

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 8543-1007/2019

Objednatel znaleckého posudku: Ing. David Jánošík, insolvenční správce
dlužníka Věry Littové
Gočárova třída 1105/36
502 00 Hradec Králové

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

Adresa předmětu ocenění: Jiřího z Poděbrad č.p. 812/18, Kynšperk nad Ohří,
okres Sokolov

**Prohlídka předmětu ocenění
provedena dne:** 13.05.2019

Zpracováno ke dni: 13.05.2019

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 13 stran příloh.
Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 13.05.2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny bytové jednotky č. 812/4 a podílu ve výši 736/5388 na společných částech budovy č.p. 812, 813 a pozemku parc. č. 323, 324 v obci Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov, katastrální území Kynšperk nad Ohří pro potřeby insolvenčního řízení.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 812/4
Adresa předmětu ocenění:	Jiřího z Poděbrad č.p. 812/18, Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Sokolov
Obec:	Kynšperk nad Ohří
Ulice:	Jiřího z Poděbrad
Katastrální území:	Kynšperk nad Ohří

3. Prohlídka a zaměření

Místní šetření bylo provedeno dne 13.05.2019. Prohlídce nebyl nikdo přítomen, obhlídka nemovitosti byla provedena pouze z vně objektu, stavebně technický stav se dovozuje dle vizuálního posouzení stavby, výměra jednotky se určuje dle podílu jednotky na společných částech domu a pozemku.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Zdroje pro vypracování posudku: 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 prodejkách, technické řešení systému INEM.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Littová Věra, Jiřího z Poděbrad 812/18, 35751 Kynšperk nad Ohří.

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 812/4 a podíl ve výši 736/5388 na společných částech budovy č.p. 812/18 a pozemku parc. č. 323, 324 v obci Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov, katastrální území Kynšperk nad Ohří.

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

7. Celkový popis nemovitosti

Prohlídce nebyl nikdo přítomen, obhlídka nemovitosti byla provedena pouze z vně objektu, stavebně technický stav se dovozuje dle vizuálního posouzení stavby, výměra jednotky se určuje dle podílu jednotky na společných částech domu a pozemku.

Oceňovaný byt je umístěn v typovém zděném bytovém domě. Stavba má celkem 2 nadzemní podlaží a má jedno podzemní podlaží. V domě se nachází půda a nemá vybudované obytné podkroví. Základy má pravděpodobně betonové izolované, konstrukce objektu je zděná a stropy jsou zřejmě keramickobetonové. Tvar střechy je valbový, střešní krytinu tvoří pálená taška a klempířské prvky jsou plechové pozinkované. Vnější omítky jsou vápenocementové a zateplení pláště není provedeno. Dům má tyto společné prostory: vstupní prostor, schodiště, případně společné sklepní prostory.

Odhadem byl objekt postaven v 60. letech 20. stol.

Stav objektu je původní, v části domu vyměněna okna (jednotliví vlastníci si zřejmě řeší sami), jsou zde vyměněny vchodové dveře do domu za plastové. Na domě je nová střešní krytina, okapy a svody (stáří odhadem 5 -8 let). Stav bytového domu je dobrý.

Vlastnictví bytové jednotky je osobní. Je umístěna dle číslování pravděpodobně ve 2. podlaží a její dispozice se odhaduje dle její výměry jako 3+1. Podlahová plocha činí dle podílu jednotky na společných částech domu a pozemku ve výši 73.6 m².

Jádru v bytě je pravděpodobně v tomto typu domu původní vyzdění. Vnitřní omítky jsou vápenocementové. V bytě jsou pravděpodobně instalována plastová okna (dle pohledu z vně objektu). Obytné prostory jsou orientovány na východ, západ. V koupelně se pravděpodobně nachází klasická vana, umyvadlo a na WC je klasická toaleta. Použité vnitřní dveře se uvažují dřevěné plné, dřevěné prosklené, zárubně dveří jsou ocelové a vchodové dveře jsou dřevěné. Kuchyňská linka zřejmě standardní. Podlahy jsou pravděpodobně dle typu stavby řešeny parketami, případně standardními podlahovými krytinami (lino, koberce, laminátová krytina).

