domu a prošel zdařilou částečnou rekonstrukcí. Vytápění bytu zajišťuje krb+elektrické přímotopy. Náklady v bytě jsou optimální. Veškerá základní občanská vybavenost se nachází v obci Velká Hleďsebe, ostatní služby a další občanská

vybavenost se nachází v nedalekých Mariánských Lázních, které jsou vzdálené cca 3 km.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

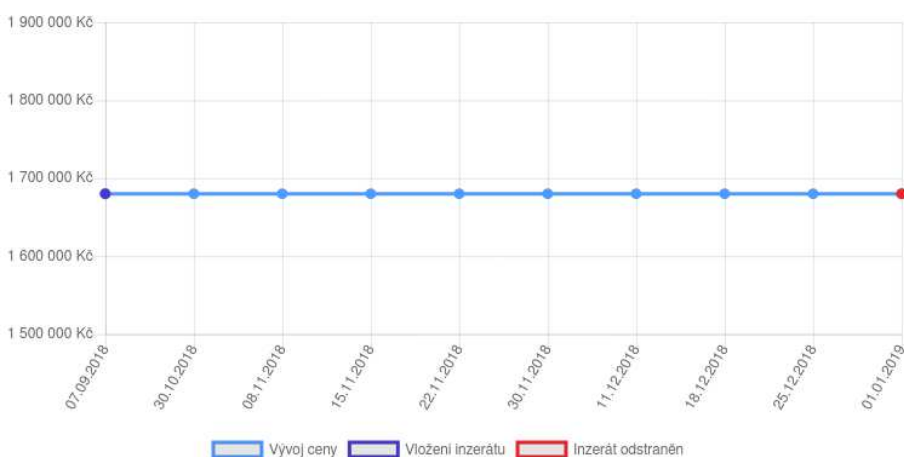


Prodej, Byt, 104 m², Pramenská, Mariánské Lázně, okres Cheb

Celková cena: 1.680.000 Kč

Adresa: Pramenská, Mariánské Lázně, okres Cheb

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



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

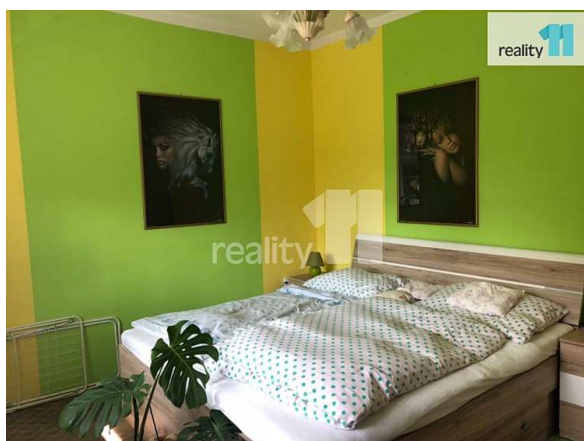
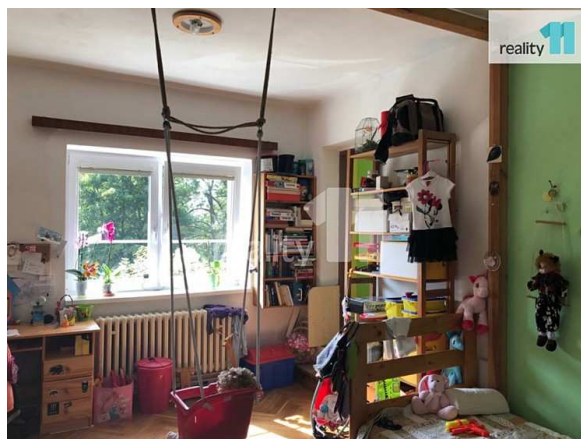
Adresa	Pramenská, Mariánské Lázně, okres Cheb	Stav objektu	Velmi dobrý
Cena	1 680 000 Kč	Podlahová plocha	104
Poznámka k ceně	1 680 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	104
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	3+1		

