ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 048723/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, tj. rodinného domu č.p. 142 v ulici K Letišti, v části obce Podhrad, v obci Cheb, který je součástí pozemku st. parcela č. 570 - zastavěná plocha a nádvoří, dále stavby garáže bez č.p./č.e., která je součástí pozemku st. parcela č. 571 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parcela č. 857/9 - orná půda, vše na LV 3866 pro katastrální území Dřenice u Chebu, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., RČ/IČO: 29135419, paní Stanislava Víchová
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: ED 048/2023-D

TRŽNÍ HODNOTA	11 100 000 Kč

Počet stran: 28 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 12.9.2023 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 14.9.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí, tj. rodinného domu č.p. 142 v ulici K Letišti, v části obce Podhrad, v obci Cheb, který je součástí pozemku st. parcela č. 570 - zastavěná plocha a nádvoří, dále stavby garáže bez č.p./č.e., která je součástí pozemku st. parcela č. 571 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parcela č. 857/9 - orná půda, vše na LV 3866 pro katastrální území Dřenice u Chebu, zapsaných u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb zapsaných u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely veřejné dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.
Místní šetření proběhlo na místě samém dne 12.9.2023 od 10:30 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře. Vlastník oceňovaných nemovitostí ani jeho zástupce se, přes opakovanou telefonickou výzvu a ni přes výzvu s tímto termínem zaslanou prostřednictvím zprávy SMS (opatrovník paní Tomášková), k místnímu šetření nedostavili a neumožnili tím provést vnitřní prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Zástupce znalecké kanceláře vyčkal na místě do cca 11:00 hod. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z volně přístupného terénu a byla pořízena fotodokumentace. U rozměrů staveb, které nebylo možno změřit, byl proveden kvalifikovaný odhad. Při místním šetření nebyla přiložena žádná projektová dokumentace ani jiné doklady vztahující se k oceňovaným nemovitým věcem. Neumožnění vnitřní prohlídky staveb může mít i významnější vliv na stanovenou obvyklou, zde tržní, cenu.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.9.2023 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- https://znalci.justice.cz/ - portál pro znalce
- https://nahlizenidokn.cuzk.cz/ - veřejná část katastru nemovitostí
- https://www.mfcr.cz/ - stránky ministerstva financí ČR
- https://www.sreality.cz/ - realitní inzerce

- https://inem.cz/ - databáze historie realitní inzerce
- https://www.czso.cz/ - Český statistický úřad
- https://www.risy.cz/cs/ - Regionální informační servis
- https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady - státní organizace
- https://mapy.cz/ - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 12.9.2023 v 10:30 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře, předmět ocenění nebyl vlastníkem ani jeho zástupcem zpřístupněn. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného prostoru.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě.
- Realitní server www.sreality.cz
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m3 obestavěného prostoru, nebo 1 m2 zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sníženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového přepisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

Tržní hodnotou se pro účely zákona o oceňování majetku rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely výše uvedeného zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí dle možností. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

Vlastník oceňovaných nemovitostí ani jeho zástupce se místního šetření svolaného na den 12.9.2023 10:30 hod. nezúčastnili, ač byly prostřednictvím opakovaných telefonických hovorů a prostřednictvím zprávy SMS o místním šetření informováni. Prohlídka interiérů objektů nebyla umožněna. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností externí prohlídky odhadnuty na základě odborného odhadu. Tato skutečnost může mít vliv na stanovenou tržní hodnotu, jelikož se předpoklady znalce ohledně vybavení, zařízení a technického stavu staveb může od skutečnosti i výrazněji odlišovat.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Cheb, k.ú. Dřenice u Chebu
Adresa nemovité věci:	K Letišti 142/10, 350 02 Cheb

Vlastnické a evidenční údaje

Miloslav Beneš, K Letišti 142/10, 35002 Cheb, podíl 1 / 1

Viz přiložený LV.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření a ani následně nebyla předložena žádná projektová dokumentace oceňované stavby.