V bytě je zavedena elektřina o napětí 230V, připojení k rozvodné síti elektrického proudu nebylo možné ověřit. Zdrojem vody je vodovod, odpadní vody jsou svedeny do kanalizace, k dispozici zřejmě zemní plyn. Byt je vytápěn pravděpodobně pomocí plynových kamen (WAW či GAMUT), případně plynovým kotlem. Ohřev vody je řešen pravděpodobně plynovým průtokovým ohřevem či bojlerem.

Vzhledem k tomu, že byt nebylo možné prohlédnout, uvažuje se jeho stav jako průměrný, s průměrným vybavením, pro účely ocenění je dle vizuálního posouzení stavby uvažován stav dobrý.

Na pozemku nejsou trvalé porosty a není oplocen. Pozemek je rovinatý. K objektu je bezproblémový přístup po zpevněné obecní cestě.

Objekt je postaven ve střední části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy. Dostupnost obchodů je dostačující - vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody. V místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V okolí domu je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití, v okolí jsou 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 domu je zeleň v podobě parků. Objekt se nachází v lokalitě se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

V místě je zastávka autobusových a vlakových spojů, možnost parkování je dobrá - v blízkosti objektu.

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

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (zástavní právo exekutorské, exekuční příkazy, rozhodnutí o úpadku, zahájení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.

Tabulkový popis		
Popis bytového domu	Typ bytového domu	typový zděný bytový dům
	Počet nadzemních podlaží	2
	Počet podzemních podlaží	1
	Dům byl postaven v roce	60. léta 20. stol.
	Zdroj informace o době výstavby	odhadem
	Rozsah rekonstrukce domu	střešní krytina, okapy, svody, v části domu okna
	Základy	betonové izolované
	Konstrukce	zděná
	Stropy	keramickobetonové
	Střecha	valbová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	vápenocementové
	Vnitřní omítky	vápenocementové
	Společné prostory bytového domu	vstupní prostor, schodiště
	Popis stavu bytového domu	dobrý
	Vady bytového domu	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek

		okna: zastaralý prvek střecha: bez vad zdivo: zastaralý prvek
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	nezjištěno, pravděpodobně - 3+1
	Podlaží bytové jednotky	nezjištěno, pravděpodobně - 2
	Bytové jádro	nezjištěno, pravděpodobně - vyzdžené
	Typ oken v jednotce	nezjištěno, pravděpodobně - plastová s dvojsklem
	Orientace oken obytných místností	východ, západ
	Koupelna(y)	nezjištěno, pravděpodobně - klasická vana, umyvadlo
	Toaleta(y)	nezjištěno, pravděpodobně - klasická toaleta
	Vstupní dveře	nezjištěno, pravděpodobně - dřevěné
	Typ zárubní	nezjištěno, pravděpodobně - ocelové
	Vnitřní dveře	nezjištěno, pravděpodobně - dřevěné plné, dřevěné prosklené
	Osvětlovací technika	nezjištěno, pravděpodobně - lustry
	Kuchyně	nezjištěno, pravděpodobně - kuchyňská linka standard
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí 73.6 m ² .
	Elektřina	nezjištěno, pravděpodobně - 230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	veřejná kanalizace
	Plynovod	nezjištěno, pravděpodobně - ano
	Řešení vytápění v bytě	nezjištěno, pravděpodobně – plynové vytápění
	Topná tělesa	nezjištěno
	Řešení ohřevu vody v bytě	nezjištěno, pravděpodobně – plynový ohřev
	Podlahy v bytě	nezjištěno, pravděpodobně – vlýsky, standardní krytiny
	Popis stavu bytové jednotky	dobrý
	Rekonstrukce	nezjištěno
	Vady bytové jednotky	rozvody: zastaralý prvek vybavení: zastaralý prvek podlahy: zastaralý prvek okna: bez vad zdivo: zastaralý prvek
Popis pozemku bytového domu	Trvalé porosty	bez porostů
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Popis okolí	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	střední část obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody,