Slovní popis

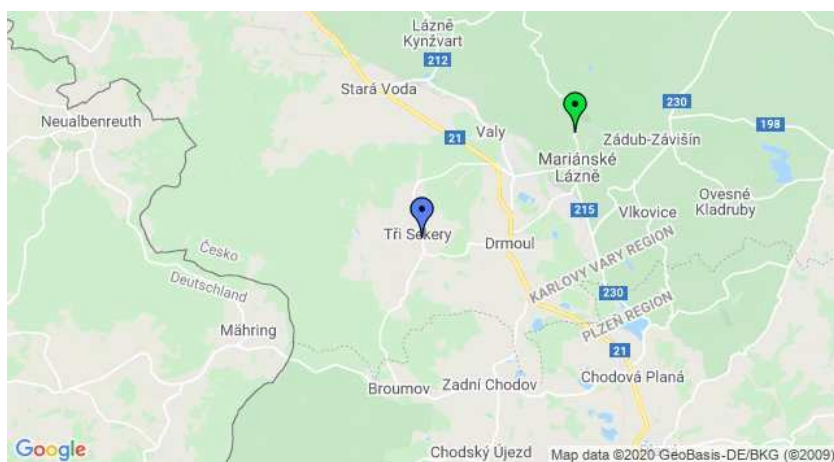
Naše společnost Vám zprostředkuje prodej slunného, prostorného bytu 3+1 o podlahové ploše 104 m² a samostatně stojící garáže o podlahové ploše 22 m². Byt je situován do 2.NP cihlového zrekonstruovaného domu bez výtahu v klidné části Mariánských Lázní, je rekonstruovaný, jsou zde nové rozvody vody a elektřiny, nová plastová okna, podlahy a dlažba, obklady koupelna a toaleta. Byt je vytápěn centrálně kotlem na tuhá paliva umístěným v kotelně v 1. NP. Pokoje v bytě jsou průchozí, z prostorné chodby se vchází do kuchyně a z té následně do dětských pokojů a ložnice.

Koupelna a toaleta, jsou oddělené. Byt je vzdušný a světlý. Dům je napojený na vlastní studnu a kanalizace je do jímky.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

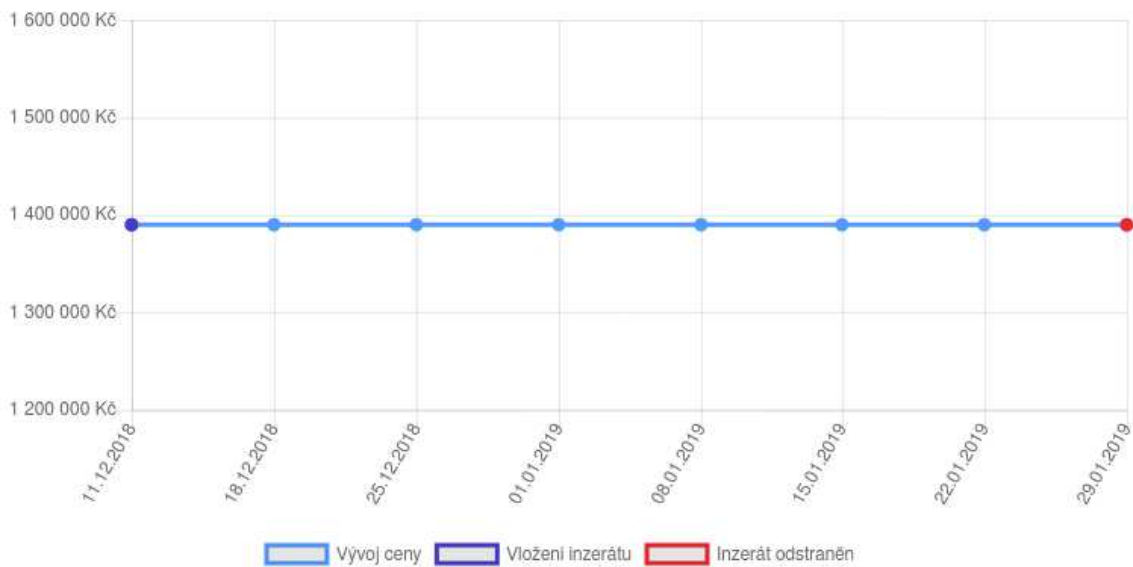


Prodej, Byt, 87 m², Kočov, okres Tachov

Celková cena: 1.390.000 Kč

Adresa: Kočov, okres Tachov

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



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

Adresa	Kočov, okres Tachov	Stav objektu	Po rekonstrukci
Cena	1 390 000 Kč	Podlahová plocha	87
Poznámka k ceně	1 390 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	87
Konstrukce budovy	Panelová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	3+1		