Místopis

Město Cheb se nachází na území okresu Cheb a náleží pod Karlovarský kraj. Cheb je obcí s rozšířenou působností, s dobrou občanskou a technickou vybaveností, počet obyvatel přibližně 33 000, ve vzdálenosti cca 5 km od německých hranic. Rodinný dům se nachází v zastavěné, okrajové, jihovýchodní části města Cheb, v části obce Podhrad, při zpevněné komunikaci ul. K Letišti. Lokalita se nachází v docházkové vzdálenosti od Jesenické přehrady. Bezprostřední okolí je zastavěné převážně rodinnými domy, v blízkosti veřejné vnitrostátní letiště.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ 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

702/1 Město Cheb, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 35002 Cheb

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 142 na st. parcele č. 570, pozemkem st. parcela č. 571 a parcelou č. 857/9, které jsou užívány ve funkčním celku se stavbou rodinného domu, vše v ulici K Letišti, v k.ú. Dřenice u Chebu, část obce Podhrad, obec Cheb. Na pozemku st. parcela č. 571 se nachází vedlejší stavba garáže, nacházející se v levé zadní části areálu, předpokládá se, že tvoří příslušenství rodinného domu č.p. 142.

Objekt rodinného domu č.p. 142 má prakticky čtvercový půdorys, je pravděpodobně nepodsklepený, má jedno nadzemní podlaží a valbovou střechu s provedenou vestavbou podkroví (jedná se o předpoklad s ohledem na patrná vikýřová okna). Areál dotvářejí venkovní úpravy běžného rozsahu a provedení, přípojky inženýrských sítí, oplocení a zpevněné plochy. Areál je celý oplocen. Přístup k areálu je z místní zpevněné komunikace.

Z informací získaných z Katastru nemovitostí byl objekt dokončen 1.12.2004 a je napojen na kanalizační síť, vodu z řadu, plyn z veřejné sítě a el. rozvod. Z místního šetření je patrné, že je stavba udržovaná a k datu ocenění pravděpodobně užívána k bydlení. S ohledem na nemožnost provedení místního šeření se předpokládá průměrný technický stav interiéru.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Objednatelem nebyly předloženy žádné informace o nájemních smlouvách vztažených k předmětu ocenění.

3.4. Obsah

1. **Věcná hodnota staveb**
   1.1. Rodinný dům č.p. 142
2. **Věcná hodnota ostatních staveb**
   2.1. Garáž na st. pozemku p.č. 571
3. **Hodnota pozemků**
   3.1. Pozemky st. p.č. 570, st. p.č. 571, p.č. 857/9
4. **Porovnávací hodnota**
   4.1. Rodinný dům č.p. 142 vč. pozemků a příslušenství

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 142

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům č.p. 142 je samostatně stojící, nepodsklepený objekt, s jedním nadzemním podlažím a s valbovou střechou s provedenou vestavbou podkroví. Konstrukci tvoří pravděpodobně zdivo z cihel nebo tvárnic. V objektu předpokládána bytová jednotka vel. 5+kk či 6+kk. Objekt je k datu ocenění pravděpodobně plně užíván, technický stav je dobrý.

Objekt nebyl při místním šetření zpřístupněn, bylo možné provést prohlídku pouze z veřejně přístupného prostoru. Jeho objemové a stavebně-technické parametry byly stanoveny znalcem na základě odborného odhadu.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
obytné plochy 0,75 * (299 - 15)	213,00 m^2	1,00	213,00 m^2	
				213,00 m^2
podkroví a zastřešení				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
podkroví odhad	100,00 m^2	1,00	100,00 m^2	
				100,00 m^2
				313,00 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. NP	299,00 - 15,00 =	284,00	3,00 m
podkroví a zastřešení	299,00 - 15,00 =	284,00	2,80 m
		568,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1. NP	3,0* (299,00 - 15,00) =	852,00
Z	podkroví a zastřešení	0,40 * 2,8 * (299,00 - 15,00) =	318,08
Obestavěný prostor - celkem:			**1 170,08 m^3**

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové (železobetonové) pasy s izolací
2. Zdivo	pravděpodobně cihelné
3. Stropy	pravděpodobně s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov, valbová střecha
5. Krytina	modifikovaný asfaltový pás
6. Klempířské konstrukce	pravděpodobně měděné
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	zateplení s probarvenou omítkou
9. Vnější obklady	keramické pásky
10. Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
11. Schody	pravděpodobně se standardním povrchem
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	pravděpodobně dlažby, PVC, lamino
15. Podlahy ostatních místností	pravděpodobně dlažba, PVC
16. Vytápění	pravděpodobně centrální domovní (kotel ve stavbě)
17. Elektroinstalace	pravděpodobně světelná i motorová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	pravděpodobně plynový kotel se zásobníkem
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	ano, veřejná
23. Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuch. linka, sporák
24. Vnitřní vybavení	pravděpodobně vana, umyvadlo, sprchový kout
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	nezjištěno