		<p>v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět,</p> <p>v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení,</p> <p>v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití,</p> <p>nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti,</p> <p>v obci je pobočka České pošty</p>
	Životní prostředí	<p>klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů,</p> <p>zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti,</p> <p>lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav</p>
	Spojení a parkovací možnosti	<p>zastávka vlakových a autobusových spojů,</p> <p>dobré parkovací možnosti v blízkosti objektu</p>
	Sousedé a kriminalita	<p>v místě je zvýšená kriminalita, krádeže menšího rozsahu zde nejsou neobvyklé</p>
Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny	
Další informace	Na listu vlastnictví jsou zapsána omezení vlastnického práva a jiné zápisy (zástavní právo exekutorské, exekuční příkazy, rozhodnutí o úpadku, zahájení exekuce), které se dle účelu posudku nepromítají do ocenění nemovitostí.	

8. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny k datu ocenění 13.05.2019 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 přikládaná 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.

Bytová jednotka č. 812/4

Bytová jednotka č. 812/4, v ulici Jiřího z Poděbrad, obec Kynšperk nad Ohří					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Jiřího z Poděbrad, Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov	3+1, 73.6 m ²	Dobrý	Zděná	Dům bez revitalizace, nová střecha
1	Jiřího z Poděbrad, Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov	2+1, 61 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Dům bez revitalizace, nová střecha
2	Prokopa Holého, Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov	3+1, 75 m ²	Dobrý	Panelová	Dům po revitalizaci
3	náměstí SNP, Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov	2+1, 54 m ²	Dobrý	Cihlová	Dům po revitalizaci
4	Zámecká, Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov	3+1, 63 m ²	Dobrý	Cihlová	Dům bez revitalizace, nová střecha

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	K6 - úvaha odhadce	K1 x. x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	7.377,05 Kč	Nepoužit	7.377,05 Kč	1.00	1.05	0.95	1.00	1.00	1.00	0.9975	7.395,54 Kč
2	9.986,67 Kč	0.85	8.488,67 Kč	1.00	0.99	0.95	1.00	1.10	1.00	1.0346	8.204,78 Kč
3	8.888,89 Kč	0.85	7.555,56 Kč	1.00	1.08	1.00	1.00	1.10	1.00	1.1880	6.359,89 Kč
4	8.571,43 Kč	0.85	7.285,71 Kč	1.00	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.0400	7.005,49 Kč
Celkem průměr										7.241,43 Kč	
Minimum										6.359,89 Kč	
Maximum										8.204,78 Kč	
Směrodatná odchylka - s										771,27 Kč	
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										6.470,16 Kč	
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										8.012,70 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 průměrně 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 předmětné nemovitosti na

7.241,43 Kč/m²

*

73,60 m²

= **532.969 Kč**

Celková cena po zaokrouhlení:

533.000 Kč

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

Bytová jednotka č. 812/4, v ulici Jiřího z Poděbrad, obec Kynšperk nad Ohří					
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti
Oceňovaný objekt	Jiřího z Poděbrad, Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov	3+1, 73.6 m ²	Dobrý	Zděná	Dům bez revitalizace, nová střecha
1	Jiřího z Poděbrad, Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov	2+1, 61 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Dům bez revitalizace, nová střecha
2	Prokopa Holého, Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov	3+1, 75 m ²	Dobrý	Panelová	Dům po revitalizaci
3	náměstí SNP, Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov	2+1, 54 m ²	Dobrý	Cihlová	Dům po revitalizaci
4	Zámecká, Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov	3+1, 63 m ²	Dobrý	Cihlová	Dům bez revitalizace, nová střecha

