

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 055796/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemků st. parcela č. 20/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 18 - zem. usedlost, st. parcela 20/3 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če. zem. stavba a dále pozemků parcela č. 158/3 - zahrada a parcela č. 170/2 - zahrada vše na LV 1150 pro katastrální území Chotěnov u Mariánských Lázní a obec Mariánské Lázně

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

TRŽNÍ HODNOTA	4 300 000 Kč
----------------------	---------------------

Počet stran: 35 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 24.7.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 4.8.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí pozemků st. parcela č. 20/1 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 18 - zem. usedlost, st.parcela 20/3 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če. zem. stavba a dále pozemků parcela č. 158/3 - zahrada a parcela č. 170/2 - zahrada vše na LV 1150 pro katastrální území Chotěnov u Mariánských Lázní a obec Mariánské Lázně 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. 008/2024-D.

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 24.7.2024 za přítomnosti majitelky p. Jirotkové 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 24.7.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře a majitelky p. Jírotkové která umožnila provést prohlídku oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí, přeměření základních směrových a výškových mír.
- 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 neprojednávají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu 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 sniženou 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 tísní. 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 Mariánské Lázně, k.ú. Chotěnov u Mariánských Lázní
Adresa nemovité věci: Chotěnov-Skláře 18, 353 01 Mariánské Lázně

Vlastnické a evidenční údaje

Renata Jirotková, Chotěnov-Skláře 18, 35301 Mariánské Lázně, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla doložena žádná projektová dokumentace.

Místopis

Mariánské Lázně jsou město v okrese Cheb v Karlovarském kraji, 27 km jihovýchodně od Chebu. Město má rozlohu 51,78 km². Žije zde 12237 obyvatel. Mariánské Lázně jsou nejmladší z proslulého trojúhelníku západočeských lázeňských měst. Od roku 2021 jsou na seznamu Světového dědictví UNESCO v rámci položky Slavná lázeňská města Evropy. Ve městě je úplná občanská vybavenost, MHD i železniční zastávka. Město disponuje úplnou občanskou vybaveností.

Oceňované nemovité věci leží mimo zastavěnou část Mariánských Lázní, jižně směrem na Chodovou Planou. Jsou umístěné po levé straně komunikace vedoucí od křižovatky s hlavní komunikací M. Lázně - Chodové planá směrem na Chotěnov. Nemovitosti obklopují zemědělské pozemky, na druhé straně komunikace je novější rodinný dům, v širší okolí je zástavba stávajících rodinných domů.

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 ☐ dálkové vytápění
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

366/1 ostatní plocha, silnice, vlastník : Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 36006 Karlovy Vary

Celkový popis nemovité věci

Areál tvoří rodinný dům č.p. 18 na parcele č. st. 20/1, stodola na parcele č. st. 20/3 a pozemky parcela č. st. 20/1 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1981 m², parcela č. st. 20/3 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 46 m², parcela č. 158/3 - zahrada o výměře 831 m² a parcela č. 170/2 - zahrada o výměře 490 m² o celkové výměře 3348 m².

Rodinný dům je volně stojící, částečně podsklepený, přízemní s obytným podkrovím., zastřešený sedlovou střechou. Na domě provedena částečná modernizace - plastová okna a novější koupelna v 1.NP. Prostory v podkroví nejsou delší užívané, tj. neudržované. Vytápění je ústřední kotlem na tuhá paliva, ohřev TUV el. boilerem, v kuchyni starší kuchyňská linka a sporák na PB, v koupelně rohová vana, umyvadlo, keramická dlažba a umyvadlo. Dům je napojený na rozvody elektro, odběr vody z vlastní studny, odkanalizování do vlastní žumpy.

Severně od rodinného domu postavena zděná stodola - dvoupodlažní, zastřešena sedlovou střechou, vyšší procento opotřebení.

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

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Rodinný dům č.p. 18
- 1.2. Stodola

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Rodinný dům č.p. 18, vč. pozemků

3. Hodnota pozemků

- 3.1. Oceňované pozemky

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. 18

Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům je samostatně stojící, částečně podsklepený, přízemní, s obytným podkrovím, zastřešený sedlovou střechou. V posledních cca 10 letech provedené odizolování domu, výměna oken za plastová a koupelna v 1.NP.

Nosná konstrukce svíslá : zděná

Nosná konstrukce vodorovná : 1.PP klenbové, ostatní trámové dřevěné

Vnější povrchy obvodových stěn : omítky vápenné hladké, část chybí

Střecha : sedlová

Střešní krytina : plechová

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Schodiště : kamenné

Bleskosvod : chybí

Vnitřní úprava stěn : omítka štuková,

Podlahy : betonové, plovoucí, koberec, PVC

Okna : plastová

Dveře : dřevěné

El. instalace : světelná třífázová

Vytápění : ÚT kotel na tuhá paliva

Rozvod vody : studené

Rozvod plynu : není

Zdroj teplé vody : el. boiler

Sociální zařízení : splachovací

Kuchyňské vybavení : starší kuchyňská linka se sporákem na PB

Ostatní : krbová vložka

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
-------	---------------

1.PP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
sklep	23,41 m ²	0,50	11,71 m ²
sklep	20,07 m ²	0,50	10,04 m ²

21,74 m²

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	19,24 m ²	1,00	19,24 m ²
kotelna	4,99 m ²	1,00	4,99 m ²

komora	2,29 m ²	1,00	2,29 m ²
kuchyň	20,55 m ²	1,00	20,55 m ²
spíž	1,69 m ²	1,00	1,69 m ²
koupelna, WC	4,07 m ²	1,00	4,07 m ²
pokoj	19,21 m ²	1,00	19,21 m ²
pokoj	27,72 m ²	1,00	27,72 m ²
pokoj	19,66 m ²	1,00	19,66 m ²
pokoj	16,50 m ²	1,00	16,50 m ²