Jednotková cena	6 750 Kč/m^3
Množství	1 170,08 m^3
Reprodukční cena	7 898 040 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	560 761	560 761	7,37
2. Zdivo	22,30	1 761 263	1 761 263	23,13
3. Stropy	8,40	663 435	663 435	8,71
4. Střecha	5,20	410 698	410 698	5,39
5. Krytina	3,20	252 737	252 737	3,32
6. Klempířské konstrukce	0,80	63 184	63 184	0,83
7. Vnitřní omítky	6,20	489 678	489 678	6,43
8. Fasádní omítky	3,10	244 839	244 839	3,22
9. Vnější obklady	0,40	31 592	31 592	0,41
10. Vnitřní obklady	2,30	181 655	181 655	2,39
11. Schody	2,40	189 553	189 553	2,49
12. Dveře	3,30	260 635	260 635	3,42
13. Okna	5,20	410 698	410 698	5,39

14. Podlahy obytných místností	2,20	173 757	173 757	2,28
15. Podlahy ostatních místností	1,10	86 878	86 878	1,14
16. Vytápění	4,40	347 514	347 514	4,56
17. Elektroinstalace	4,10	323 820	323 820	4,25
18. Bleskosvod	0,60	47 388	47 388	0,62
19. Rozvod vody	3,00	236 941	236 941	3,11
20. Zdroj teplé vody	1,80	142 165	142 165	1,87
21. Instalace plynu	0,50	39 490	39 490	0,52
22. Kanalizace	2,80	221 145	221 145	2,90
23. Vybavení kuchyně	0,50	39 490	39 490	0,52
24. Vnitřní vybavení	5,10	402 800	402 800	5,29
25. Záchod	0,40	31 592	31 592	0,41
26. Ostatní	3,60	284 329	0	0,00
Upravená reprodukční cena			7 613 711 Kč	
Množství			1 170,08 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 507 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	284
Užitná plocha (UP)	[m^2]	313
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 170,08
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	6 507
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	6 507
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 613 711
Stáří	roků	19
Další životnost	roků	81
Opotřebení	%	19,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**6 167 106**

2. Věcná hodnota ostatních staveb

2.1. Garáž na st. pozemku p.č. 571

Věcná hodnota dle THU

Samostatně stojící objekt garáže na pozemku st. parcela č. 571. Pravděpodobně zděné konstrukce, střecha s polovalbou bez zjištěné vestavby podkroví, sekční vrata. Objekt nebyl při místním šetření zpřístupněn, bylo možné provést prohlídku pouze z veřejně přístupného prostoru. Jeho objemové a stavebně-technické parametry byly stanoveny znalcem na základě odborného odhadu.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
garáž	45,00 m^2	0,00	0,00 m^2	
				0,00 m^2
				0,00 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. NP	57,00	3,00 m
	57,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1. NP	3*57,00 =	171,00
Z	zastřešení	2,6/2*57,00 =	74,10
Obestavěný prostor - celkem:			**245,10 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy	základové pasy
2. Obvodové stěny	zděné tl. 15-30 cm
3. Stropy	rovný podhled
4. Krov	dřevěný
5. Krytina	asfaltové pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech, měděný plech
7. Úpravy povrchů	vápenné
8. Dveře	pravděpodobně dřevěné
9. Okna	nezjištěno
10. Vrata	sekční
11. Podlahy	betonové
12. Elektroinstalace	světelná, popř. motorová

Jednotková cena	4 000 Kč/m^3
Množství	245,10 m^3
Reprodukční cena	980 400 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	6,00	58 824	58 824	6,08
2. Obvodové stěny	28,90	283 336	283 336	29,28
3. Stropy	19,10	187 256	187 256	19,35
4. Krov	10,00	98 040	98 040	10,13
5. Krytina	6,80	66 667	66 667	6,89
6. Klempířské konstrukce	1,90	18 628	18 628	1,93
7. Úpravy povrchů	5,10	50 000	50 000	5,17
8. Dveře	2,30	22 549	22 549	2,33
9. Okna	1,30	12 745	0	0,00
10. Vrata	6,00	58 824	58 824	6,08
11. Podlahy	6,80	66 667	66 667	6,89
12. Elektroinstalace	5,80	56 863	56 863	5,88
Upravená reprodukční cena			967 655 Kč	
Množství			245,10 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		3 948 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	57
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	245,10
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	3 948
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	3 948
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	967 655
Stáří	roků	19
Další životnost	roků	81
Opotřebení	%	19,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**783 801**