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	7.377,05	-	7.377,05
2	9.986,67	0,85	8.488,67
3	8.888,89	0,85	7.555,56
4	8.571,43	0,85	7.285,71
Maximální hodnota		8.488,67	(případ č.2)
Minimální hodnota		7.285,71	(případ č.4)
Relace min vs. max hodnoty		1,1651	OK
Aritmetický průměr		7.676,75	

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

Bytová jednotka č. 812/4, v ulici Jiřího z Poděbrad, obec Kynšperk nad Ohří						
č.	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - stav	K4 - konstrukce	K5 - další vlastnosti	Váha srovnání
Oceňovaný objekt	Jiřího z Poděbrad, Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov	3+1, 73.6 m ²	Dobrý	Zděná	Dům bez revitalizace, nová střecha	X
1	Jiřího z Poděbrad, Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov	2+1, 61 m ²	Před rekonstrukcí	Cihlová	Dům bez revitalizace, nová střecha	3
2	Prokopa Holého, Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov	3+1, 75 m ²	Dobrý	Panelová	Dům po revitalizaci	3
3	náměstí SNP, Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov	2+1, 54 m ²	Dobrý	Cihlová	Dům po revitalizaci	2
4	Zámecká, Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov	3+1, 63 m ²	Dobrý	Cihlová	Dům bez revitalizace, nová střecha	3

Výpočet základní ceny

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Objektivizace nabídkové ceny	Cena po objektivizaci	Váha	Součin
1	7.377,05	-	7.377,05	3	22.131,15
2	9.986,67	0,85	8.488,67	3	25.466,01
3	8.888,89	0,85	7.555,56	2	15.111,12
4	8.571,43	0,85	7.285,71	3	21.857,13
Mezisoučet				11	84.565,41
<u>Celkem</u>					<u>7.687,76</u>

Základní cena: 7.687,76 Kč/m²

Úprava ceny dle čl. 8 odst. 4 a 5:

$$7.687,76 * 1,0000 = \mathbf{7.687,76 \text{ Kč/m}^2}$$

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

$$\mathbf{7.687,76 \text{ Kč/m}^2}$$

$$\mathbf{* \underline{73,60 \text{ m}^2}}$$

$$\mathbf{= 565.819,14 \text{ Kč}}$$

Celková cena po zaokrouhlení:

$$\mathbf{566.000,-- \text{ Kč}}$$

C. REKAPITULACE:

I. Výsledek dle srovnávací metody

533.000,-- Kč

II. a) Výsledek dle metodiky ÚZSVM

566.000,-- 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

540.000 Kč

Slovy: pětsetčtyřicetisíc korun

Vypracoval:

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

V Praze, dne 13.05.2019

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 8543-1007/2019 znaleckého deníku.

E. Přílohy

Výpis z katastru nemovitostí a vyobrazení v katastrální mapě

Informace o jednotce

Číslo jednotky	812/4
Typ jednotky:	jednotka vymezená podle zákona o vlastnictví bytů
Způsob využití:	byt
Budova:	č. p. 812, 813
Katastrální území:	Kynšperk nad Ohří [678627]
Číslo LV:	1702
Podíl na společných částech:	736/5388

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Littová Věra, Jiřího z Poděbrad 812/18, 35751 Kynšperk nad Ohří	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Typ
Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Littová Věra
Zahájení exekuce - Littová Věra

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 Sokolov](#)

Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 812, 813
Obec:	Kynšperk nad Ohří [560499]
Část obce:	Kynšperk nad Ohří [78620]
Katastrální území:	Kynšperk nad Ohří [678627]
Číslo LV:	1386
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 323 , 324
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům

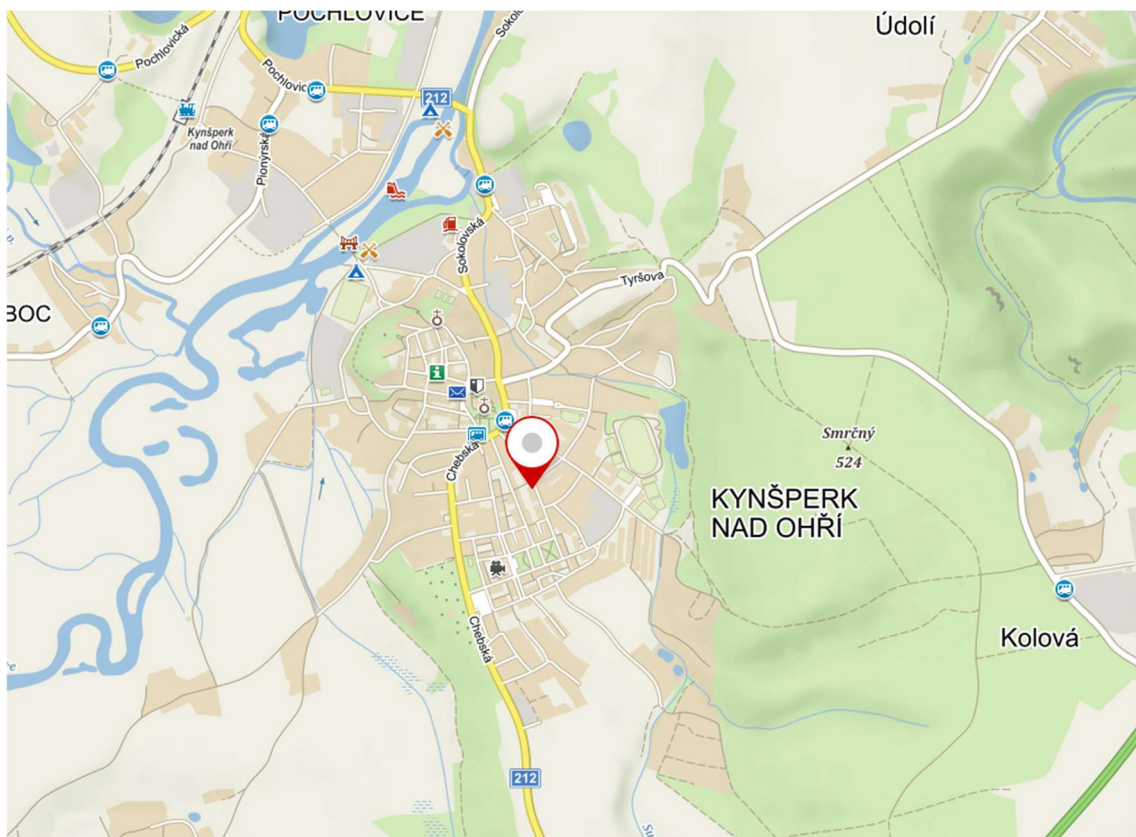
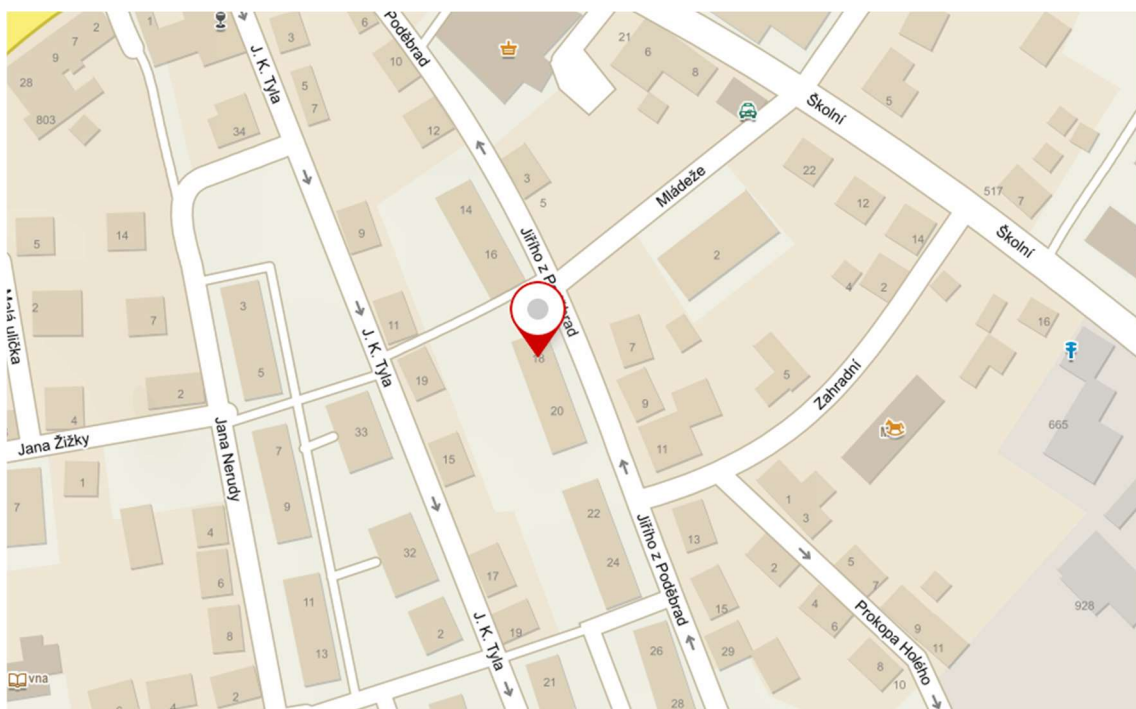


