# ZNALECKÝ POSUDEK

## číslo položky: 033823/2024

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

### Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id. 5/8 pozemků st. parcela č. 51 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 12 - rodinný dům a dále pozemků parcela č. 188/1 - zahrada a parcela č. 189/3 - ostatní plocha vše na LV 29 pro katastrální území Velký Luh a obec Velký Luh

**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.
Čimická 780/61
181 00 Praha 8 - Čimice

| | |
|---|---|
| **OBVYKLÁ CENA**<br>spoluvlastnický podíl id. 5/8 | **700 000 Kč** |

**Počet stran:** 27 vč. příloh **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 25.4.2024 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 9.5.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnického podílu id. 5/8 pozemků st. parcela č. 51 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 12 - rodinný dům a dále pozemků parcela č. 188/1 - zahrada a parcela č. 189/3 - ostatní plocha vše na LV 29 pro katastrální území Velký Luh a obec Velký Luh zapsaných u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako pro potřebu dražby č. j. 017/2024-A.

## 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.

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 25.4.2024 za přítomnosti spoluvlastníka paní Zdeňky Brožové a 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://www.jihoceskereality.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 25.4.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře a spolumajitelky p. Brožové která umožnila provést prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír. **Fotodokumentaci interiéru stavby spolumajitelka nedovolila**
- Fotodokumentace - exteriéru provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.zapadoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě pro Karlovarský kraj ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí 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., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 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. 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.

## 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Velký Luh, k.ú. Velký Luh
Adresa nemovité věci: Velký Luh 12, 351 34 Velký Luh

### Vlastnické a evidenční údaje

Zdeňka Brožová, Velký Luh 12, 351 34 Velký Luh, podíl: 5 / 8
Ing. Ondřej Šmejkal, Boženy Němcové 379, 353 01 Velká Hleďsebe, podíl: 3 / 8

Viz titulní list.

### Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla doložena žádná projektová dokumentace.

### Místopis

Obec Velký Luh se nachází v okrese Cheb, kraj Karlovarský. Žije zde 170 obyvatel. obec Velký Luh existovala jako samostatná obec od roku 1877 do roku 1960, kdy byla připojena k obci Křižovatka. Od roku 1991 je však opět samostatnou obcí. Katastrální území Velkého Luhu má výměru 388 ha, bydlí zde v současné době 150 trvale žijících obyvatel ve 55 domech. Obecní úřad nemá placené funkcionáře. Je zde vodovod a částečná plynofikace a v obytné zóně se chystá výstavba 24 rodinných domů (10 je již postaveno). Zánikem těžební činnosti zde vznikly dva oblíbené rekreační rybníky Šmatovka a Cesar, které jsou součástí chatové oblasti obce. V katastru obce se těží vysoce kvalitní písek. Jedinou pamětihodností v obci je sousoší Nejsvětější Trojice, která se nachází za obcí ve směru na Plesnou. V obci není mimo pohostinství, které nabízí i některé základní potraviny, další prodejní síť. Vzdálenost do Plesné je 3 km, Křižovatky 1 km, Skalné 3 km. Většina práceschopných obyvatel dojíždí do zmiňovaných míst a do Chebu. V obci je železniční stanice lokální tratě Tršnice–Luby.

Oceňované nemovité věci leží v jiihovýchodní zastavěné části obce Velký Luh. Okolní zástavbu tvoří stávající rodinné domy, na jihozápadní straně je Mlýnský rybník.

### 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: | | širší centrum - zástavba RD | | |

Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

| | |
|---|---|
| 311 | ostatní komunikace, vlastník : Obec Velký Luh, č. p. 22, 35134 Velký Luh |
| 310/1 | ostatní komunikace, vlastník : Obec Velký Luh, č. p. 22, 35134 Velký Luh |

## Celkový popis nemovité věci

Areál tvoří rodinný dům č.p. 12 na parcele č. st. 51 a pozemky parcely č. st. 51/5 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 116 $m^2$, parcela č. 188/1 - zahrada o výměře 1088 $m^2$ a parcela č. 189/3 - ostatní plocha o výměře 93 $m^2$ o celkové výměře 1297 $m^2$.

Rodinný dům je volně stojící, částečně podsklepený, přízemní s obytným podkrovím., zastřešený sedlovou střechou. Z důvodu havarijního stavu podlahy v 1.NP a bezpečnosti znalce nebyla provedena prohlídka 1.PP. Dříve zde byly byly 2 bytové jednotky. V současné době je 1.NP v neobyvatelném stavu. V místnosti vlevo (bývalá kuchyně) je cca 1/2 podlahy propadlá do 1.PP. Místnost bývalé koupelny je trvalé uzamčena, protože odtud běhaly krysy. Spolumajitelkou je užívané podkroví, kde je chodba s kuchyní a dva pokoje. Jako záchod je užívané suchý záchod v 1.NP. Koupelna není, voda na mytí je ohřívaná v hrnci. V roce 1998 byla v podkroví vyměněná štítová okna za plastová a v roce 2005 vyměněná střešní krytina. Vytápění je lokální na tuhá paliva. V kuchyni je sporák na PB. Dům je napojený na veřejný vodovod, elektro. Veřejná kanalizace v místě. U domu je vlastní studna.

**Spolumajitelka p.č. Brožová nedovolila pořízení fotodokumentace 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 |

Komentář:

**Věcná břemena a obdobná zatížení:**

| | |
|---|---|
| ANO | Zástavní právo |
| ANO | Exekuce |

**Ostatní rizika:**

| | |
|---|---|
| NE | Nemovitá věc není pronajímána |
| ANO | Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem |

## 3.4. Obsah v části ocenění 4.2.

**1. Věcná hodnota staveb**
1.1. Rodinný dům č.p. 12
**2. Porovnávací hodnota**
2.1. Rodinný dům č.p. 12, vč. pozemků
**3. Hodnota pozemků**
3.1. Oceňované pozemky

# 4. 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. 12

**Věcná hodnota dle THU**

Rodinný dům je samostatně stojící, přízemní, s obytným podkrovím, zastřešený sedlovou střechou. Čás objektu problematicky uživatelná z důvodu špatného technického stavu např. bývalá kuchyně.
Nosná konstrukce svislá : zděná
Nosná konstrukce vodorovná : trámové dřevěné
Vnější povrchy obvodových stěn : omítky vápenné hrubé
Střecha : sedlová
Střešní krytina : živičné šindele
Oplechování : z pozinkovaného plechu
Schodiště : dřevěné
Bleskosvod : chybí
Vnitřní úprava stěn : omítka štuková,
Podlahy : dřevotřískové desky, plovoucí, v jedné místnosti v 1.NP propadlé
Okna : plastová, dřevěná
Dveře : dřevěné
El. instalace : světelná třífázová
Vytápění : v kuchyni v podkroví kamna na tuhá paliva
Rozvod vody : studené
Rozvod plynu : není
Zdroj teplé vody : chybí
Sociální zařízení : suchý záchod
Kuchyňské vybavení : zastaralá kuchyňská linka se sporákem na PB
Ostatní : krb