3. Hodnota pozemků

3.1. Pozemky st. p.č. 570, st. p.č. 571, p.č. 857/9

Porovnávací metoda

Jedná se o pozemky : st. parcela č. 570, st. p. č. 571 a parcela č. 857/9. Pozemky jsou rovinaté, jsou oplocené a tvoří funkční celek. Pozemek st. parcela č. 570 je zastavěn RD č.p. 142, pozemek st. parcela č. 571 je zastavěn garáží, pozemek p.č. 857/9 využíván jako dvůr a zahrada.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Cheb a okolí se pohybuje v rozmezí 1 500 - 2 600,- Kč/m2. Pozemky tvoří funkční celek. Možnost napojení na rozvod el. energie, zemního plynu, vody, kanalizaci. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena..

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem pod střední úrovní uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemků v místě s možnosti napojení na inženýrské sítě a z důvodu větší výměry pozemků ve výši 2 000 Kč/m^2.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 570	299	2 000,00		598 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 571	57	2 000,00		114 000
orná půda	857/9	1 160	2 000,00		2 320 000
Celková výměra pozemků		**1 516**	**Hodnota pozemků celkem**		**3 032 000**

4. Porovnávací hodnota

4.1. Rodinný dům č.p. 142 vč. pozemků a příslušenství

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	313,00 m^2
Obestavěný prostor:	1 170,08 m^3
Zastavěná plocha:	284,00 m^2
Plocha pozemku:	1 516,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinný dům v Chebu**

Lokalita: zastavěná část obce Cheb, ul. Na Vyhlídce

Popis: RD s terasami, dvojgaráží, ul. Na Vyhlídce, Cheb Exkluzivně nabízíme rodinný dům s dvojgaráží, terasou, pergolou a pozemkem o výměře 585 m2 v klidné části obce s výhledem na historickou část města Chebu. Dům je dvoupodlažní, v přízemí domu je samostatný vstup do bytu 2+KK s terasou, dvojgaráže, zahrady (vše oddělené). Díky svažitému terénu je vstup do dalšího 4+KK bytu samostatným vchodem s balkonem, terasou a zahradou. Nyní je dům z přízemí neprůchozí do patra, lze znovu propojit dřevěnými schody. Dispozice v bytě 4+KK - kuchyň propojená s obývacím pokojem se vstupem na terasu, 3 samostatné pokoje, koupelna, samostatné WC, špajz, šatna a technická místnost, celkem 112 m2. Dům se vytápí plynovým kotlem vč. ohřevu vody. Garáž s umožňuje parkování 2 vozidel. Vysoký dřevěný plot zajišťuje soukromí.
Plocha pozemku, zastavěná plocha RD je převzata z inzerátu a užitná plocha je odhadnuta na základě odborného odhadu a dle zásad a metodiky ČBA : 0,80 * 129 m^2 - 20 m^2 garáž + 0,75 * 112 m^2 = 195,20 m^2.

Pozemek: 585,00 m^2
Užitná plocha: 195,20 m^2
Zastavěná plocha: 129,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,80
K3 Poloha - mírně lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,95
K6 Vliv pozemku - menší	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč] k 14.9.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
10 490 000	195,20	53 740	0,68	**36 543**

Název: **Rodinný dům v Chebu**

Lokalita: Cheb - Podhrad, ul. Fialová

Popis: Rodinný dům 7+1 kolaudovaný v roce 2011. K nemovitosti patří okrasná zahrada se vzrostlými dřevinami i samostatná dvougaráž. Veškeré použité materiály jsou v nadstandardní kvalitě. V přízemí se nachází: jídelna, velká kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (vestavěná horkovzdušná trouba, sklokeramická deska, digestoř, myčka), obývací. V celém době jsou plastová okna. Střešní krytinu tvoří betonová střecha Bramac. Vytápění a ohřev vody je zajištěn kombinovaným plynovým kotlem porotherm se zásobníkem na vodu. V domě je kombinace podlahového vytápění a radiátorů. Podlahovou krytinu tvoří: vinylová podlaha (obývací pokoj, kuchyně, jídelna, ložnice 1, ložnice 2, ložnice 3, chodba v 1. patře), dlažba: koupelna 1, koupelna 2, šatna 1, technická místnost, předsíň, dětský pokoj, šatna 2). Celková plocha pozemku je 977 m2, z čeho 131 m2 je zastavěná plocha domu a 40 m2 zastavěná plocha garáže.
Plocha pozemku, zastavěná plocha je převzata z inzerátu a užitná plocha je odhadnuta na základě odborného odhadu a dle zásad ČBA : 0,80 * 131 m^2 + 0,70 * 131 m^2 = 196,50 m^2.