Vymezené jednotky

812/1 , 812/2 , 812/3 , 812/4 , 813/1 , 813/2 , 813/3 , 813/4



Situace nemovitosti v mapě



Pořízená fotodokumentace





Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

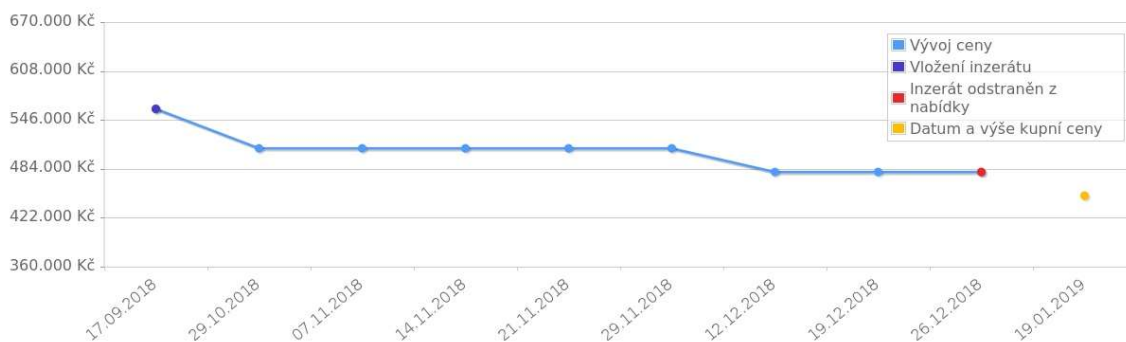


Prodej, Byt, 61 m², Jiřího z Poděbrad, Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov

Celková cena: 450.000 Kč

Adresa: Jiřího z Poděbrad, Kynšperk nad Ohří, 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)

Cena dle kupní smlouvy	450 000 Kč	Dispozice	2+1
Kupní smlouva podepsaná dne	19.01.2019	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Číslo řízení	V-385/2019-409	Podlahová plocha	61
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	61