135,92 m²

Podkroví

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
koupelna, WC	9,38 m ²	1,00	9,38 m ²
chodba	11,77 m ²	1,00	11,77 m ²
pokoj	19,10 m ²	1,00	19,10 m ²
pokoj	24,81 m ²	1,00	24,81 m ²
pokoj	11,63 m ²	1,00	11,63 m ²
pokoj	16,84 m ²	1,00	16,84 m ²

93,53 m²

251,19 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	5,81*10,10 =	58,68	2,68 m
1.NP	14,80*12,60 =	186,48	3,34 m
Podkroví	14,80*12,60 =	186,48	2,41 m
		431,64 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(5,81*10,10)*(2,68) =	157,27
NP	1.NP	(14,80*12,60)*(3,34) =	622,84
Z	Podkroví, zastřešení	(14,80*12,60)*(5,70/2) =	531,47
Obestavěný prostor - celkem:			1 311,58 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy s dodatečnou izolací proti zemní vlhkosti
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	1.PP klenbové. ostatní s rovným podhledem, dřevěné trámy
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	plechová
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenné hladítké, částečně chybí
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	kamenné
12. Dveře	dřevěné plné
13. Okna	plastová

14. Podlahy obytných místností	betonové, koberce, plovoucí, PVC
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	lokální na tuhá paliva v podkroví
16. Vytápění	ústřední kotle na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	ocelové i plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	el. boiler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	litinové i plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	1x starší kuch. linka, sporák na PB
24. Vnitřní vybavení	vana, umyvadlo
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	krbová vložka

Jednotková cena	7 000 Kč/m ³
Množství	1 311,58 m ³
Reprodukční cena	9 181 060 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	394 786	394 786	4,36
2. Zdivo	24,30	2 230 998	2 230 998	24,65
3. Stropy	9,30	853 839	853 839	9,43
4. Střecha	4,20	385 605	385 605	4,26
5. Krytina	3,00	275 432	275 432	3,04
6. Klempířské konstrukce	0,70	64 267	64 267	0,71
7. Vnitřní omítky	6,40	587 588	587 588	6,49
8. Fasádní omítky	3,30	302 975	302 975	3,35
9. Vnější obklady	0,40	36 724	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,40	220 345	220 345	2,43
11. Schody	3,90	358 061	358 061	3,96
12. Dveře	3,40	312 156	312 156	3,45
13. Okna	5,30	486 596	486 596	5,38
14. Podlahy obytných místností	2,30	211 164	211 164	2,33
15. Podlahy ostatních místností	1,40	128 535	128 535	1,42
16. Vytápění	4,20	385 605	192 802	2,13
16. Vytápění	4,20	385 605	192 802	2,13
17. Elektroinstalace	4,00	367 242	367 242	4,06
18. Bleskosvod	0,50	45 905	0	0,00
19. Rozvod vody	2,80	257 070	257 070	2,84
20. Zdroj teplé vody	1,60	146 897	146 897	1,62
21. Instalace plynu	0,50	45 905	0	0,00
22. Kanalizace	2,90	266 251	266 251	2,94
23. Vybavení kuchyně	0,50	45 905	45 905	0,51
24. Vnitřní vybavení	5,00	459 053	459 053	5,07
25. Záchod	0,40	36 724	36 724	0,41
26. Ostatní	3,00	275 432	275 432	3,04

Upravená reprodukční cena	9 052 525 Kč
Množství	1 311,58 m ³
Základní upravená jedn. cena (JC)	6 902 Kč/m ³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	186
Užitná plocha (UP)	[m ²]	251
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 311,58
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 902
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 902
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 052 525
Stáří	roků	100
Další životnost	roků	50
Opotřeбенí	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	4 526 263

1.2. Stodola

Věcná hodnota dle THU

Základy kamenné, svislé konstrukce zděné, strop nad 1.NP v části klenbový, krov dřevěný, krytina pálená, okna částečně chybí, ostatní dřevěné, dveře dřevěné. Velmi špatný technický stav bez dlouhodobě prováděné běžné údržby.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	m ²
2.NP	m ²
	0,00 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	15,15*9,65 =	146,20	3,54 m
2.NP	15,15*9,65 =	146,20	2,90 m
		292,40 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	(15,15*9,65)*(3,54) =	517,54
NP	2.NP	(15,15*9,65)*(2,90) =	423,97
Z	Zastřešení	(15,15*9,65)*(0,90+2,50)/2 =	248,54
Obestavěný prostor - celkem:			1 190,05 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	cihelne zdivo

3. Stropy	klenbové
4. Krov, střecha	krov dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	tašková
6. Klempířské konstrukce	chybí
7. Úprava vnitřních povrchů	štukové omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné jednovrstvé omítky
9. Vnitřní obklady keramické	chybí
10. Schody	chybí
11. Dveře	dřevěné
12. Vrata	chybí
13. Okna	dřevěná
14. Povrchy podlah	cementový potěr
15. Vytápění	chybí
16. Elektroinstalace	světelná
17. Bleskosvod	chybí
18. Vnitřní vodovod	chybí
19. Vnitřní kanalizace	chybí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	chybí
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	4 000 Kč/m ³
Množství	1 190,05 m ³
Reprodukční cena	4 760 200 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	13,20	628 346	328 346	8,13
2. Svislé konstrukce	30,40	1 447 101	1 447 101	35,84
3. Stropy	13,80	656 908	656 908	16,27
4. Krov, střecha	7,00	333 214	333 214	8,25
5. Krytiny střech	2,90	138 046	138 046	3,42
6. Klempířské konstrukce	0,70	33 321	33 321	0,83
7. Úprava vnitřních povrchů	4,20	199 928	199 928	4,95
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	138 046	138 046	3,42
9. Vnitřní obklady keramické	0,00	0	0	0,00
10. Schody	1,80	85 684	0	0,00
11. Dveře	2,40	114 245	25 245	0,63
12. Vrata	3,00	142 806	142 806	3,54
13. Okna	3,40	161 847	161 847	4,01
14. Povrchy podlah	2,90	138 046	138 046	3,42
15. Vytápění	0,00	0	0	0,00
16. Elektroinstalace	5,80	276 092	276 092	6,84
17. Bleskosvod	0,40	19 041	19 041	0,47
18. Vnitřní vodovod	0,00	0	0	0,00