**Užitná plocha**

| Název | | | | Užitná plocha |
|---|---|---|---|---|
| 1.NP | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| sklad | 8,64 $m^2$ | 1,00 | 8,64 $m^2$ | |
| chodba + schodiště | 10,03 $m^2$ | 1,00 | 10,03 $m^2$ | |
| chodba | 2,77 $m^2$ | 1,00 | 2,77 $m^2$ | |
| suchý záchod | 0,98 $m^2$ | 1,00 | 0,98 $m^2$ | |
| pokoj | 15,21 $m^2$ | 1,00 | 15,21 $m^2$ | |
| bývalá kuchyně - propadlá podlaha, neuživatelný prostor | 20,90 $m^2$ | 0,00 | 0,00 $m^2$ | |
| | | | | **37,63 $m^2$** |
| Podkroví | | | | |
| Výčet místností: | plocha | koef | užitná plocha | |
| chodba + kuchyně | 17,54 $m^2$ | 1,00 | 17,54 $m^2$ | |
| pokoj | 19,35 $m^2$ | 1,00 | 19,35 $m^2$ | |
| pokoj | 30,65 $m^2$ | 1,00 | 30,65 $m^2$ | |
| | | | | **67,54 $m^2$** |
| | | | | **105,17 $m^2$** |

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

| Název | | Zastavěná plocha [$m^2$] | výška |
|---|---|---|---|
| 1.NP | 14,80*7,95 = | 117,66 | 2,70 m |
| Podkroví | 14,80*7,95 = | 117,66 | 2,45 m |
| | | **235,32 $m^2$** | |

**Obestavěný prostor**

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

| Typ | Název | | Obestavěný prostor [$m^3$] |
|---|---|---|---|
| NP | 1.NP | (14,80*7,95)*(2,70) = | 317,68 |
| Z | Podkroví, zastřešení | (14,80*7,95)*(1,30+2,85/2) = | 320,62 |
| Obestavěný prostor - celkem: | | | **638,30 $m^3$** |

| **Konstrukce** | **Popis** |
|---|---|
| 1. Základy | betonové pasy bez izolace |
| 2. Zdivo | zděné |
| 3. Stropy | s rovným podhledem, dřevěné trámy |
| 4. Střecha | krov dřevěný, vázaný |
| 5. Krytina | živičné šindele |
| 6. Klempířské konstrukce | pozinkovaný plech |
| 7. Vnitřní omítky | vápenné štukové |
| 8. Fasádní omítky | vápenné hrubé |
| 9. Vnější obklady | chybí |
| 10. Vnitřní obklady | chybí |
| 11. Schody | dřevěné |
| 12. Dveře | dřevěné plné |
| 13. Okna | plastová, dřevěná |

| | |
|---|---|
| 14. Podlahy obytných místností | dřevotřískové desky, koberec, plovoucí, betonové |
| 15. Podlahy ostatních místností | chybí |
| 16. Vytápění | lokální na tuhá paliva v podkroví |
| 16. Vytápění | chybí v 1.NP |
| 17. Elektroinstalace | světelná, třífázová |
| 18. Bleskosvod | chybí |
| 19. Rozvod vody | ocelové trubky |
| 20. Zdroj teplé vody | chybí |
| 21. Instalace plynu | chybí |
| 22. Kanalizace | chybí |
| 23. Vybavení kuchyně | 1x zastaralá kuch. linka, sporák na PB |
| 24. Vnitřní vybavení | chybí |
| 25. Záchod | suchý záchod |
| 26. Ostatní | chybí |

| | |
|---|---|
| Jednotková cena | 7 000 Kč/$m^3$ |
| Množství | 638,30 $m^3$ |
| Reprodukční cena | 4 468 100 Kč |

| **Konstrukce** | **Obj. podíl.** [%] | **Standardní cena** [Kč] | **Upravená cena** [Kč] | **Upravený obj. podíl** [%] |
|---|---|---|---|---|
| 1. Základy | 7,10 | 317 235 | 357 874 | 9,96 |
| 2. Zdivo | 22,30 | 996 386 | 996 386 | 27,74 |
| 3. Stropy | 8,40 | 375 320 | 375 320 | 10,45 |
| 4. Střecha | 5,20 | 232 341 | 232 341 | 6,47 |
| 5. Krytina | 3,20 | 142 979 | 142 979 | 3,98 |
| 6. Klempířské konstrukce | 0,80 | 35 745 | 35 745 | 1,00 |
| 7. Vnitřní omítky | 6,20 | 277 022 | 277 022 | 7,71 |
| 8. Fasádní omítky | 3,10 | 138 511 | 138 511 | 3,86 |
| 9. Vnější obklady | 0,40 | 17 872 | 0 | 0,00 |
| 10. Vnitřní obklady | 2,30 | 102 766 | 0 | 0,00 |
| 11. Schody | 2,40 | 107 234 | 107 234 | 2,99 |
| 12. Dveře | 3,30 | 147 447 | 147 447 | 4,10 |
| 13. Okna | 5,20 | 232 341 | 232 341 | 6,47 |
| 14. Podlahy obytných místností | 2,20 | 98 298 | 98 298 | 2,74 |
| 15. Podlahy ostatních místností | 1,10 | 49 149 | 0 | 0,00 |
| 16. Vytápění | 4,40 | 196 596 | 98 298 | 2,74 |
| 16. Vytápění | 4,40 | 196 596 | 0 | 0,00 |
| 17. Elektroinstalace | 4,10 | 183 192 | 183 192 | 5,10 |
| 18. Bleskosvod | 0,60 | 26 809 | 0 | 0,00 |
| 19. Rozvod vody | 3,00 | 134 043 | 134 043 | 3,73 |
| 20. Zdroj teplé vody | 1,80 | 80 426 | 0 | 0,00 |
| 21. Instalace plynu | 0,50 | 22 341 | 0 | 0,00 |
| 22. Kanalizace | 2,80 | 125 107 | 0 | 0,00 |
| 23. Vybavení kuchyně | 0,50 | 22 341 | 22 341 | 0,62 |
| 24. Vnitřní vybavení | 5,10 | 227 873 | 0 | 0,00 |
| 25. Záchod | 0,40 | 17 872 | 12 979 | 0,36 |
| 26. Ostatní | 3,60 | 160 852 | 0 | 0,00 |