Slovní popis

Prodej bytu 2+1 ve vyvýšeném přízemí cihlového domu v klidné části historicky zajímavého města, přitom blízko centra. Jedná se o bytovou jednotku ve zcela původním stavu. Topení zajišťují topidla WAW. Ohřev vody je řešen plynovým kotlem. K bytu náleží sklep a k dispozici jsou další společné prostory sušárna, kolárna apod. Případnou rekonstrukci, Vám zhotovíme dle Vašich přání a představ na míru v našem developerském centru. Možnost parkování je přímo před domem. V místě je veškerá občanská vybavenost. Najdete tu všechno, co byste rádi objevovali a zažívali při trvalém bydlení i při výletech po okolí. S financováním Vám rádi pomůžeme rychle a zdarma.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

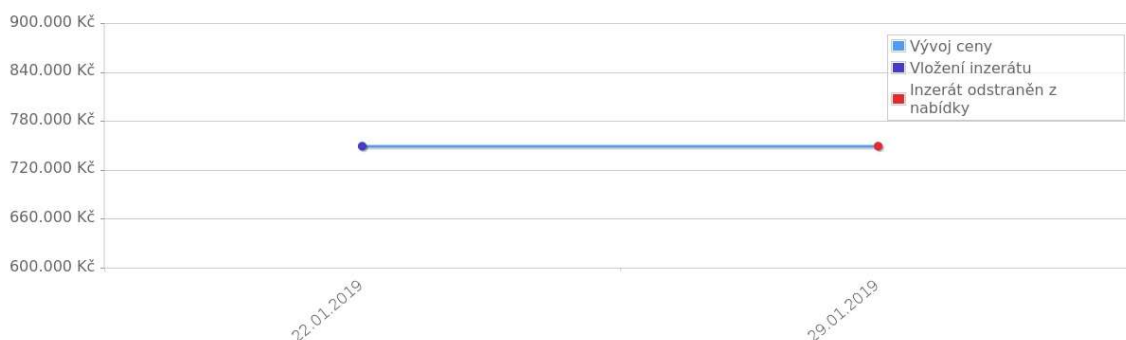


Prodej, Byt, 75 m², Prokopa Holého, Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov

Celková cena: 749.000 Kč

Adresa: Prokopa Holého, Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov

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



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

Cena	749 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Panelová	Podlahová plocha	75
Dispozice	3+1	Plocha užitná	75

Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej bytové jednotky 3+1 v osobním vlastnictví s balkónem o celkové ploše 75 m² v Kynšperku nad Ohří, ul. Prokopa Holého. Byt se nachází v prvním patře panelového domu a je v původním stavu vhodný k rekonstrukci. K bytu náleží sklepní kóje. Veškerá občanská vybavenost v okolí. Vzhledem ke klidné lokalitě, doporučuji prohlídku. Naším klientům vyřídíme zdarma vhodné financování. Vzhledem k tomu, že před zadáním do inzerce nebyl vyhotoven PENB, je tento dům v souladu s platným zákonem zařazen do energetické třídy G. Ev. číslo: 622856.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace



**Prodej, Byt, 54 m², náměstí SNP,
Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov**

Celková cena: 480.000 Kč

**Adresa: náměstí SNP, Kynšperk nad Ohří,
okres Sokolov**

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



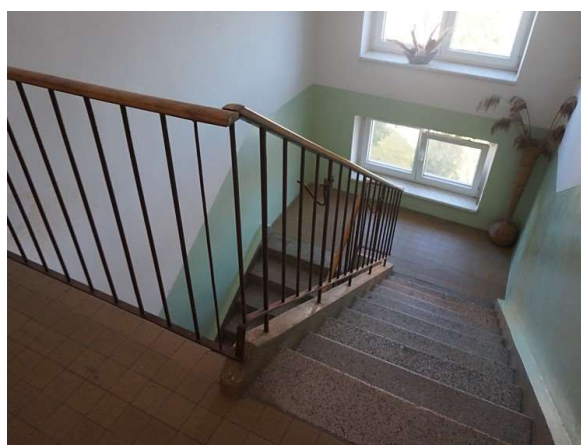
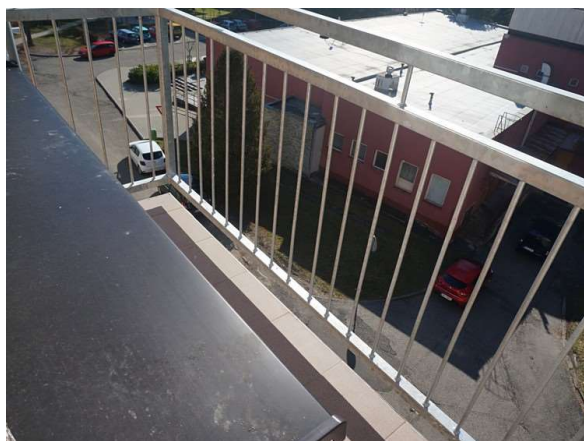
3. Celkový popis nemovitosti (dle dat uvedených v inzerci)