19. Vnitřní kanalizace	0,00	0	0	0,00
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	0,00	0	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	0,00	0	0	0,00
24. Výtahy	0,00	0	0	0,00
25. Ostatní	5,20	247 530	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			4 037 986 Kč	
Množství			1 190,05 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			3 393 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	146
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 190,05
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 393
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 393
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	4 037 840
Stáří	roků	94
Další životnost	roků	46
Opotřebení	%	70,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 211 352

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 18, vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	251,19 m ²
Obestavěný prostor:	2 501,63 m ³
Zastavěná plocha:	332,68 m ²
Výměra pozemku:	3 348,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD v obci Mariánské Lázně
Lokalita:	Polní 195/2, Mariánské Lázně - Úšovice
Popis:	Prodej rodinného domu 4+1 o celkové výměře 179 m ² (108 m ² obytná plocha domu + sklep 27 m ² + podkroví 44 m ²), který se nachází v srdci městské části Úšovice v Mariánských Lázních. Na pozemku o výměře 418 m ² se dále nachází společenská místnost s krbem o výměře 17,3 m ² a dílna o výměře 8,1 m ² + půda 25,5 m ² . Dům je posazený do zeleně na ulici Polní a nabízí tak soukromí a klid pro odpočinek na zahradě. Objekt byl v minulých letech částečně rekonstruován (střecha, vytápění, dřevěná okna)
Pozemek:	418,00 m ²

Užitná plocha:	173,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno 23.4.2024, V-2303/2024-402				
			1,00	
K2 Velikosti objektu - menší			0,85	
K3 Poloha - lepší			0,80	
K4 Provedení a vybavení - lepší			0,90	
K5 Celkový stav - lepší			0,90	
K6 Vliv pozemku - menší 418/3348			1,20	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				Zdroj: vlastní databáze
				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 04/2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
4 900 000	173,00	28 324	0,66	18 694

Název:	RD v obci Chodová Planá			
Lokalita:	Dolní Kramolín 17			
Popis:	Rodinný dům v obci Dolní Kramolín, část městyse Chodová Planá v okrese Tachov. Rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími o celkové ploše 163 m ² , obytné 108 m ² a užitné pak přes 200 m ² , s vlastním pozemkem o velikosti 1125m ² , částečně podsklepený dům, s prostornou půdou, která nabízí možnost vybudovat další obytnou část, je napojený na veřejný vodovod, elektřinu a je zde vlastní septik. Topení v domě zajišťuje nové tepelné čerpadlo. U domu je prostorná garáž s dílnou a seníkem. Dolní Kramolín leží 3 km od Chodové Plané a 7 km od Mariánských Lázní.			
Dispozice:	4+1			
Pozemek:	1 125,00 m ²			
Užitná plocha:	108,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - prodáno 7.5.2024, V-1524/2024-410				
			1,00	
K2 Velikosti objektu - menší			0,80	
K3 Poloha - srovnatelná			1,00	
K4 Provedení a vybavení - lepší			0,80	
K5 Celkový stav - lepší			0,80	
K6 Vliv pozemku - menší 1125/3348			1,10	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				Zdroj: vlastní databáze
				
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 5/2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 571 000	108,00	33 065	0,56	18 516

Název:	RD v obci Chodský Újezd
Lokalita:	Štokov 18

Popis: Dovoluji si Vám nabídnout k prodeji rodinný dům v překrásné, poklidné obci Štokov - Chodský Újezd. Předmětem prodeje je dům o dispozici 6+1, zahradní domek a zahrada o celkové výměrové ploše pozemků 3270 m². Přízemí domu tvoří: vstupní chodba se schodištěm, kuchyň s jídelnou, obývací pokoj, ložnice, koupelna a WC. V podkroví byly v roce 2006 vybudovány čtyři podkrovní pokoje. Vytápění domu je pouze lokální. Odpad je sveden do jímky. Stavba je napojena na veřejný vodovod a elektřinu. V roce 2021 byl dům osazen plastovými okny a vchodovými dveřmi v 1.NP. V roce 2005 byla nově položena střešní krytina (kanadský šindel) a renovován krov. 1.NP je určené k rekonstrukci.
Započ. plocha : $118 \times 0,8 + 118 \times 0,6 = 165,2 \text{ m}^2$

Dispozice: 6+1

Pozemek: 3 270,00 m²

Užitná plocha: 165,00 m²

Zastavěná plocha: 118,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena www.sreality.cz ID
OB08524 0,90

K2 Velikosti objektu - menší 0,85

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00

K5 Celkový stav - výměněná střešní krytina 0,95

K6 Vliv pozemku - není 3270/3348 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: vlastní databáze

Cena [Kč] k 8/2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 199 000	165,00	19 388	0,73	14 153

Minimální jednotková porovnávací cena	14 153 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	17 121 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	18 694 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	17 121 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	251,19 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 300 624 Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

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 Chotěnov-Skláře a okolí a srovnatelných polohách pohybuje v rozmezí od 997 do 1.300,- Kč/m². V loňském roce byl prodán pozemek p.č. 395/1 o výměře 6924 m² za 6.900.000,- Kč, tj. 997,- Kč/m².