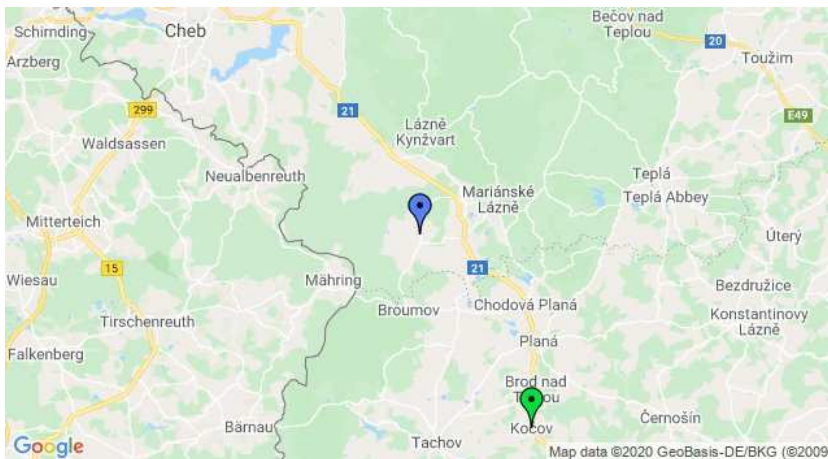
Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej bytu 3+1 s lodžii, celk. 87 m², v OV, v 1. patře revitalizovaného menšího bytového domu v obci Kočov, pouhých 7 km od Plané a 9 km od Tachova. Prostorný byt je ve velmi dobrém stavu po částečné rekonstrukci, obývací pokoj (17,6 m²) s lodžii prošel celkovou rekonstrukcí, další dva pokoje (16,1 m² a 10,2 m²) k menší údržbě, prostorná kuchyň (14,9 m²) po celkové rekonstrukci s novou rohovou linkou, el. sporákem a jídelním koutem, koupelna s vanou a WC po zdařilé přestavbě, v bytě vyměněna plastová okna a nové interiérové dveře, orientace bytu je na východ a západ. Součástí bytu je samostatná velká zděná místnost (15,6 m²) a zděný sklep (1,6 m²) v přízemí domu. Vytápění bytu ze společné domovní kotelny na tuhá paliva. Kompletně revitalizovaný klidný třípodlažní dům (např. zateplená fasáda a střecha, plast. okna, stoupačky, společné prostory), na klidném místě mimo dopravní ruch, dobré parkování přímo u domu, občanská vybavenost v blízkých městech, dobré autobusové spojení. Dobrá příležitost pro klidné rodinné bydlení. Byt při prodeji ihned k dispozici. Financování koupě bytu možné hypotékou, zajistíme pro Vás na klíč za nejvýhodnějších podmínek. Ev. číslo: 18658.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