Podlaží: 2
Dispozice: 7+1
Typ stavby: zděný
Pozemek: 977,00 m^2
Užitná plocha: 196,50 m^2
Zastavěná plocha: 131,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,80
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelné	1,00
K6 Vliv pozemku - menší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč] k 4.1.2023	Užitná plocha [m^2]	Jedn. cena Kč/m^2	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m^2]
9 900 000	196,50	50 382	0,71	**35 771**

Název: **Rodinný dům v Chebu**

Lokalita: zastavěná část obce Cheb, ul. Osvobození
Popis: RD o dispozici 5+kk v Chebu v ulici Osvobození. Jedná se podsklepený, patrový dům ve stavu po částečné rekonstrukci. V přízemí se nachází prostorná místnost s kuchyňským koutem, ze které se vstupuje do další místnosti, další pokoj je pak přístupný z předsíně, z místnosti s kuchyňským koutem se vstupuje také do koupelny, WC je samostatné. V patře se nachází dva samostatné, neprůchozí pokoje, druhá koupelna a wc. Vytápění je řešeno plynový kotlem, ohřev vody karmou, voda a kanalizace na veřejném rozvodu. V rámci rekonstrukce se dělaly nové rozvody elektřiny, vody i odpadů, obě koupeny i wc, podlahy, štuky, snížené stropy sádrokartonem. Na pozemek vedou dva vstupy, buď u ulice Osvobození nebo z ulice Dělnická.
Dům je umístěn přímo ve městě ve velmi dobrém dosahu kompletní občanské vybavenosti.
Plocha pozemku, zastavěná plocha a jsou přebrány z inzerované nabídky a užitná plocha je

stanovena na základě odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 0,50 * 0,75 * 94 m^2 sklepy + 0,75 * 94 m^2 1.NP + 40 m^2 podkroví = 145,75 m^2

Pozemek: 1 025,00 m^2
Užitná plocha: 145,75 m^2
Zastavěná plocha: 94,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,75
K3 Poloha - lepší	0,90
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - horší	1,15
K6 Vliv pozemku - menší výměra x lepší poloha	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nemá garáž	1,05

Zdroj: sreality.cz

Cena [Kč] k 18.9.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
6 250 000	145,75	42 882	0,80	**34 306**

Minimální jednotková porovnávací cena	34 306 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	35 540 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	36 543 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**35 540 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	313,00 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**11 124 020 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Rodinný dům č.p. 142 — 6 167 106,- Kč
2. Věcná hodnota ostatních staveb
2.1. Garáž na st. pozemku p.č. 571 — 783 801,- Kč
3. Hodnota pozemků
3.1. Pozemky st. p.č. 570, st. p.č. 571, p.č. 857/9 — 3 032 000,- Kč
4. Porovnávací hodnota
4.1. Rodinný dům č.p. 142 vč. pozemků a příslušenství — 11 124 020,- Kč

Porovnávací hodnota	11 124 020 Kč
Věcná hodnota	9 982 907 Kč
z toho hodnota pozemku	3 032 000 Kč

Silné stránky

+ žádaná lokalita
+ větší výměra pozemků
+ možnost napojení na všechny inž. sítě

Slabé stránky

- nebyla umožněna prohlídka a zaměření staveb

Tržní hodnota	**11 100 000 Kč**
slovy: Jedenáctmilionůjednostotisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení tržní hodnoty vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení tržní hodnoty, byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z nabídkových a prodejních cen obdobných objektů RD v obci Cheb a okolí. S ohledem na stávající korekci poptávky je o srovnatelné nemovité věci průměrný zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je základní občanská vybavenost, kompletní potom dostupná místní autobusovou dopravou. Parkování možno na vlastním pozemku. Stávající tržní hodnota, byla stanovena obecnou porovnávací metodou, podpůrně byla použita metoda věcná. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem či objednavatelem.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 11.100.000,- Kč.

Tržní hodnota	**11 100 000 Kč**
slovy: Jedenáctmilionůjednostotisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost je možno uvažovat rozdílnosti u porovnávacích nemovitostí ve vztahu k nemovitosti oceňované, kdy nebylo možno pro porovnání vyhledat nemovitosti totožné a v podobném technickém stavu, dále pak nemožnost provedení vnitřní prohlídky staveb, kdy nebylo možné jednoznačně určit užitnou plochu stavby ani její technický standard a vnitřní zařízení objektů. Na základě odborného odhadu je možno z těchto důvodů uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +- 10 až 15 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3866 ze dne 2.2.2022	3
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	2
Kopie katastrální mapy ze dne 12.9.2023	1
Fotodokumentace ze dne 12.9.2023	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné účtuji dokladem č. 48723/2023.

Vypracoval:
ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
Ing. Michal Sirový, Ing. Zuzana Pavlů, Josef Vacík

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§28 zák. č. 254/2019 Sb. v platném znění o znalcích, znaleckých kanceláří a znaleckých ústavech) : Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovcova 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 048723/2023.

V Českých Budějovicích 14.9.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 048723/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3866 ze dne 2.2.2022	3
Mapa oblasti	1
Mapa lokality a části obce	2
Kopie katastrální mapy ze dne 12.9.2023	1
Fotodokumentace ze dne 12.9.2023	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.02.2022 14:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 27 INS 18603 / 2020 pro Ivana Rychnovská, Mgr.

Okres: **CZ0411 Cheb** Obec: **554481 Cheb**

Kat.území: **651079 Dřenice u Chebu** List vlastnictví: **3866**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Beneš Miloslav, K Letišti 142/10, Podhrad, 35002 Cheb [redacted]

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 570	**299**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Podhrad, č.p. 142, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 570**				
St. 571	**57**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 571**				
857/9	**1160**	**orná půda**		**zemědělský půdní fond**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

dluhy včetně budoucích dluhů do výše 9 798 000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 18.09.2050

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 570, Parcela: St. 571, Parcela: 857/9

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1028497401/1 ze dne 23.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2015 11:33:39. Zápis proveden dne 20.10.2015; uloženo na prac. Cheb V-6987/2015-402**

Pořadí k **23.09.2015 11:33**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1028497401/1 ze dne 23.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2015 11:33:39. Zápis proveden dne 20.10.2015; uloženo na prac. Cheb V-6987/2015-402**

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1028497401/1 ze dne 23.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2015 11:33:39. Zápis proveden dne 20.10.2015; uloženo na prac. Cheb V-6987/2015-402**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.
strana 1

Typ vztahu

- **Zákaz zatížení**
  v rozsahu zákaz zřídit bez souhlasu zástavního věřitele věcné břemeno ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby a zákaz zřídit bez souhlasu zástavního věřitele právo stavby ve prospěch jiné nemovité věci nebo třetí osoby, které trvají po dobu trvání zástavního práva
  Oprávnění pro
  ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397
  Povinnost k
  Parcela: St. 570, Parcela: St. 571, Parcela: 857/9
  Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č. 1028497401/1 ze dne 23.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2015 11:33:39. Zápis proveden dne 20.10.2015; uloženo na prac. Cheb V-6987/2015-402**
  Pořadí k **23.09.2015 11:33**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslava Schafferová, Špitálka 122/33, 602 00 Brno
  Povinnost k
  Beneš Miloslav, K Letišti 142/10, Podhrad, 35002 Cheb, RČ/IČO: [redacted]
  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 198EX-1186/2020 -12 ze dne 20.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2020 20:30:09. Zápis proveden dne 24.08.2020; uloženo na prac. Brno-venkov Z-11610/2020-703**
  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
  Povinnost k
  Parcela: St. 570, Parcela: St. 571, Parcela: 857/9
  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor Mgr. Jaroslava Schafferová 198 EX-1186/2020 -14 ze dne 20.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.08.2020 20:30:19. Zápis proveden dne 25.08.2020; uloženo na prac. Cheb Z-4418/2020-402**

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
  Povinnost k
  Beneš Miloslav, K Letišti 142/10, Podhrad, 35002 Cheb, RČ/IČO: [redacted]
  Listina **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Plzni KSPL 27INS-18603/2020 -A-8 ze dne 25.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2020 09:54:54. Zápis proveden dne 29.09.2020; uloženo na prac. Cheb Z-5075/2020-402**

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
  Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *02.02.2022 14:15:02*

Okres: **CZ0411 Cheb** Obec: **554481 Cheb**

Kat.území: **651079 Dřenice u Chebu** List vlastnictví: **3866**

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

Typ vztahu

Povinnost k

Beneš Miloslav, K Letišti 142/10, Podhrad, 35002 Cheb,
RČ/IČO: [redacted]

Listina **Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Plzni KSPL 27INS-18603/2020 -A-8 ze dne 25.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2020 09:54:55. Zápis proveden dne 02.10.2020; uloženo na prac. Strakonice Z-4188/2020-307**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 23.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.10.2015 10:00:09. Zápis proveden dne 23.10.2015.**

V-7168/2015-402

Pro: **Beneš Miloslav, K Letišti 142/10, Podhrad, 35002 Cheb** *RČ/IČO:* [redacted]

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

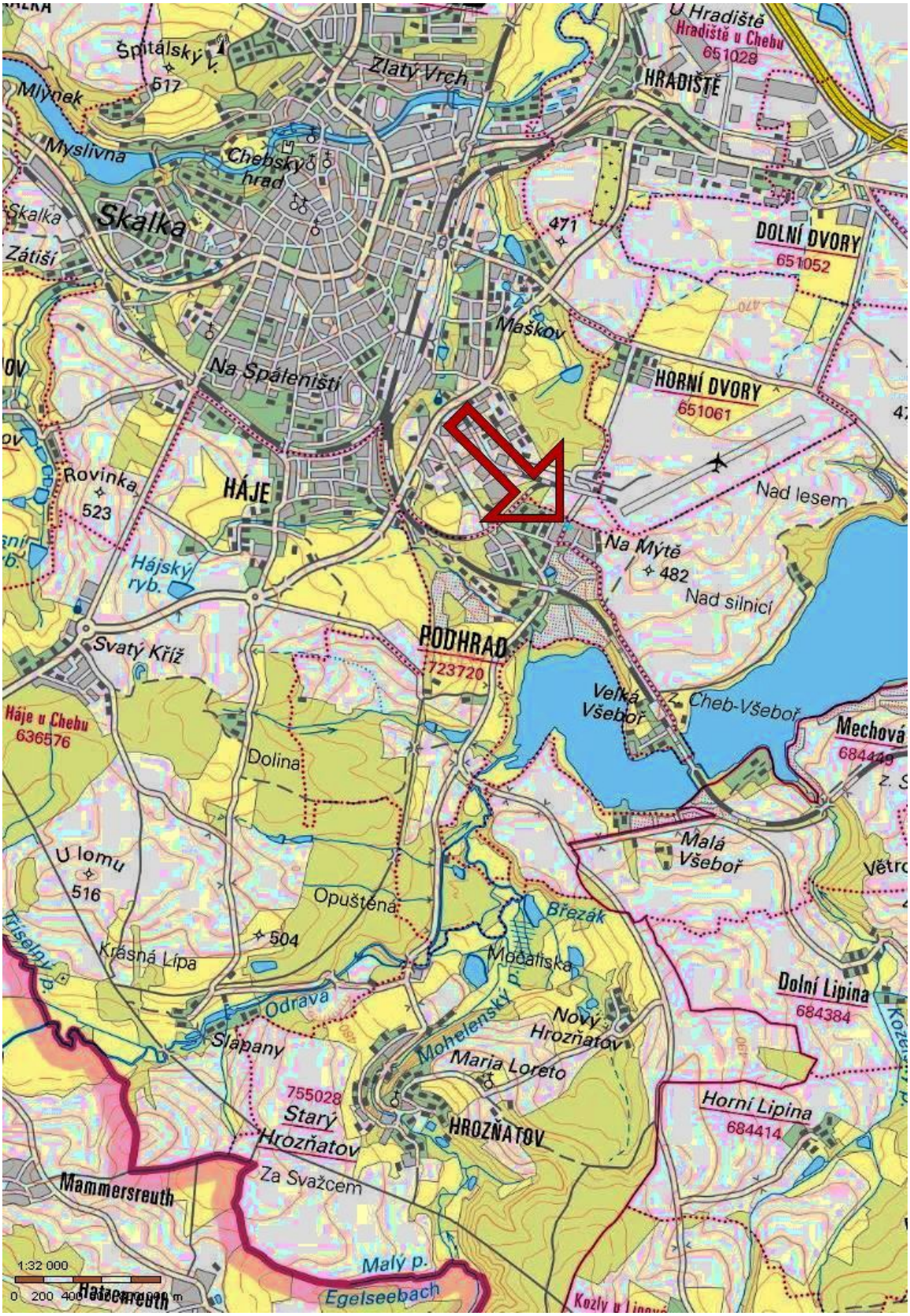
Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
857/9	**54702**	**1160**