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	20/1	1 981	1 100,00		2 179 100
zastavěná plocha a nádvoří	20/3	46	1 100,00		50 600
zahrada	158/3	831	1 100,00		914 100
zahrada	170/2	490	1 100,00		539 000
Celková výměra pozemků		3 348	Hodnota pozemků celkem		3 682 800

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 18

4 526 263,- Kč

1.2. Stodola

1 211 352,- Kč

Věcná hodnota staveb - celkem:

5 737 615,- Kč

2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 18, vč. pozemků

4 300 624,- Kč

3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

3 682 800,- Kč

Porovnávací hodnota	4 300 624 Kč
Věcná hodnota	9 420 415 Kč
z toho hodnota pozemku	3 682 800 Kč

Tržní hodnota	4 300 000 Kč
slovy: čtyři miliony tři sta tisíc Kč	

Silné stránky

- + klidná poloha k bydlení
- + nadstandardní výměra pozemků
- + plastová okna, novější koupelna v 1.NP

Slabé stránky

- podkroví v neudržovaném stavu
- podstandardní běžná údržba

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 domů ve stejné, popř. srovnatelné poloze. O rodinné domy je v místě mírně zvýšený zájem. Lokalita je vhodná k bydlení, ale s nutností dojíždění, kompletní občanská vybavenost je v Mariánských Lázních, základní občanská vybavenost je v Chodové Plané. 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 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 4.300.000,- Kč.

Tržní hodnota

4 300 000 Kč

slovy: čtyři miliony tři sta 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.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 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 kancelářích a znaleckých ústavech) :

Ing. Michal Sirový

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 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 055796/2024.

V Českých Budějovicích 4.8.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 055796/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1150 k datu 29.12.2024 k.ú. Chotěnov u Mariánských Lázní	8
Mapa oblasti.	2
Mapa části obce a okolí	1
Snímek katastrální mapy ze dne 3.8.2024	1
Ortofotomapa	1
Fotodokumentace ze dne 24.7.2024	4

Okres: CZ0411 Cheb	Obec: 554642 Mariánské Lázně	
Kat.území: 901903 Chotěnov u Mariánských Lázní	List vlastnictví: 1150	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Jirotková Renata, Chotěnov-Skláře 18, 35301 Mariánské Lázně		

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 20/1	1981	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast
Součástí je stavba: Chotěnov-Skláře, č.p. 18, zem.used				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 20/1				
St. 20/3	46	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast
Součástí je stavba: bez čp/če, zem.stav				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 20/3				
158/3	831	zahrada		chráněná krajinná oblast, zemědělský půdní fond
170/2	490	zahrada		chráněná krajinná oblast, zemědělský půdní fond

Typ vztahu

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 29.01.2024 23:15:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554642 Mariánské Lázně
Kat.území: 901903 Chotěnov u Mariánských Lázní List vlastnictví: 1150
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

13:16:34. Zápis proveden dne 16.03.2016; uloženo na prac. Cheb
V-1082/2016-402

o **Zákaz zatížení**

Zákaz zatížení, a to 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. 20/1, Parcela: St. 20/3, Parcela: 158/3, Parcela: 170/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.
1040750001/1 ze dne 09.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.02.2016
13:16:34. Zápis proveden dne 16.03.2016; uloženo na prac. Cheb

V-1082/2016-402

Pořadí k 22.02.2016 13:16

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pohledávka ve výši 49 128,20 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Sokolov, Nádražní
11, 35611 Sokolov

Povinnost k

Parcela: St. 20/1, Parcela: St. 20/3, Parcela: 158/3, Parcela: 170/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Sokolov 44009-220/8070/27.06.2014-
00284/408/DV - 1 ze dne 13.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2023
13:08:38. Zápis proveden dne 05.05.2023.

V-2071/2023-402

Pořadí k 13.04.2023 13:08

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pohledávka ve výši 15 336,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Sokolov, Nádražní
11, 35611 Sokolov

Povinnost k

Parcela: St. 20/1, Parcela: St. 20/3, Parcela: 158/3, Parcela: 170/2

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Sokolov č.j.: 44009-220/8070/27.06.2014-
00302/409/DV - 1 ze dne 20.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2023
17:09:08. Zápis proveden dne 12.05.2023.

V-2231/2023-402

Pořadí k 20.04.2023 17:09

o **Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu**

pohledávka ve výši 65 953,45 Kč s příslušenstvím

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

strana 2

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554642 Mariánské Lázně
Kat.území: 901903 Chotěnov u Mariánských Lázní List vlastnictví: 1150
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Pořadí k 21.04.2023 13:11

strana 3

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554642 Mariánské Lázně
Kat.území: 901903 Chotěnov u Mariánských Lázní List vlastnictví: 1150
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Povinnost k

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Rakovníku 24 EXE-1227/2012 - 27 (165 EX 5456/2011) ze dne 06.03.2012. Právní moc ke dni 25.09.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2023 14:00:14. Zápis proveden dne 27.04.2023; uloženo na prac. Domažlice

1

Z-1121/2023-401

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 20/1. Parcela: St. 20/3. Parcela: 158/3. Parcela: 170/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Jan Šticha 165
EX-05456/2011 -137 ze dne 20.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
20.07.2023 17:09:03. Zápis proveden dne 24.07.2023; uloženo na prac. Cheb
Z-3135/2023-402

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 2526/3, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Jirotková Renata, Chotěnov-Skláře 18, 35301 Mariánské Lázně, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Sokolově 17 Nc-8212/2007 -5
(132 EX 15983/2009) ze dne 21.09.2007. Právní moc ke dni 30.10.2009. Právní
účinky zápisu k okamžiku 21.04.2023 18:00:23. Zápis proveden dne 16.05.2023;
uloženo na prac. Cheb

Z-1857/2023-402

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Okresní soud v Sokolově 17 Nc-8212/2007 -9 (132 EX 15983/2009) ze dne 22.01.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2023 18:00:23. Zápis proveden dne 16.05.2023; uloženo na prac. Cheb

Z-1857/2023-402

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 20/1, Parcela: St. 20/3, Parcela: 158/3, Parcela: 170/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Jan Fendrych
132 EX-15983/2009 -57 ze dne 21.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
21.04.2023 18:00:23. Zápis proveden dne 16.05.2023; uloženo na prac. Cheb
Z-1857/2023-402

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych,
Hradecká 2526/3, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Jirotková Renata, Chotěnov-Skláře 18, 35301 Mariánské Lázně, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Okresní soud v Sokolově Spr-
1309/2009 ze dne 09.09.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2023

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

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554642 Mariánské Lázně
Kat.území: 901903 Chotěnov u Mariánských Lázní List vlastnictví: 1150
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

18:00:27. Zápis proveden dne 16.05.2023; uloženo na prac. Cheb

Z-1854/2023-402

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Sokolově 17 Nc-5226/2005 -7 (EX 1869/2005, 132 EX 28635/2009) ze dne 16.11.2005. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2023 18:00:27. Zápis proveden dne 16.05.2023; uloženo na prac. Cheb

Z-1854/2023-402

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 20/1, Parcela: St. 20/3, Parcela: 158/3, Parcela: 170/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Jan Fendrych
132 EX-28635/2009 -60 ze dne 21.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
21.04.2023 18:00:27. Zápis proveden dne 16.05.2023; uloženo na prac. Cheb
Z-1854/2023-402

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 2526/3, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Jirotková Renata, Chotěnov-Skláře 18, 35301 Mariánské Lázně, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Sokolově 17 Nc-2439/2008 -4
(132 EX 16059/2009) ze dne 09.01.2008. Právní účinky zápisu k okamžiku
21.04.2023 18:00:30. Zápis proveden dne 16.05.2023; uloženo na prac. Cheb
Z-1852/2023-402

Z-1852/2023-402

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Okresní soud v Sokolově 17 Nc-2439/2008 -8 (132 EX 16059/2009) ze dne 09.01.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.04.2023 18:00:30. Zápis proveden dne 16.05.2023; uloženo na prac. Cheb

Z-1852/2023-402

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 20/1, Parcela: St. 20/3, Parcela: 158/3, Parcela: 170/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Jan Fendrych
132 EX-16059/2009 -41 ze dne 21.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku
21.04.2023 18:00:30. Zápis proveden dne 16.05.2023; uloženo na prac. Cheb
Z-1852/2023-402

Z-1852/2023-402

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Janečka, Ph.D.,

V Bezovce 1896/6, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Jirotková Renata, Chotěnov-Skláře 18, 35301 Mariánské Lázně, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Rakovníku 22 Nc-2796/2008 -16 (178 EX 14591/2008) ze dne 12.12.2008. Právní moc ke dni 28.04.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2023 03:00:06. Zápis proveden dne 01.08.2023; uloženo na prac. Cheb

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

strana 5

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554642 Mariánské Lázně
Kat.území: 901903 Chotěnov u Mariánských Lázní List vlastnictví: 1150
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

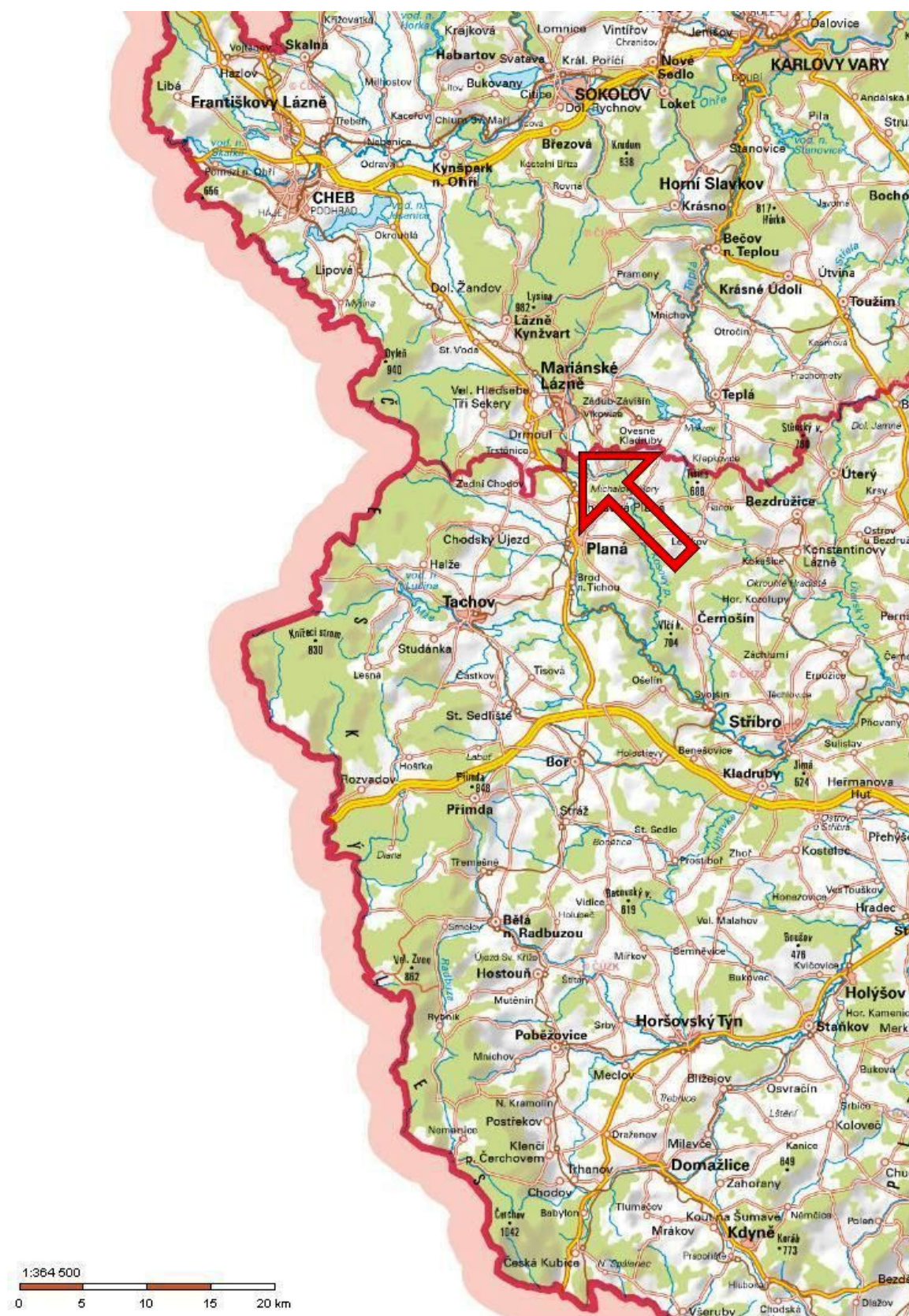
- 25 -

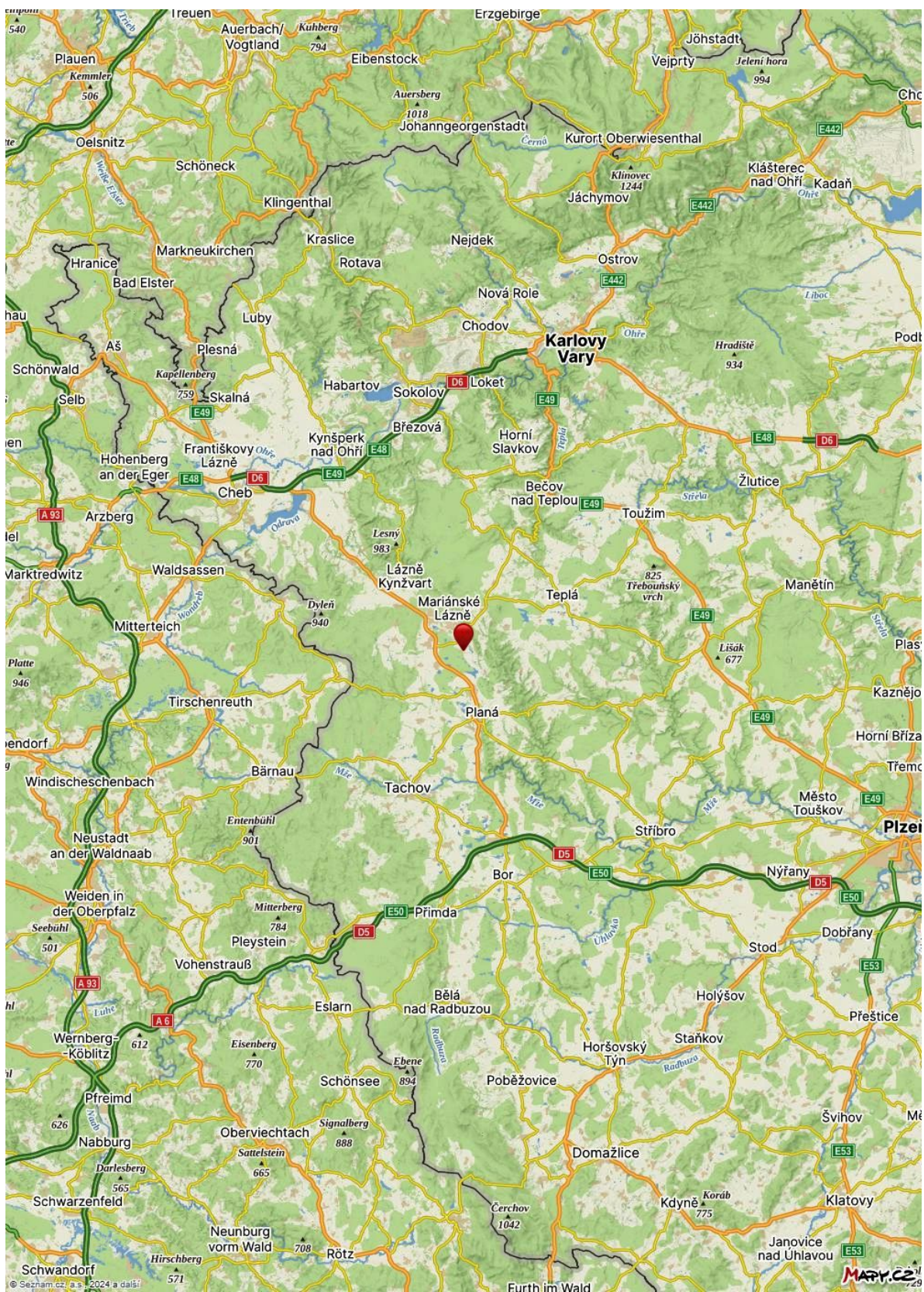
Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554642 Mariánské Lázně
Kat.území: 901903 Chotěnov u Mariánských Lázní List vlastnictví: 1150
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vyhotovil: Vyhotoveno: 29.01.2024 23:20:32
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem
Podpis, razítko: Řízení PÚ:

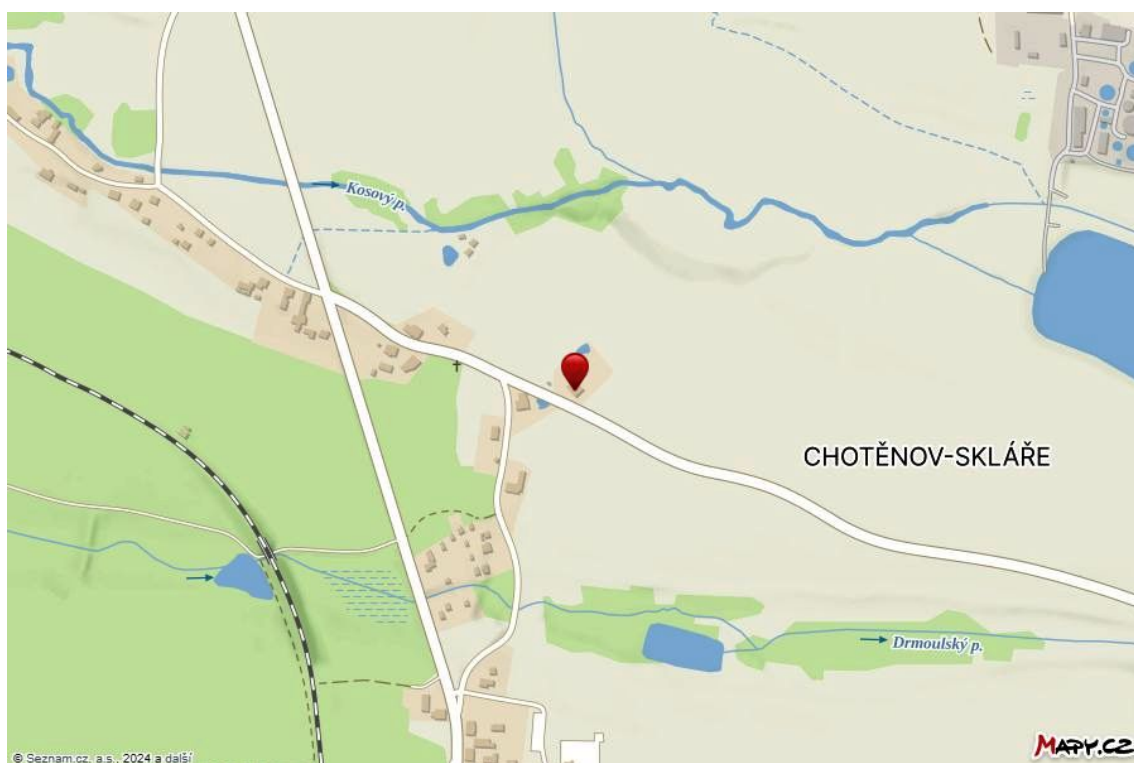
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.
strana 8

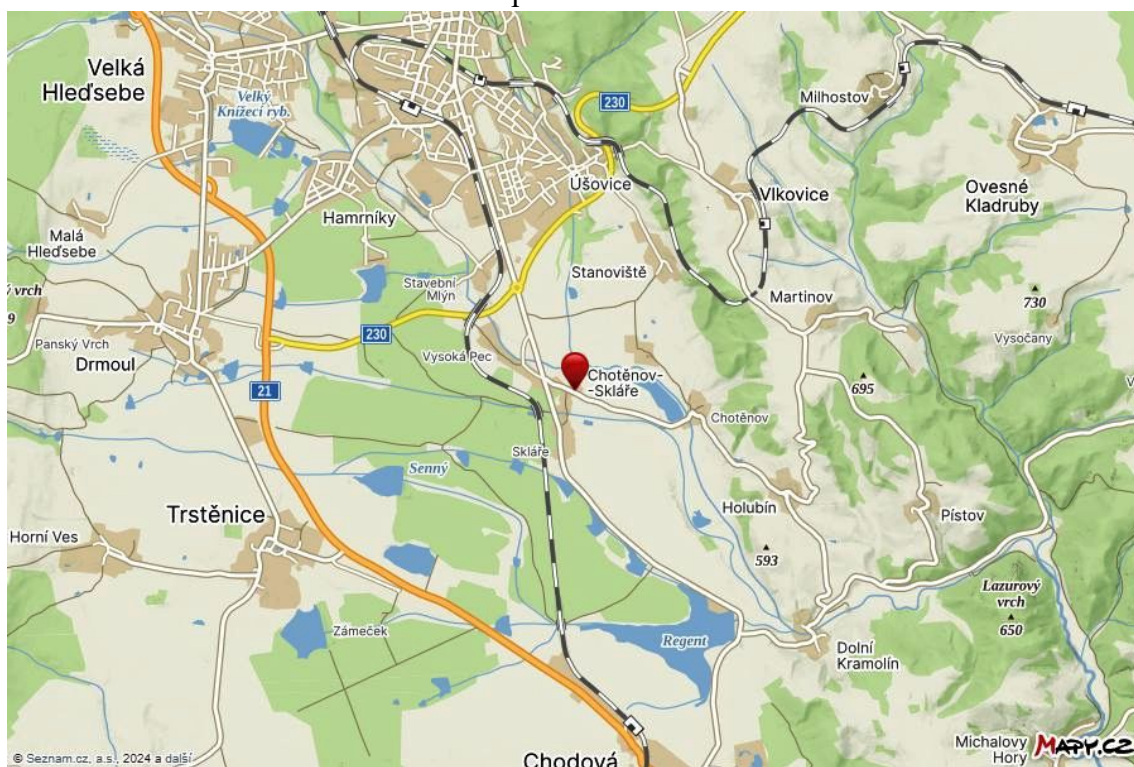




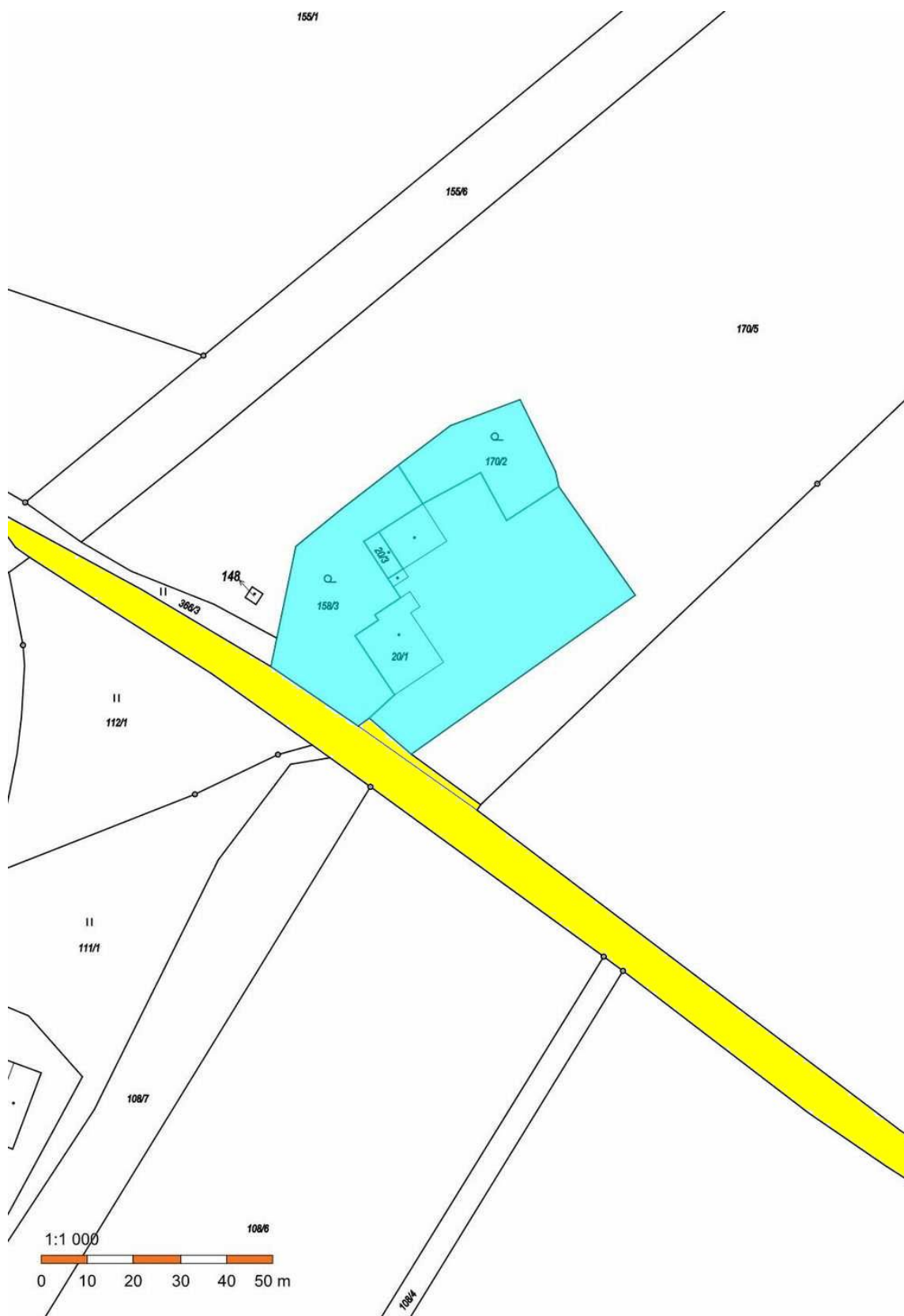
mapa oblasti



mapa části obce



mapa lokality



modře - oceňované pozemky, žlutě - přístupové pozemky



ortofotomapa



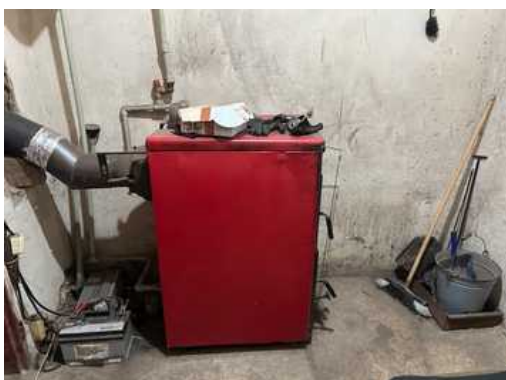
stodola



stodola



1.NP



kotel na tuhá paliva



el. boiler



kuchyně



kuchyně



el. boiler ve spíži



okno v kuchyni



koupelna



pokoj



pokoj



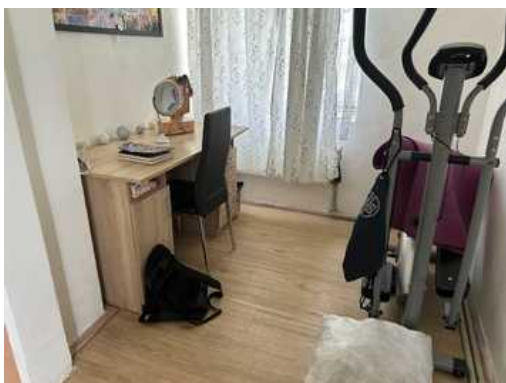
pokoj



krbová vložka



pokoj



pokoj



schodiště do podkroví



podkroví - WC



podkroví - koupelna



podkroví - chodba



podkroví - pokoj



podkroví - pokoj



podkroví - pokoj



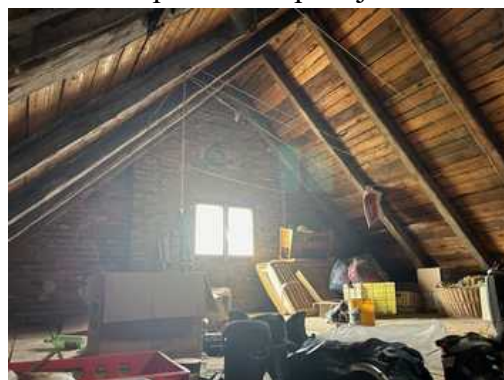
podkroví - pokoj



podkroví - pokoj



podkroví - pokoj



půda



1.PP



1.PP



studna