| | | |
|---|---|---|
| Upravená reprodukční cena | | 3 592 353 Kč |
| Množství | | 638,30 $m^3$ |
| Základní upravená jedn. cena | (JC) | 5 628 Kč/$m^3$ |

| Ocenění | | |
|---|---|---|
| Zastavěná plocha (ZP) | [$m^2$] | 118 |
| Užitná plocha (UP) | [$m^2$] | 105 |
| Obestavěný prostor (OP) | [$m^3$] | 638,30 |
| Základní upravená jedn. cena (JC) | [Kč/$m^3$] | 5 628 |
| Rozestavěnost | % | 100,00 |
| Upravená cena (RC) | [Kč/$m^3$] | 5 628 |
| Reprodukční hodnota (RC * OP) | [Kč] | 3 592 352 |
| Stáří | roků | 100 |
| Další životnost | roků | 4 |
| Opotřebení | % | 65,00 |
| Vlastnický podíl | * | 5 / 8 |
| **Věcná hodnota (VH)** | **[Kč]** | **785 827** |

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Rodinný dům č.p. 12, vč. pozemků

| **Oceňovaná nemovitá věc** | |
|---|---|
| **Užitná plocha:** | 105,17 $m^2$ |
| **Obestavěný prostor:** | 638,30 $m^3$ |
| **Zastavěná plocha:** | 117,66 $m^2$ |
| **Plocha pozemku:** | 1 297,00 $m^2$ |

**Srovnatelné nemovité věci:**

**Název:** **RD v obci Velký Luh**

**Lokalita:** Velký Luh 68

**Popis:** Rodinný dům v klidné části obce Velký Luh, který se nachází nedaleko Chebu a Františkových Lázních. Možnost okamžitého bydlení nebo využívání domu k rekreačním účelům jako chalupu. Dům prošel částečnou rekonstrukcí v roce 2012. V přízemí se nachází vstupní chodba s ocelovým schodištěm a velká kuchyň s obývacím pokojem. V podkroví jsou dvě ložnice. V boční přístavbě domu je kotelna a koupelna s toaletou, která je po zdařilé rekonstrukci z roku 2022. Po obvodu domu byla provedena izolace, plastová okna jsou v koupelně a v chodbě, dřevěná euro okna v ostatních místnostech a v podkroví jsou střešní okna Velux. Komín je nově postaven a v kuchyni jsou krbová kamna. K domu náleží zahrada o celkové ploše 1421 m2, na které stojí dílna se zastřešenou terasou.
Započ. plocha : 94 $m^2$ x 0,8 + 94 m2 x 0,6 = 131,6 m2

**Pozemek:** 1 421,00 $m^2$
**Užitná plocha:** 132,00 $m^2$
**Zastavěná plocha:** 94,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

Zdroj: vlastní databáze

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - prodáno 4.1.2023, V-61/2023-402 | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu - větší | 1,05 |
| K3 Poloha - srovnatelná | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - lepší | 0,80 |
| K5 Celkový stav - lepší | 0,80 |
| K6 Vliv pozemku - větší 1533/1297 | 0,90 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |

| **Cena [Kč]** k 01/2024 | **Užitná plocha** [$m^2$] | **Jedn. cena** Kč/$m^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 2 450 000 | 132,00 | 18 561 | 0,60 | **11 137** |

**Název:** **RD v obci Nový Kostel**

**Lokalita:** Nový Kostel 1

**Popis:** Dům je připojený na veřejnou kanalizaci a obecní vodovod. K vytápění lze použit buď lokální topení, které je umístěné v kuchyni, nebo kotel na tuhá paliva, případně i elektrický kotel. Rozvody topení jsou po celém domě. Okna jsou původní dřevěná. Dům není podsklepený, ale na pozemku je k dispozici menší sklep vhodný pro uskladnění zeleniny nebo ovoce. V přízemí je kuchyň, obývák a koupelna s toaletou. V prvním patře jsou 3 místnosti. Dům před rekonstrukcí.
Započ. plocha : 80 $m^2$ x 0,8 + 80 $m^2$ x 0,6 = 112 m2

**Dispozice:** 4+1
**Pozemek:** 705,00 $m^2$
**Užitná plocha:** 112,00 $m^2$
**Zastavěná plocha:** 80,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

Zdroj: vlastní databáze

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - prodáno 9.8.2023, V-45271/2023-402 | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu - srovnatelná | 1,00 |
| K3 Poloha - horší | 1,05 |
| K4 Provedení a vybavení - lepší | 0,90 |
| K5 Celkový stav - lepší | 0,90 |
| K6 Vliv pozemku - menší 705/1297 | 1,10 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |

| **Cena [Kč]** k 08/2023 | **Užitná plocha** [$m^2$] | **Jedn. cena** Kč/$m^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 1 300 000 | 112,00 | 11 607 | 0,94 | **10 911** |

**Název:** **RD v obci Plesná**

**Lokalita:** Křížová 286, Plesná

**Popis:** Rodinný dům 6+1 po částečné rekonstrukci. Na domě je udělána nová střecha, okapy a fasáda. V přízemí je velká chodba, dvě malé místnosti, pokoj, kuchyň, samostatná toaleta a velká koupelna. V patře jsou tři pokoje s východem na velkou terasu. V 1.NP zastaralé zař. předměty - vana, umyvadlo, vyzděný sprchový kout. Chybí rozvody ÚT, zdroje tepla, ohřev TUV.
Započ. plocha : 96 $m^2$ x 0,8 + 96 $m^2$ x 0,6 = 134 m2

**Dispozice:** 6+1
**Pozemek:** 928,00 $m^2$
**Užitná plocha:** 134,00 $m^2$
**Zastavěná plocha:** 96,00 $m^2$

**Použité koeficienty:**

| | |
|---|---|
| K1 Redukce pramene ceny - prodáno 4.1.2024, V-48/2024-402 | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu - větší | 1,05 |
| K3 Poloha - srovnatelná | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení - lepší | 0,80 |
| K5 Celkový stav - lepší | 0,80 |
| K6 Vliv pozemku - menší 928/1297 | 1,05 |
| K7 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00 |

Zdroj: vlastní databáze

| **Cena** [Kč] k 01/2024 | **Užitná plocha** [$m^2$] | **Jedn. cena** Kč/$m^2$ | **Celkový koef.** $K_C$ | **Upravená j. cena** [Kč/$m^2$] |
|---|---|---|---|---|
| 1 900 000 | 134,00 | 14 179 | 0,71 | **10 067** |

| | |
|---|---|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 10 067 Kč/$m^2$ |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 10 705 Kč/$m^2$ |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 11 137 Kč/$m^2$ |

| | | |
|---|---|---|
| **Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy** | | |
| Průměrná jednotková cena | | **10 705 Kč/$m^2$** |
| Celková užitná plocha oceňované nemovité věci | | 105,17 $m^2$ |
| Vlastnický podíl | * | 5 / 8 |
| **Výsledná porovnávací hodnota** | | **703 653 Kč** |

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. Oceňované pozemky
### Porovnávací metoda

Pozemky jsou rovinaté, přístupné z veřejné zpevněné komunikace. Součástí pozemku p.č. 252/1 je rodinný dům, který je i částečně na pozemku p.č. 252/3, je napojený na veřejné rozvody elektro. Součástí pozemku p.č. 252/2 je dvojgaráž se skladem. Přístavba na jižní straně je na pozemku p.č. 240/3.

**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 rodinných domů v lokalitě Velký Luh a okolí a srovnatelných polohách pohybuje v rozmezí 1.000 - 1.500,- Kč/m2. V loňském roce byl prodaný pozemek p.č. 203/25 o výměře 961 $m^2$ za 1.297.350,- Kč, tj. 1.350,- Kč/$m^2$.
Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem v průměru uvažovaného rozpětí především z důvodu polohy, tvaru a velikosti.pozemků.

| Druh pozemku | Parcela č. | Výměra [ $m^2$ ] | Jednotková cena [ Kč/$m^2$ ] | Spoluvlastnický podíl | Celková cena pozemku [ Kč ] |
|---|---|---|---|---|---|
| zastavěná plocha a nádvoří | st. 51 | 116 | 1 250,00 | | 145 000 |
| zahrada | 188/1 | 1 088 | 1 250,00 | | 1 360 000 |
| ostatní plocha | 189/3 | 93 | 1 250,00 | | 116 250 |
| Vlastnický podíl | | | * | 5 / 8 | |
| **Celková výměra pozemků** | | **1 297** | **Hodnota pozemků celkem** | | **1 013 281** |

## 4.3. Výsledky analýzy dat

**1. Věcná hodnota staveb**
1.1. Rodinný dům č.p. 12 785 827,- Kč
**2. Porovnávací hodnota**
2.1. Rodinný dům č.p. 12, vč. pozemků 703 653,- Kč
**3. Hodnota pozemků**
3.1. Oceňované pozemky 1 013 281,- Kč

| | |
|---|---|
| **Porovnávací hodnota** | **703 653 Kč** |
| **Věcná hodnota** | **1 799 108 Kč** |
| z toho hodnota pozemku | 1 013 281 Kč |

| | |
|---|---|
| **Obvyklá cena** | **700 000 Kč** |
| spoluvlastnický podíl id. 5/8 | |
| slovy: sedm set tisíc Kč | |

### Silné stránky
+ klidná poloha k bydlení

### Slabé stránky
- stavba ve špatném stavebně technickém stavu
- v místě žádná občanská vybavenost

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních cen starších rodinných domu ve stejné, popř. srovnatelné poloze. O rodinné domy je v místě mírně zvýšený zájem. Lokalita je v hodná k bydlení, ale s nutností

dojíždění, kompletní občanská vybavenost je v Chebu, základní občanská vybavenost je Plesné, popř. Skalné. V místě se žádná občanská vybavenost nenachází. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku. Stávající tržní hodnota byla odhadnuta s ohledem na cenu zjištěnou porovnáním. Jiná než uvedená rizika nejsou známa nebo nebyla sdělena vlastníkem.

# 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 a okolí se podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období, a proto byla určena cena obvyklá. 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. Cena obvyklá spoluvlastnického podílu id. 5/8 oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena ve výši 700.000,- Kč .

| | |
|---|---|
| **Obvyklá cena**<br>spoluvlastnický podíl id. 5/8 | **700 000 Kč** |
| slovy: sedm set tisíc 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. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +- 10 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

## SEZNAM PŘÍLOH

| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 29 k datu 5.3.2024 k.ú. Velký Luh | 5 |
| Mapa oblasti. | 2 |
| Mapa části obce a okolí | 1 |
| Snímek katastrální mapy ze dne 7.5.2024 | 1 |
| Ortofotomapa | 1 |
| Fotodokumentace ze dne 25.4.2024 | 1 |

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

**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 033823/2024.

V Českých Budějovicích 9.5.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.4.7.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
# č: 033823/2024

| | počet stran A4 v příloze: |
|---|---|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 29 k datu 5.3.2024 k.ú. Velký Luh | 5 |
| Mapa oblasti. | 2 |
| Mapa části obce a okolí | 1 |
| Snímek katastrální mapy ze dne 7.5.2024 | 1 |
| Ortofotomapa | 1 |
| Fotodokumentace ze dne 25.4.2024 | 1 |

# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 29 k datu 5.3.2024 k.ú. Velký Luh

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *05.03.2024 07:35:02*

Okres: **CZ0411 Cheb** Obec: **578002 Velký Luh**

Kat.území: **676659 Velký Luh** List vlastnictví: **29**

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

| A *Vlastník, jiný oprávněný* | *Identifikátor* | *Podíl* |
|---|---|---|
| *Vlastnické právo* | | |
| **Brožová Zdeňka, č.p. 12, 35134 Velký Luh** | [redacted] | **5/8** |
| [redacted] | [redacted] | **3/8** |

B *Nemovitosti*

*Pozemky*

| *Parcela* | *Výměra[m2]* | *Druh pozemku* | *Způsob využití* | *Způsob ochrany* |
|---|---|---|---|---|
| **St. 51** | **116** | **zastavěná plocha a nádvoří** | | **chráněná ložisková území** |
| *Součástí je stavba:* **Velký Luh, č.p. 12, rod.dům** | | | | |
| *Stavba stojí na pozemku p.č.:* **St. 51** | | | | |
| **188/1** | **1088** | **zahrada** | | **chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond** |
| **189/3** | **93** | **ostatní plocha** | **jiná plocha** | **chráněná ložisková území** |

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*

- **Zástavní právo smluvní**
  **a) pohledávka do výše 250 000,- Kč s příslušenstvím**
  **b) budoucí pohledávky do výše 237 500,- Kč s příslušenstvím**
  *Oprávnění pro*
  **Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Antala Staška 1292/32, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 60197609**
  *Povinnost k*
  **Parcela: St. 51, Parcela: 188/1, Parcela: 189/3**
  *Listina* **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.07.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.07.2005.**
  **V-3792/2005-402**
  *Pořadí k* **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  **pohledávka ve výši 8 424,- Kč s příslušenstvím**
  **včetně nákladů exekuce**
  **na spoluvlastnický podíl 3/8**
  **povinná: Brožová Zdeňka, RČ** [redacted]
  *Oprávnění pro*
  **ČESKÁ TELEVIZE, Na hřebenech II 1132/4, Podolí, 14700 Praha 4, RČ/IČO: 00027383**
  *Povinnost k*
  [redacted]
  *Listina* **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor Mgr. Lucie Valentová 169Ex-341/2013 -15 ze dne 03.04.2013. Právní moc ke dni 16.05.2013.**
  **Z-3675/2013-402**

*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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**
**prokazující stav evidovaný k datu** *05.03.2024 07:35:02*

Okres: **CZ0411 Cheb** Obec: **578002 Velký Luh**
Kat.území: **676659 Velký Luh** List vlastnictví: **29**

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

*Typ vztahu*

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Soudní exekutor Mgr. Lucie Valentová 169EX-341/2013 -15 ze dne 03.04.2013.**
**Z-5709/2013-402**

*Pořadí k* **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  **pohledávka ve výši 222 609,90 Kč s příslušenstvím**
  **včetně nákladů nalézacího řízení**
  **na spoluvlastnický podíl 3/8**
  **povinná: Brožová Zdeňka, R[redacted]**

  *Oprávnění pro*
  **Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Antala Staška 1292/32, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 60197609**

  *Povinnost k*
  [redacted]**ká**

  **Parcela: St. 51, Parcela: 188/1, Parcela: 189/3**

*Listina* **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr. Milan Suchánek 085 EX-9971/2013 -14 ze dne 01.08.2013.**
**Z-11491/2013-402**

*Listina* **Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu Soudní exekutor JUDr. Milan Suchánek 085 EX-9971/2013 -25 ze dne 05.08.2013.**
**Z-11566/2013-402**

*Pořadí k* **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  **pohledávka ve výši 177 841,60 Kč s příslušenstvím**
  **včetně nákladů exekuce**
  **na spoluvlastnický podíl 3/8**
  **povinná: Brožová Zdeňka, RČ: [redacted]**

  *Oprávnění pro*
  **Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 45244782**

  *Povinnost k*
  [redacted]

*Listina* **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr. Marcel Smékal 081 EX-13988/2013 -035 ze dne 10.09.2013.**
**Z-13092/2013-402**

*Pořadí k* **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  **pohledávka ve výši 8 240,- Kč s příslušenstvím**
  **včetně nákladů nalézacího řízení a nákladů exekuce**
  **na spoluvlastnický podíl 5/8**

  *Oprávnění pro*
  **Beck International, s.r.o., Blatecká 3344, 27601 Mělník, RČ/IČO: 62741438**

  *Povinnost k*
  **Brožová Zdeňka, č.p. 12, 35134 Velký Luh, RČ/IČO:**
  [redacted]

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *05.03.2024 07:35:02*

Okres: **CZ0411 Cheb** Obec: **578002 Velký Luh**

Kat.území: **676659 Velký Luh** List vlastnictví: **29**

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

*Typ vztahu*

*Povinnost k*
**Parcela: St. 51, Parcela: 188/1, Parcela: 189/3**

*Listina* **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr.Tomáš Vrána 103 EX-63882/2012 -11 ze dne 07.02.2013. Právní moc ke dni 14.02.2013.**
**Z-1292/2013-402**

*Listina* **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána 103 Ex-63882/2012 -11 ze dne 07.02.2013.**
**Z-2093/2013-402**

*Pořadí k* **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  **pohledávka ve výši 3 599,- Kč s příslušenstvím**
  **na spoluvlastnický podíl 5/8**

*Oprávnění pro*
**Beck International, s.r.o., Blatecká 3344, 27601 Mělník, RČ/IČO: 62741438**

*Povinnost k*
**Brožová Zdeňka, č.p. 12, 35134 Velký Luh, RČ/IČO:** [redacted]
**Parcela: St. 51, Parcela: 188/1, Parcela: 189/3**

*Listina* **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána 103 Ex-61695/2013 -12 ze dne 05.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2014 13:56:48. Zápis proveden dne 10.03.2014.**
**V-677/2014-402**

*Pořadí k* **05.02.2014 13:56**

- **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**
  **pohledávka ve výši 2 094,- Kč s příslušenstvím**
  **na spoluvlastnický podíl 3/8**
  **povinná: Brožová Zdeňka, RČ:** [redacted]

*Oprávnění pro*
**T-Mobile Czech Republic a.s., Tomíčkova 2144/1, Chodov, 14800 Praha 4, RČ/IČO: 64949681**

*Povinnost k*
[redacted]

*Listina* **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Soudní exekutor JUDr.Miloslav Zwiefelhofer 144EX-20075/2014 -29 (ev.č.opr.:53303705) ze dne 06.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.01.2015 17:58:19. Zápis proveden dne 29.01.2015.**
**V-81/2015-402**

*Pořadí k* **06.01.2015 17:58**

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  **na spoluvlastnický podíl 5/8**

*Povinnost k*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**
**prokazující stav evidovaný k datu** *05.03.2024 07:35:02*

Okres: **CZ0411 Cheb** Obec: **578002 Velký Luh**
Kat.území: **676659 Velký Luh** List vlastnictví: **29**
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

*Typ vztahu*

*Povinnost k*
**Brožová Zdeňka, č.p. 12, 35134 Velký Luh, RČ/IČO:**
[redacted]
**Parcela: St. 51, Parcela: 188/1, Parcela: 189/3**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána 103 Ex-61695/2013 -11 ze dne 05.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2014 13:56:48. Zápis proveden dne 24.02.2014; uloženo na prac. Cheb**
**Z-1420/2014-402**

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  **na spoluvlastnický podíl 5/8**

*Povinnost k*
**Brožová Zdeňka, č.p. 12, 35134 Velký Luh, RČ/IČO:**
[redacted]
**Parcela: St. 51, Parcela: 188/1, Parcela: 189/3**

*Listina* **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr.Tomáš Vrána 103 EX-63882/2012 -10 ze dne 07.02.2013.**
**Z-1292/2013-402**

*Související zápisy*
**Dražební vyhláška**
**na spoluvlastnický podíl 5/8**

*Povinnost k*
**Brožová Zdeňka, č.p. 12, 35134 Velký Luh, RČ/IČO:**
[redacted]

*Listina* **Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Soudní exekutor JUDr. Tomáš Vrána 103 Ex-63882/2012 -37 ze dne 19.09.2013; uloženo na prac. Cheb**
**Z-13512/2013-402**

*Plomby a upozornění* - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

- **Smlouva kupní (při insolvenčním řízení č.j.: KSPL 54 INS 7296/2019) ze dne 27.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2021 09:24:28. Zápis proveden dne 02.12.2021.**
  **V-7344/2021-402**
  [redacted]
- **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Chebu 0 D-1057/2018 -113 ze dne 10.03.2022. Právní moc ke dni 29.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2022 14:50:02. Zápis proveden dne 25.04.2022.**
  **V-2345/2022-402**

*Pro:* **Brožová Zdeňka, č.p. 12, 35134 Velký Luh** *RČ/IČO:* [redacted]

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

| *Parcela* | *BPEJ* | *Výměra [m2]* |
|---|---|---|
| **188/1** | **55201** | **1088** |

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.
strana 4

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

**prokazující stav evidovaný k datu** *05.03.2024 07:35:02*

Okres: **CZ0411 Cheb** Obec: **578002 Velký Luh**

Kat.území: **676659 Velký Luh** List vlastnictví: **29**

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

*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:*
*Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD*
*Vyhotoveno dálkovým přístupem*

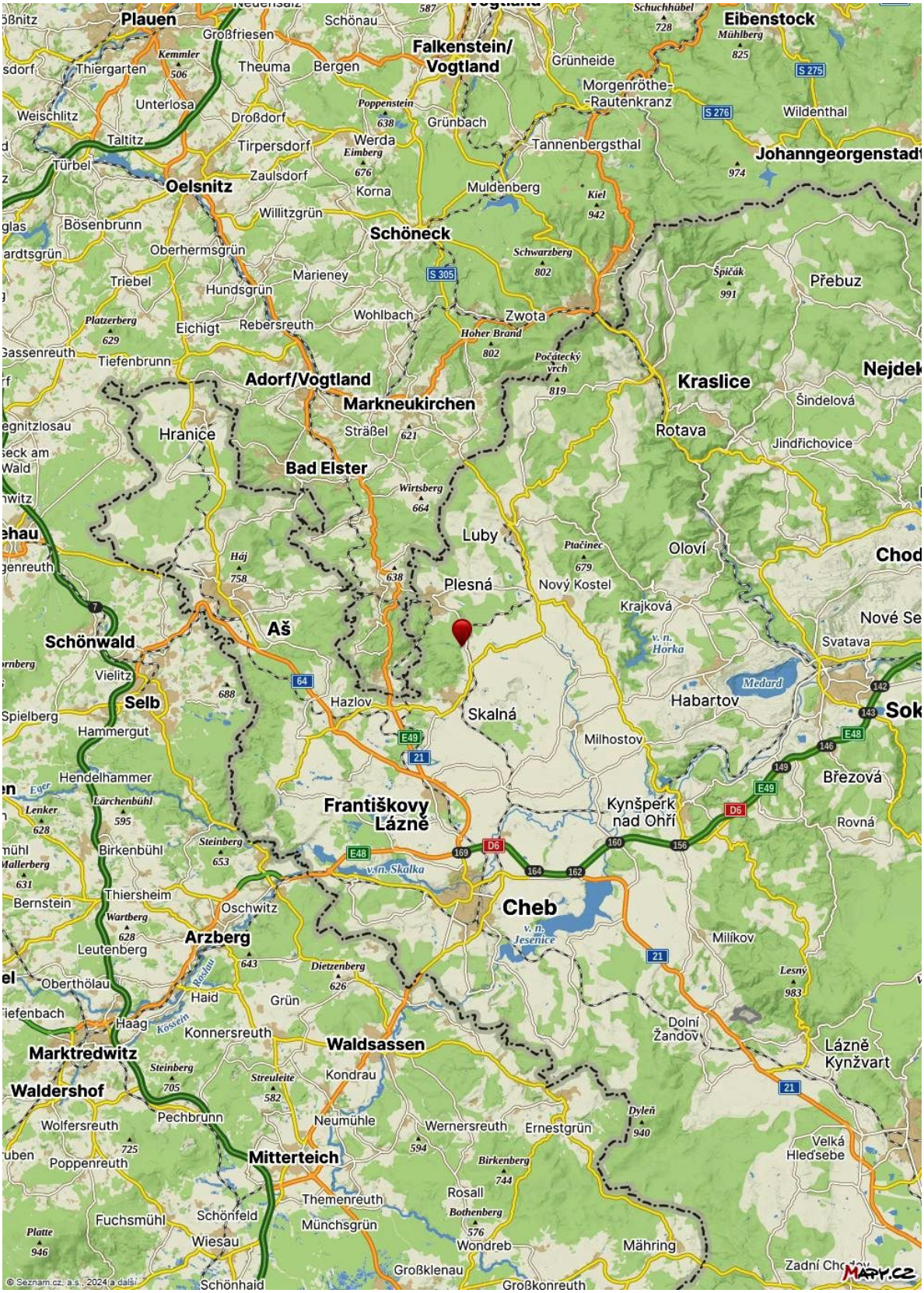
*Vyhotoveno: 05.03.2024 07:43:13*

*Podpis, razítko:*

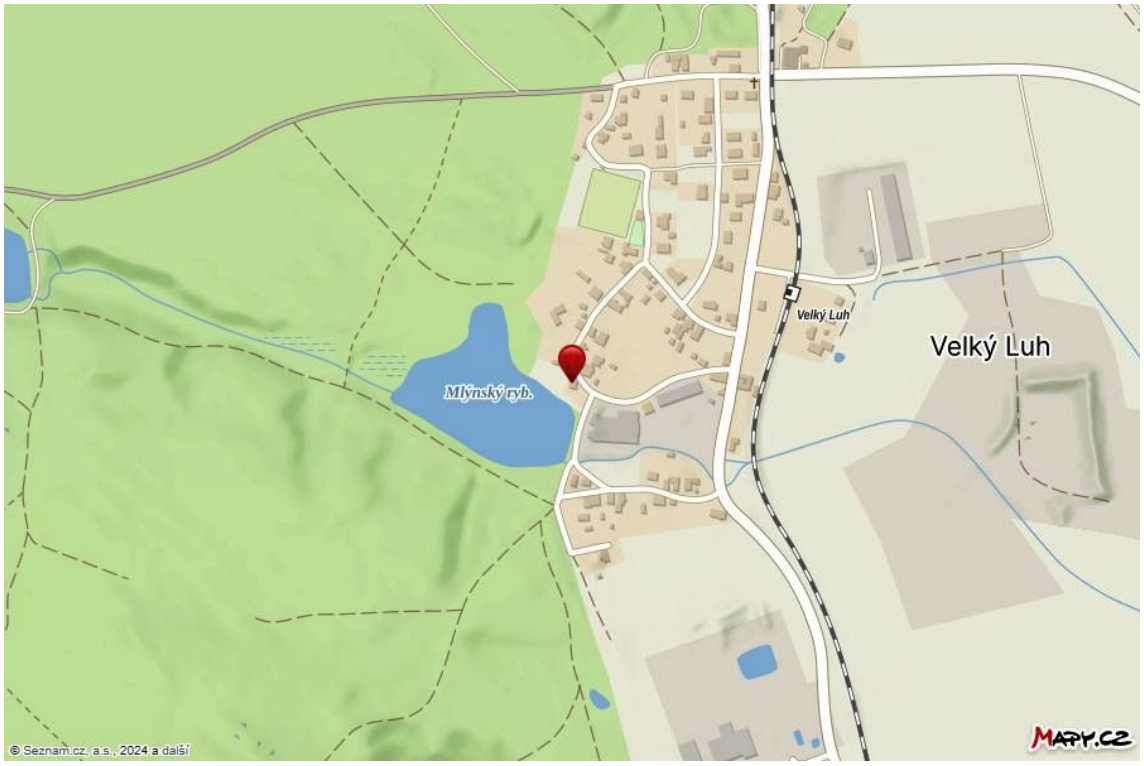
*Řízení PÚ: .....*

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://www.cuzk.cz/.

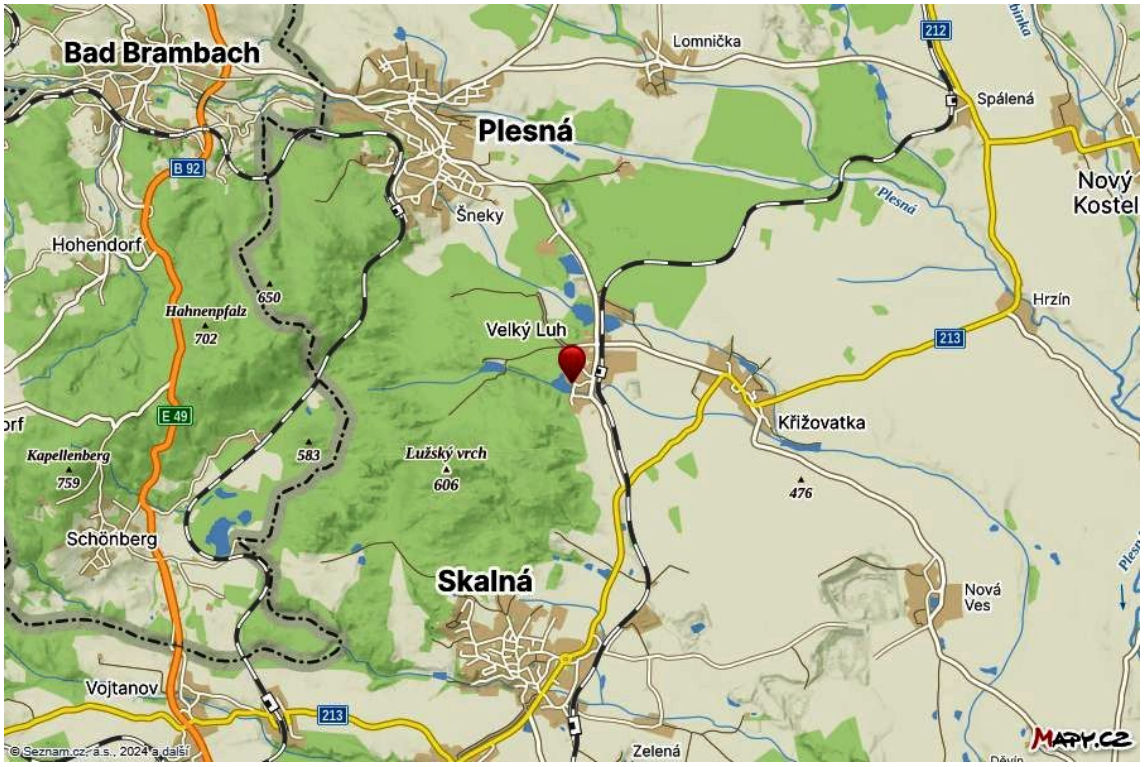
mapa oblasti



mapa oblasti

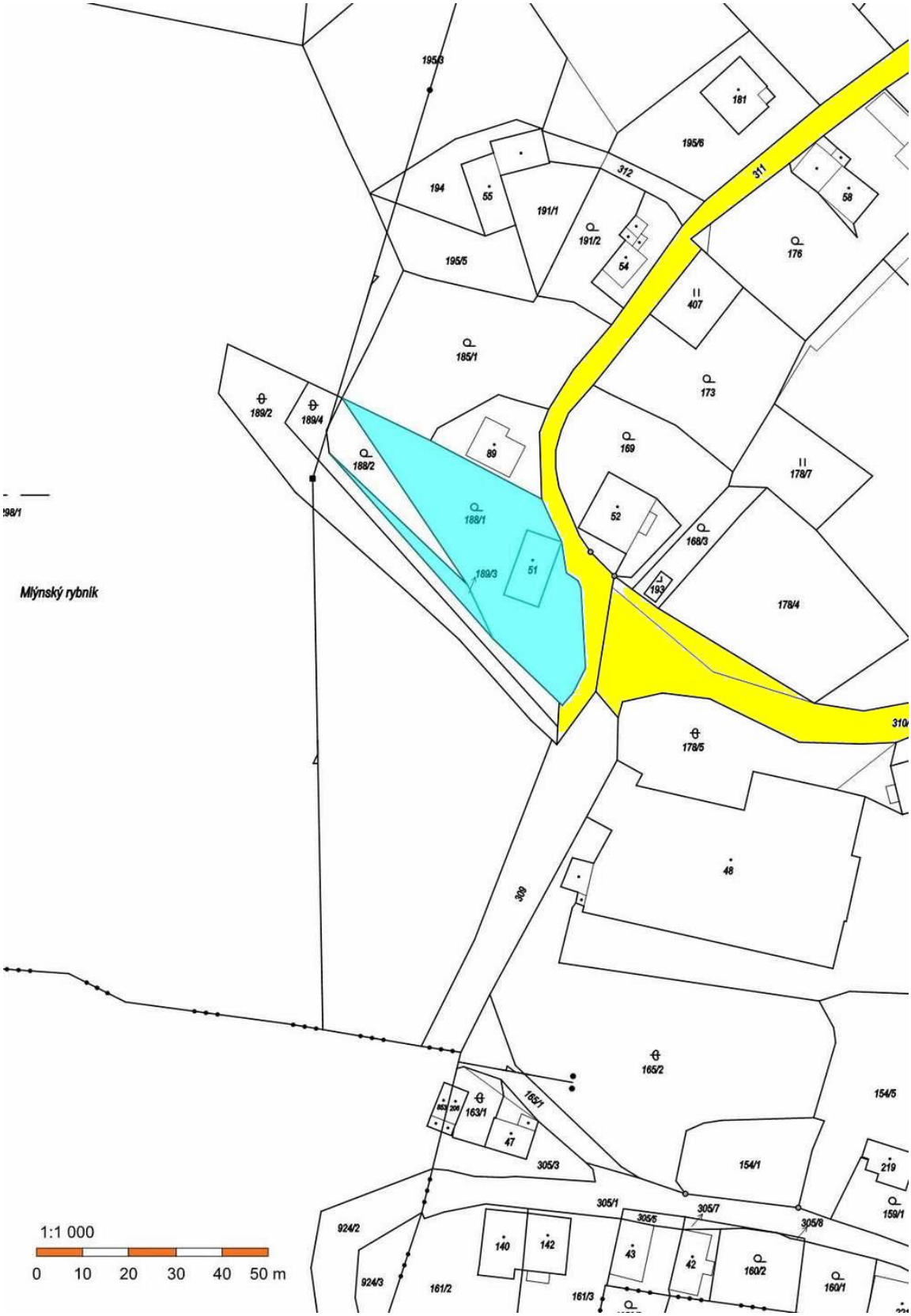



mapa části obce

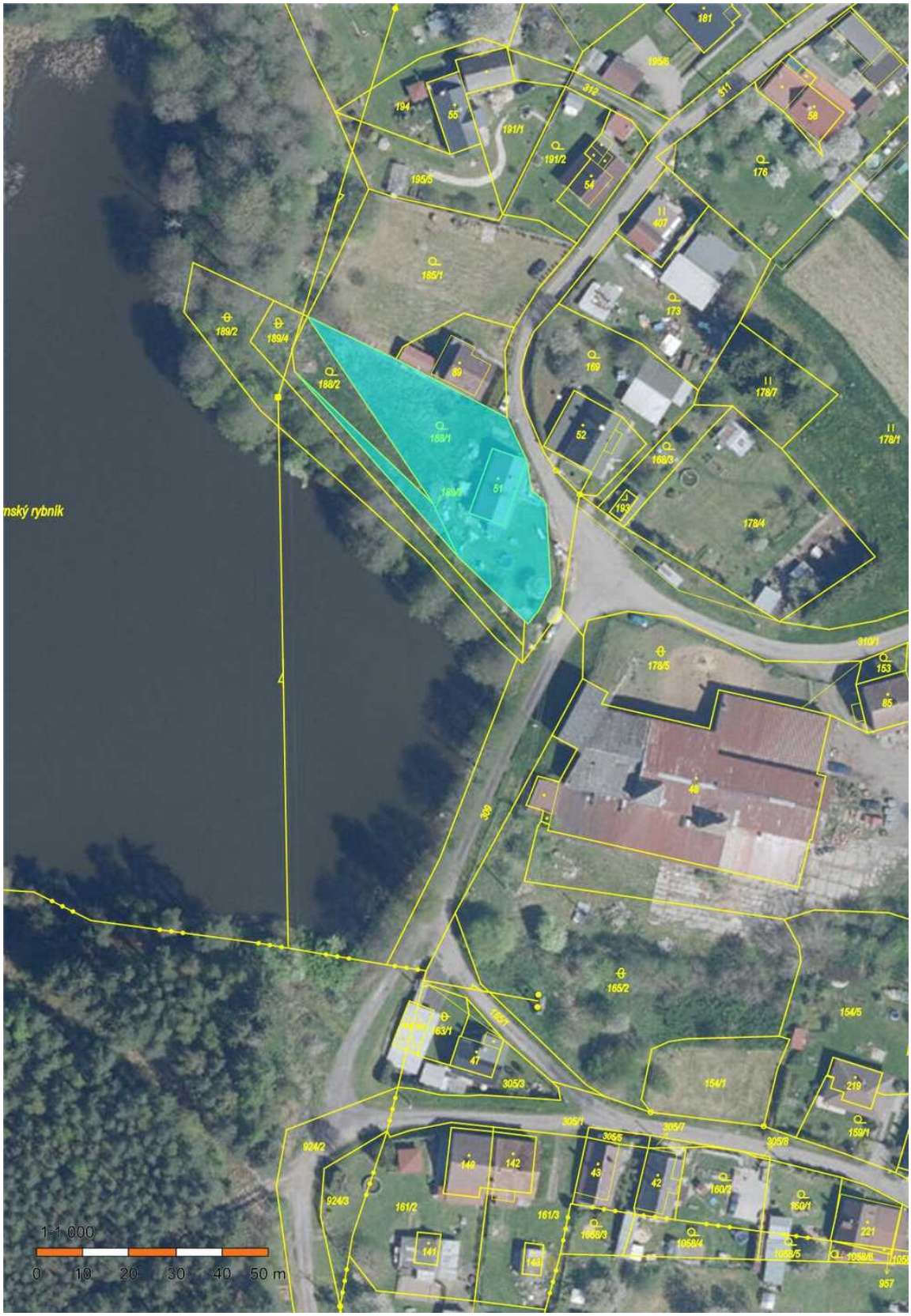



mapa lokality

**Snímek katastrální mapy**




modře - oceňované pozemky, žlutě - přístupové pozemky




ortofotomapa