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

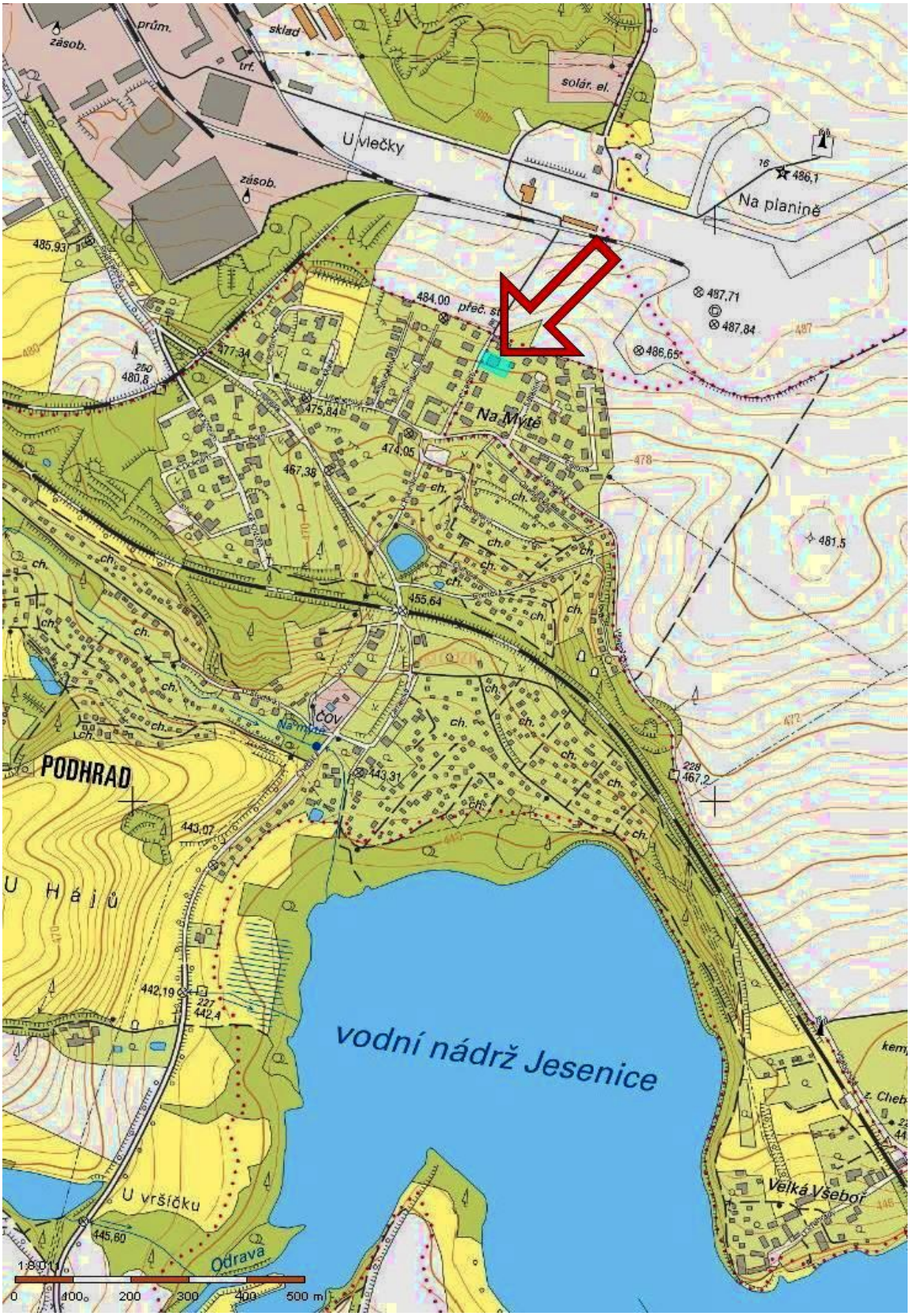
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 02.02.2022 14:20:47*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce

žlutě - oceňované pozemky, modře - příjezdová cesta

142
10