Cena	480 000 Kč	Stav objektu	Po rekonstrukci
Konstrukce budovy	Cihlová	Plocha užitná	54
Dispozice	2+1		

Slovní popis

Nabízím k prodeji byt 2+1 s balkonem v osobním vlastnictví, o výměře 54 m². Tato bytová jednotka se nachází ve čtvrtém nadzemním podlaží čtyřpodlažního cihlového domu bez výtahu. Dům má zateplenou fasádu a novou střešní krytinu. V bytě je zánovní kuchyňská linka a zděné jádro, jinak je byt v původním stavu. V předsíni a kuchyni je dlažba, v pokojích jsou parkety. Okna bytu jsou dřevěná orientovaná do tří světových stran. K bytu náleží také sklep. Průkaz energetické náročnosti nebyl zatím dodán, proto uvádím třídu G. V okolí domu je veškerá občanská vybavenost. Foto interiéru se připravuje.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

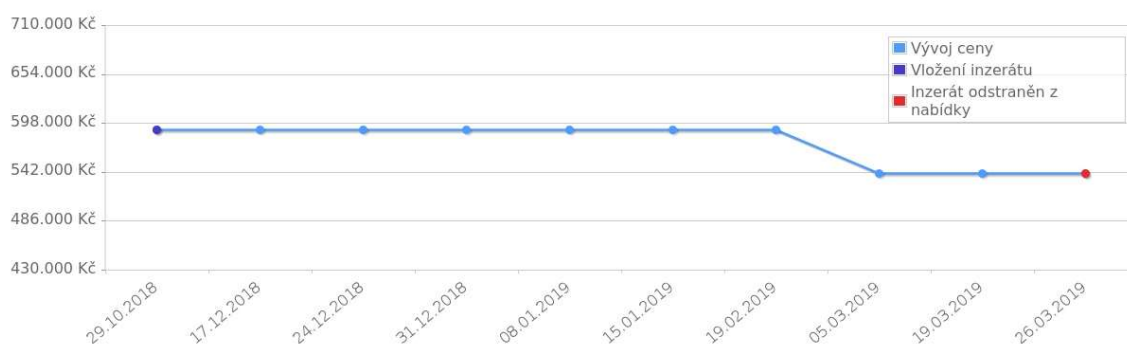


Prodej, Byt, 63 m², Zámecká, Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov

Celková cena: 540.000 Kč

Adresa: Zámecká, Kynšperk nad Ohří, okres Sokolov

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



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

Cena	540 000 Kč	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce budovy	Cihlová	Podlahová plocha	63
Dispozice	3+1	Plocha užitná	63

Slovní popis

Naše společnost Vám zprostředkuje prodej bytu 3+1 v 1. patře cihlového domu. Byt je víceméně v původním stavu - dřevěná okna, v jednom pokoji parkety, v dalším plovoucí podlaha, v předsíni a koupelně dlažba, nová vana a karma. Byt je vyklizený, vhodný k rekonstrukci. Naším klientům můžeme vyřídit výhodné financování. Ev. číslo: 621579.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Oceňovaná nemovitost



Srovnávaná nemovitost