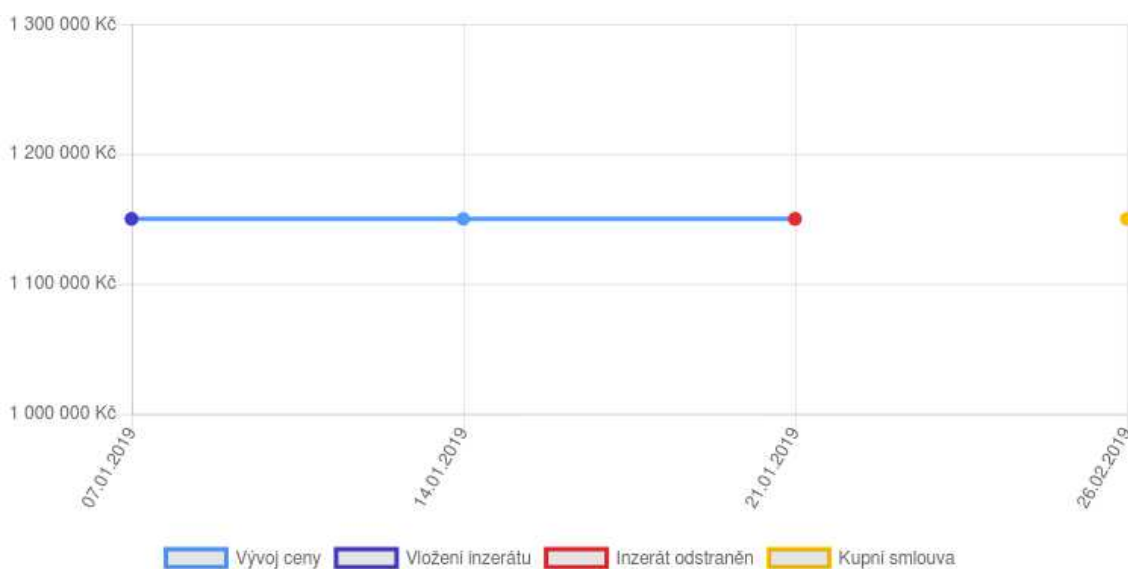


Prodej, Byt, 82 m², Sokolovská č.p. 1577, Sokolov, okres Sokolov

Celková cena: 1.150.000 Kč

Adresa: Sokolovská, Sokolov, okres Sokolov

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



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

Adresa	Sokolovská, Sokolov, okres Sokolov	Dispozice	4+1
Cena dle kupní smlouvy	1 150 000 Kč	Stav objektu	Po rekonstrukci
Kupní smlouva podepsaná dne	26.02.2019	Podlahová plocha	84
Číslo řízení	V-1271/2019-409	Plocha užitná	82
Poznámka k ceně	1 150 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, včetně DPH, včetně právního servisu	Vlastnictví	Osobní
Konstrukce budovy	Cihlová		

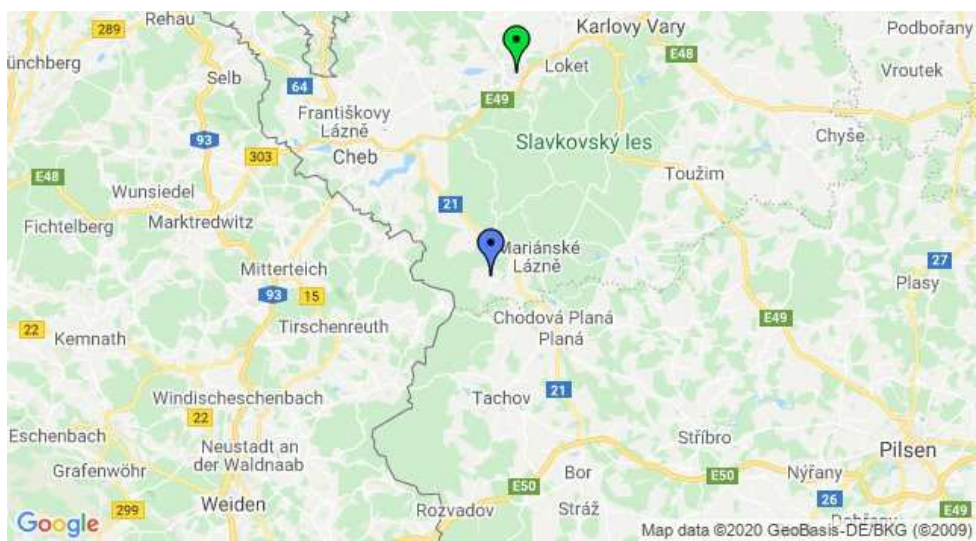
Slovní popis

Nabízíme k prodeji bytovou jednotku 4+1 v osobním vlastnictví o výměře 84m², situovanou ve třetím patře zatepleného cihlového domu bez výtahu na Sídlišti Michal v Sokolově. Bytová jednotka je po kompletní rekonstrukci s plastovými okny, rohovou kuchyňskou linkou se spotřebiči, koupelna s vanou se sprchovací zástěnou, umyvadlem, žebříkovým a podlahovým topením. V předsíni, koupelně, WC dlažba, v pokojích parkety, v kuchyni plovoucí podlaha. V Předsíni, koupelně, kuchyni a jídelně podhledy s bodovým osvětlením. Součástí prodeje jsou i velké vestavěné skříně.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost