ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 066579/2026

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





Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 1919 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 1856, která je součástí pozemku, pozemku st. parcela č. 4957/2 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parcela č. 561/20 - zahrada v ulici V Lipách v části obce Cheb vše na LV 3308 pro katastrální území Cheb a obec Cheb vedených 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., IČ: 29135419
Čimická 780/61, 181 00 Praha 8 - Čimice

Číslo jednací: 002/2026-VD

OBVYKLÁ CENA	**7 200 000 Kč**

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

Podle stavu ke dni: 4.11.2026 **Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 10.11.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 1919 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 1856, která je součástí pozemku, pozemku st. parcela č. 4957/2 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parcela č. 561/20 - zahrada v ulici V Lipách v části obce Cheb vše na LV 3308 pro katastrální území Cheb a obec Cheb vedených 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 podkladu pro dražbu v rámci insolvenčního řízení.

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

Prohlídka byla provedena dne 4.11.2026 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře z veřejně přístupného prostoru.

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 4.11.2026 za účasti zástupce znalecké kanceláře. Při místním šetření byla provedena pouze externí prohlídka oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného prostoru, přeměření základních mír a fotodokumentace. Kontakt na dlužníka nebyl znalci objednatelem ani insolvenčním správcem paní JUDr. Terezou Vodičkovou předán. Dle pokynu insolvenčního správce bylo provedeno ocenění na základě vnějšího ohledání.
- Fotodokumentace z veřejně přístupného prostoru - 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 v Chebu ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě
- www.cenovamapa.cz
- 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
- Znalecký posudek č. 005079/2024 zpracovaný XP invest, s.r.o.

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 nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu 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., č. 434/2023 Sb., č. 370/2024 Sb. a č. 523/2025 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 l m3 obestavěného prostoru, nebo l 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 Cheb, k.ú. Cheb
Adresa nemovité věci: V Lipách 1856/13, 350 02 Cheb

Vlastnické a evidenční údaje

Petr Ladislav, V Lipách 1856/13, 350 02 Cheb, LV: 1140, podíl 1 / 1

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla předložena žádná projektová dokumentace stavby RD ani jiné doklady k oceňovaným nemovitostem. Dle vyjádření insolvenční správkyně JUDr. Terezy Vodičkové je vlastník oceňovaných nemovitostí konfliktní povahy, který by vyžadoval, z předběžné opatrnosti, asistenci Policie ČR v případě provedení kompletní prohlídky oceňovaných nemovitostí. **Následně bylo insolvenční správkyní znalci sděleno, že má býti provedeno ocenění na základě externí prohlídky oceňovaných nemovitostí z veřejně přístupného prostoru, což bylo dne 4.11.2026 provedeno.**

Místopis

Cheb je město v okrese Cheb v Karlovarském kraji, vzdálené 40 kilometrů jihozápadně od Karlových Varů a 5 kilometrů od hranic s Německem, na řece Ohři, významným kulturním a historickým městem v ČR, počet obyvatel cca 32 800 – dle malého lexikonu obcí. Ve městě převládá bytová zástavba, je zde plná infrastruktura i občanská vybavenost, městský úřad. Je sídlem řady institucí (např. katastrální úřad, finanční úřad, okresní soud, stavební úřad, služebna policie apod.), škol (základní školy, gymnázium, střední odborné škola, pobočka Západočeské univerzity) i kulturních a sportovních zařízení (městské divadlo, kino, sportovní areál, krytý bazén, zimní stadión).

Objekt rodinného domu č.p. 1856 se nachází v části obce Cheb v ulici V Lipách severozápadně od centra města v lokalitě zástavby nových i stávajících rodinných domů, jihozápadně je sportoviště. Příjezd k objektu je možný zpevněnou komunikací ve vlastnictví města Cheb. V místě je možnost napojení na přípojku elektro, na místní kanalizaci, na místní vodovod a zemní plyn. Lokalita je územním plánem obce určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovité věci neleží v zátopovém území dle údajů ČAP a dle údajů povodňové mapy ČR.

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:		okrajová část - zástavba RD		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

2295/1 Město Cheb, náměstí Krále Jiřího z Poděbrad 1/14, 35002 Cheb

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 1856 a pozemky st. parcela č. 1919 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož je stavba součástí a parcela č. 561/20 - zahrada tvořící funkční celek. Areál dotvářejí vedlejší stavby u domu (blíže nebylo možno specifikovat) venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, oplocení či zpevněné plochy. Objekt je napojen na přípojku elektro, na místní kanalizaci, na místní vodovod a na zemní plyn.

Původní stáří objektu je odhadované na základě odborného odhadu dle stavebně technického provedení ze 30. let minulého století. Technický stav objektu je předpokládán průměrný, z externí prohlídky je patrné, že byla na domě vyměněna střešní krytina, okna, bylo obloženo venkovní schodiště a započato s provedením zateplení. Stav a stupeň vybavení a zařízení vnitřních prostor stavby nebylo možno ověřit, uvažováno s průměrným stavem, který se však může od skutečnosti i výrazněji odlišovat. Dle sdělení insolvenční správkyně JUDr. Vodičkové byla v domě odpojena elektřina a zemní plyn.

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

Komentář:
Znalci nebylo sděleno, zda je či není objekt RD pronajatý. Pravděpodobně je užívaný vlastníkem.

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Rodinný dům č.p. 1856
2. Hodnota pozemků
2.1. Oceňované pozemky
3. Porovnávací hodnota
3.1. Areál RD č.p. 1856 vč. pozemků

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. 1856

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu č.p. 1856 je volně stojící, podsklepený, dvojpodlažní přibližně čtvercového půdorysu se stanovou střechou, s menší vstupní verandou v jihozápadní části a přízemní přístavbou v úrovni 1.PP v severovýchodní části. Objekt je zděný z cihelného zdiva. Střecha je stanová s pálenou nebo glazovanou betonovou krytinou. Dům je napojen na přívod elektrické energie, přípojkou na místní vodovod, na místní kanalizaci a na zemní plyn. V domě jsou předpokládané dvě bytové jednotky o vel. 2+1

Výstavba dle odhadu v 30. letech minulého století, kolem roku 2021 vyměněná střešní krytina a plastová okna, v nedávné době opravená venkovní veranda se schodištěm - nové obložení a zbourání vrchní části v úrovni 2.NP - z verandy udělaný balkon. Bližší informace o vybavení interiéru domu nebylo možné zjistit.

Rozměry rodinného domu převzaté z dříve zpracovaného znaleckého posudku a doplněny odborných odhadem znalce.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklepy	41,70 m^2	1,00	41,70 m^2	
				41,70 m^2
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
byt	73,50 m^2	1,00	73,50 m^2	
				73,50 m^2
2.NP				

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
byt	73,50 m^2	1,00	73,50 m^2	
				73,50 m^2
				188,70 m^2

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1.PP	10,50*10,00+3,40*10,00 =	139,00	2,60 m
1.NP	10,50*10,00 =	105,00	3,00 m
2.NP	10,50*10,00 =	105,00	3,00 m
		349,00 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
PP	1.PP	(10,50*10,00+3,40*10,00)*(2,60) =	361,40
NP	1.NP	(10,50*10,00)*(3,00) =	315,00
NP	2.NP	(10,50*10,00)*(3,00) =	315,00
Z	Zastřešení	(10,50*10,00)*(3,00/3) =	105,00
Obestavěný prostor - celkem:			**1 096,40 m^3**

Konstrukce	**Popis**
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	cihelné
3. Stropy	betonové a dřevěné
4. Střecha	střecha stanová
5. Krytina	pálená, popř. betonová glazovaná
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	nedokončené zateplení
9. Vnější obklady	kamenné na části objektu
10. Vnitřní obklady	předpoklad - keramické obklady
11. Schody	předpoklad - betonové či dřevěné
12. Dveře	předpoklad - hladké či dřevěné
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	předpoklad - standardní povrchy
15. Podlahy ostatních místností	betonové, keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední
17. Elektroinstalace	předpoklad - světelná a motorová
18. Bleskosvod	proveden
19. Rozvod vody	pžedpoklad - studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	předpoklad - bojler či kombi plynový kotel
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	předpoklad - linka, dřez a sporák
24. Vnitřní vybavení	předpoklad - koupelna
25. Záchod	předpoklad . splachovací záchod
26. Ostatní	nezjištěno

Jednotková cena	8 000 Kč/m^3
Množství	1 096,40 m^3
Reprodukční cena	8 771 200 Kč

Konstrukce	**Obj. podíl.** [%]	**Standardní cena** [Kč]	**Upravená cena** [Kč]	**Upravený obj. podíl** [%]
1. Základy	4,30	377 162	375 407	4,38
2. Zdivo	24,30	2 131 402	2 124 385	24,79
3. Stropy	9,30	815 722	812 213	9,48
4. Střecha	4,20	368 390	367 513	4,29
5. Krytina	3,00	263 136	262 259	3,06
6. Klempířské konstrukce	0,70	61 398	61 398	0,72
7. Vnitřní omítky	6,40	561 357	559 603	6,53
8. Fasádní omítky	3,30	318 395	317 517	3,71
9. Vnější obklady	0,40	35 085	35 850	0,42
10. Vnitřní obklady	2,40	210 509	209 632	2,45
11. Schody	3,90	342 077	341 200	3,98
12. Dveře	3,40	298 221	297 344	3,47
13. Okna	5,30	464 874	463 119	5,40
14. Podlahy obytných místností	2,30	201 738	200 860	2,34
15. Podlahy ostatních místností	1,40	122 797	122 797	1,43
16. Vytápění	4,20	368 390	367 513	4,29
17. Elektroinstalace	4,00	350 848	349 971	4,08
18. Bleskosvod	0,50	43 856	43 856	0,51
19. Rozvod vody	2,80	245 594	244 716	2,86
20. Zdroj teplé vody	1,60	140 339	139 462	1,63
21. Instalace plynu	0,50	43 856	43 856	0,51
22. Kanalizace	2,90	254 365	253 488	2,96
23. Vybavení kuchyně	0,50	43 856	43 856	0,51
24. Vnitřní vybavení	5,00	438 560	436 806	5,10
25. Záchod	0,40	35 085	35 085	0,41
26. Ostatní	3,00	263 136	58 872	0,69
Upravená reprodukční cena			8 568 578 Kč	
Množství			1 096,40 m^3	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		7 815 Kč/m^3	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m^2]	105
Užitná plocha (UP)	[m^2]	189
Obestavěný prostor (OP)	[m^3]	1 096,40
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m^3]	7 815
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m^3]	7 815
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	8 568 366
Stáří	roků	92
Opotřebení	%	50,00
Věcná hodnota (VH)	**[Kč]**	**4 284 183**

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **pozemek v Chebu, p.č.: 916/173**

Lokalita: k.ú. Cheb

Popis: Pozemek p.č. 916/173 v k.ú. Cheb v nové lokalitě určené pro výstavbu rodinných domů, přístup ze zpevněné komunikace, v místě veřejný vodovod, splašková kanalizace, elektro a plyn.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodáno 17.1.2025, V-318/2025-402	1,00
velikost pozemku -	0,95
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - zohledněn nárůst ceny od doby prodeje	1,10



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
2 900 000	1 026	2 826,51	1,05	**2 967,84**

Název: **pozemek v Chebu, p.č.: 953/36**

Lokalita: k.ú. Cheb

Popis: Pozemek parcela č. 953/36 v k.ú. Cheb v nové lokalitě určené pro výstavbu rodinných domů, přístup ze zpevněné komunikace, v místě veřejný vodovod, splašková kanalizace, elektro a plyn.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodáno 24.9.2025, V-5720/2025-402	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku - lepší	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění - zohledněn nárůst ceny od doby prodeje	1,08



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
2 800 000	694	4 034,58	0,92	**3 711,81**

Název: **pozemek v Chebu, p.č.: 916/178**

Lokalita: k.ú. Cheb

Popis: Pozemek č. 916/178 v k.ú. Cheb v nové lokalitě určené pro výstavbu rodinných domů, přístup ze zpevněné komunikace, v místě veřejný vodovod, splašková kanalizace, elektro a plyn.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - prodáno 2.10.2026, V-5670/2026-402	1,00
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	**Výměra** [m^2]	**Jednotková cena JC** [Kč/m^2]	**Koeficient** K_C	**Upravená JC.** [Kč/m^2]
2 790 000	828	3 369,57	0,90	**3 032,61**

Minimální jednotková porovnávací cena	2 967,84 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 237,42 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	3 711,81 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků na území města Chebe vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Cheb se může pohybovat, po nárůstu cen v minulých letech, v rozmezí 3.400 - 4.500,- Kč/m2. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již silně omezena. V současné době se v Chebu připravuje projekt Želva, kde vznikne 56 stavebních pozemků. Pozemky jsou nabízené za 3.200,- Kč/m^2.

Jednotková cena pozemků je stanovena znalcem ve střední hladině uvažovaného rozpětí především z důvodu možnosti napojení na inženýrské sítě a polohy oceňovaných pozemků v krajní části stávající zástavby ve výši 3.200,- 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. 1919	364	3 200,00		1 164 800
zastavěná plocha a nádvoří	St. 4927/2	4	3 200,00		12 800
zahrada	561/20	990	3 200,00		3 168 000
Celková výměra pozemků		**1 358**	**Hodnota pozemků celkem**		**4 345 600**

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál RD č.p. 1856 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	188,70 m^2
Obestavěný prostor:	1 096,40 m^3
Zastavěná plocha:	105,00 m^2
Výměra pozemku:	1 358,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

1. RD v Chebu

Lokalita: Chebská 81/9, Podhrad

Popis: Krajní řadový rodinný dům je ideální pro rodiny hledající klidné bydlení s dostatkem prostoru. Dům disponuje celkem šesti místnostmi rozloženými do dvou nadzemních podlaží a jednoho podzemního podlaží, což poskytuje dostatečný komfort pro každodenní život. Užitná plocha domu činí 147 m2 a je umístěn na pozemku o velikosti 675 m2, což nabízí dostatek místa pro zahradní aktivity či relaxaci. Dům je v dobrém stavu a je připraven k okamžitému nastěhování. Katastrální území Podhrad zajišťuje příjemné a bezpečné prostředí..
Užitná plocha dle odhadu znalce z velikosti zastavěné plochy a dle metodiky ČBA : 91 m^2 x 0,7 x 2 + 91 m^2 x 0,6 x 0,5 = 154,7 m^2.

Pozemek: 675,00 m^2
Užitná plocha: 154,70 m^2
Zastavěná plocha: 91,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - prodáno 8.7.2026, V-4039/2026-402	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - horší	1,05
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - krajní řadový	1,03

Cena [Kč] k 8.7.2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
4 990 000	154,70	32 256	1,08	**34 836**

2. RD v Chebu

Lokalita: Jungmannova 631/8, Cheb

Popis: Samostatně stojící dům V přízemí se nachází dva pokoje, kuchyň a koupelna. První patro nabízí stejnou dispozici, navíc vybudovaný další pokoj v podkroví. Zbývající část podkroví nabízí zajímavý potenciál pro rozšíření obytné plochy, vytvoření dalších pokojů nebo

využití podle potřeb nového majitele. Dům je plně podsklepený. Součástí je rovinatá zahrada s pergolou a dílnou. Parkování je možné v garáži, před garáží i před domem. Dům je v udržovaném, velmi dobrém technickém stavu. Má plastová okna, vytápění plynovým kotlem a ohřev vody elektrickým bojlerem.
Užitná plocha dle zjištění znalce dle projektu a dle metodiky ČBA : 92 m^2 x 0,7 x 2 + 92 m^2 x 0,6 x 0,5 = 156,4 m^2.

Pozemek: 660,00 m^2
Užitná plocha: 156,40 m^2
Zastavěná plocha: 92,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - podán návrh na vklad, V-6131/2026-402	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné	1,00
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - garáž	0,95

Cena [Kč] k 23.10.2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
7 500 000	156,40	47 954	0,95	**45 556**

3. RD v Chebu

Lokalita: Severní 2296/11, Cheb
Popis: Samostatně stojící rodinný dům v klidné části Chebu určený k rekonstrukci. Ve dvou nadzemních podlažích nabízí 6 prostorných místností s celkovou užitnou plochou 147 m2. Celý objekt je podsklepený; v podzemním podlaží naleznete zděný sklep o výměře cca 46 m2 a garáž o ploše cca 36 m2 – praktické zázemí pro auto, dílnu i sklad. Stávající dispozice umožňují racionální přestavbu i modernizaci technologií. K nemovitosti náleží zahrada o velikosti 307 m2 Dům je napojen na inženýrské sítě: vodu, kanalizaci, elektřinu a plyn.
Užitná plocha dle nabídky 147 m^2 + sklep 0,50 * 46 m^2 = 170 m^2.

Pozemek: 420,00 m^2
Užitná plocha: 170,00 m^2
Zastavěná plocha: 113,00 m^2

Použité koeficienty:



Zdroj: sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny - prodáno 14.4.2026, V-2094/2026-402	1,00
K2 Velikosti objektu - mírně menší	0,97
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - horší	1,10
K5 Celkový stav - srovnatelný	1,00
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,10
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - garáž	0,95

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.10.2026	[m^2]	Kč/m^2	K_C	[Kč/m^2]
5 200 000	170,00	30 588	1,12	**34 259**

Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. RD v Chebu											34 836,-
4 990 000,-	155	32 256,-	1,00	0,95	1,05	1,00	1,00	1,05	1,03	1,08	
2. RD v Chebu											45 556,-
7 500 000,-	156	47 954,-	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,05	0,95	0,95	
3. RD v Chebu											34 259,-
5 200 000,-	170	30 588,-	1,00	0,97	1,00	1,10	1,00	1,10	0,95	1,12	

Minimální jednotková porovnávací cena	34 259 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	38 217 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	45 556 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**38 217 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	188,70 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**7 211 548 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb
1.1. Rodinný dům č.p. 1856 — 4 284 183,-
2. Hodnota pozemků
2.1. Oceňované pozemky — 4 345 600,-
3. Porovnávací hodnota
3.1. Areál RD č.p. 1856 vč. pozemků — 7 211 548,-

Porovnávací hodnota	**7 211 548 Kč**
Věcná hodnota	**8 629 783 Kč**
z toho hodnota pozemku	4 345 600 Kč

Obvyklá cena	**7 200 000 Kč**
slovy: Sedm milionů dvě stě tisíc Kč	

Silné stránky
+ klidná lokalita vhodná k bydlení
+ dobrá dostupnost do centra města
+ velikost pozemku

Slabé stránky
- nezateplený objekt

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 objektů rodinných domů v obci Cheb. Lokalita je žádnou polohou ve ve městě, vhodná k bydlení, v místě je základní občanská vybavenost, v dojezdové vzdálenosti linkou MHD je kompletní občanská vybavenost v centru města. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku či ve dvou garážích u domu. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí 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.

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 podařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí 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 oceňovaných nemovitých věcí tj. pozemku st. parcela č. 1919 - zastavěná plocha a nádvoří se stavbou rodinného domu č.p. 1856, která je součástí pozemku, pozemku st. parcela č. 4957/2 - zastavěná plocha a nádvoří a pozemku parcela č. 561/20 - zahrada v ulici V Lipách v části obce Cheb vše na LV 3308 pro katastrální území Cheb a obec Cheb vedených u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb. byla odhadnuta ke dni ocenění 4.11.2026 ve výši 7.200.000,- Kč.

Obvyklá cena	**7 200 000 Kč**
slovy: Sedm milionů dvě stě tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitostí, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky a především skutečnost, že nebylo možno provést vnitřní prohlídku oceňovaných

nemovitostí. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu, kdy se může předpoklad vybavení a technický stav stavby od skutečnosti i výrazněji odlišovat, je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +- 15 % až 20 % ze stanovené obvyklé ceny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3308 ze dne 18.1.2026.	4
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 10.11.2026 .	1
Fotodokumentace ze dne 4.11.2026	2
Povodňová mapa	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, 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 jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů z rozhodnutí Ministerstva spravedlnosti ČR 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 066579/2026.

V Českých Budějovicích 10.11.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.15.1.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 066579/2026

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3308 ze dne 18.1.2026.	4
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 10.11.2026 .	1
Fotodokumentace ze dne 4.11.2026	2
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.01.2026 21:55:02*

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

Kat.území: **650919 Cheb** List vlastnictví: **3308**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Petr Ladislav, V Lipách 1856/13, 35002 Cheb	[redacted]	

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 1919	**364**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Cheb, č.p. 1856, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 1919**				
St. 4927/2	**4**	**zastavěná plocha a nádvoří**	**společný dvůr**	
St. 5914	**24**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Cheb, č.e. 2322, garáž**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 5914**				
561/20	**990**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

Stavby

Typ stavby	*Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Na parcele*	*Způsob ochrany*
bez čp/če		**garáž**	**St. 4928, LV 5032**	

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 **Věcné břemeno chůze a jízdy**

za účelem zřízení, provozování, oprav a údržby součástí distribuční soustavy v rozsahu geometrického plánu č. 5573-398/2015

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: St. 1919

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IV-12-0005611/VB/4 ze dne 28.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2017 11:54:30. Zápis proveden dne 08.03.2017.**

V-926/2017-402

Pořadí k **14.02.2017 11:54**

o **Zástavní právo smluvní**

dluhy včetně budoucích dluhů do výše 6 528 000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 15.01.2055

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 1919, Parcela: St. 4927/2, Parcela: 561/20

Typ vztahu

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.1222948001/1 ze dne 15.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2020 16:40:20. Zápis proveden dne 11.02.2020; uloženo na prac. Cheb V-326/2020-402**

Pořadí k **20.01.2020 16:40**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.1222948001/1 ze dne 15.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2020 16:40:20. Zápis proveden dne 11.02.2020; uloženo na prac. Cheb V-326/2020-402**

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.1222948001/1 ze dne 15.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2020 16:40:20. Zápis proveden dne 11.02.2020; uloženo na prac. Cheb V-326/2020-402**

o **Zákaz zatížení**

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. 1919, Parcela: St. 4927/2, Parcela: 561/20

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení č.1222948001/1 ze dne 15.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2020 16:40:20. Zápis proveden dne 11.02.2020; uloženo na prac. Cheb V-326/2020-402**

Pořadí k **20.01.2020 16:40**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Luděk Němec, Cihelní 14, 360 06 Karlovy Vary

Povinnost k

Petr Ladislav, V Lipách 1856/13, 35002 Cheb, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Luděk Němec 55 EX-6/2023 -30 ze dne 24.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2023 13:51:22. Zápis proveden dne 10.05.2023; uloženo na prac. Karlovy Vary Z-1891/2023-403**

Související zápisy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.01.2026 21:55:02*

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

Kat.území: **650919 Cheb** List vlastnictví: **3308**

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

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1919, Parcela: St. 4927/2, Parcela: St. 5914, Parcela: 561/20
Stavba: bez čp/če na parc. St. 4928

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor Mgr. Luděk Němec 55 EX-6/2023 -39 ze dne 25.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.04.2023 15:28:54. Zápis proveden dne 11.05.2023; uloženo na prac. Cheb**

Z-1911/2023-402

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Luděk Němec, Cihelní 14, 360 06 Karlovy Vary

Povinnost k

Petr Ladislav, V Lipách 1856/13, 35002 Cheb, RČ/IČO: [redacted]

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Luděk Němec 55 EX-12/2023 -31 ze dne 29.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2023 15:54:12. Zápis proveden dne 31.08.2023; uloženo na prac. Karlovy Vary**

Z-3791/2023-403

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1919, Parcela: St. 4927/2, Parcela: St. 5914, Parcela: 561/20
Stavba: bez čp/če na parc. St. 4928

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Luděk Němec 55 EX-12/2023 -37 ze dne 29.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2023 15:55:06. Zápis proveden dne 08.09.2023; uloženo na prac. Cheb**

Z-3633/2023-402

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

Povinnost k

Petr Ladislav, V Lipách 1856/13, 35002 Cheb, RČ/IČO: [redacted]

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Petr Ladislav, V Lipách 1856/13, 35002 Cheb, RČ/IČO: [redacted]

Plomby a upozornění – **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 360/1998.**

POLVZ:1183/1999 **Z-101183/1999-402**

Pro: **Petr Ladislav, V Lipách 1856/13, 35002 Cheb** *RČ/IČO:* [redacted]

o **Smlouva darovací ze dne 15.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2016 12:08:41. Zápis proveden dne 17.05.2016.**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.01.2026 21:55:02*

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

Kat.území: **650919 Cheb** List vlastnictví: **3308**

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

Listina

V-2522/2016-402

Pro: **Petr Ladislav, V Lipách 1856/13, 35002 Cheb** *RČ/IČO:* [redacted]

- **Smlouva kupní ze dne 15.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2016 12:11:21. Zápis proveden dne 19.05.2016.**

V-2523/2016-402

Pro: **Petr Ladislav, V Lipách 1856/13, 35002 Cheb** *RČ/IČO:* [redacted]

- **Souhlasné prohlášení o nabytí právním úkonem jednoho z manželů, partnerů do SJ ze dne 13.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2016 09:25:41. Zápis proveden dne 12.07.2016.**

V-3901/2016-402

Pro: **Petr Ladislav, V Lipách 1856/13, 35002 Cheb** *RČ/IČO:* [redacted]

- **Dohoda o vypořádání SJ ze dne 08.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2019 13:19:31. Zápis proveden dne 11.09.2019.**

V-4817/2019-402

Pro: **Petr Ladislav, V Lipách 1856/13, 35002 Cheb** *RČ/IČO:* [redacted]

- **Smlouva darovací ze dne 20.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2020 10:13:41. Zápis proveden dne 05.11.2020.**

V-5486/2020-402

Pro: **Petr Ladislav, V Lipách 1856/13, 35002 Cheb** *RČ/IČO:* [redacted]

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
561/20	**72941**	**990**

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

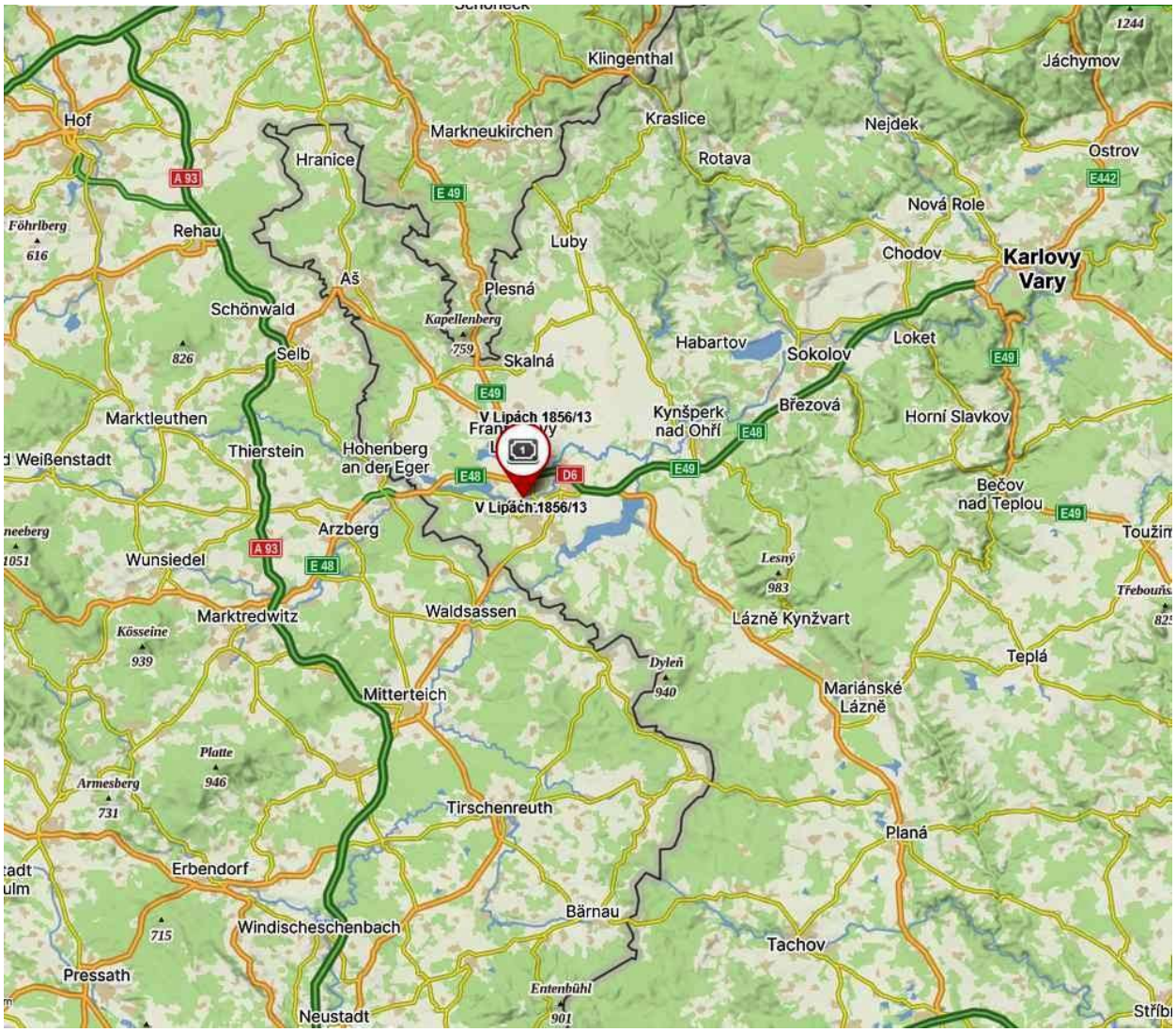
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 18.01.2026 22:12:50

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

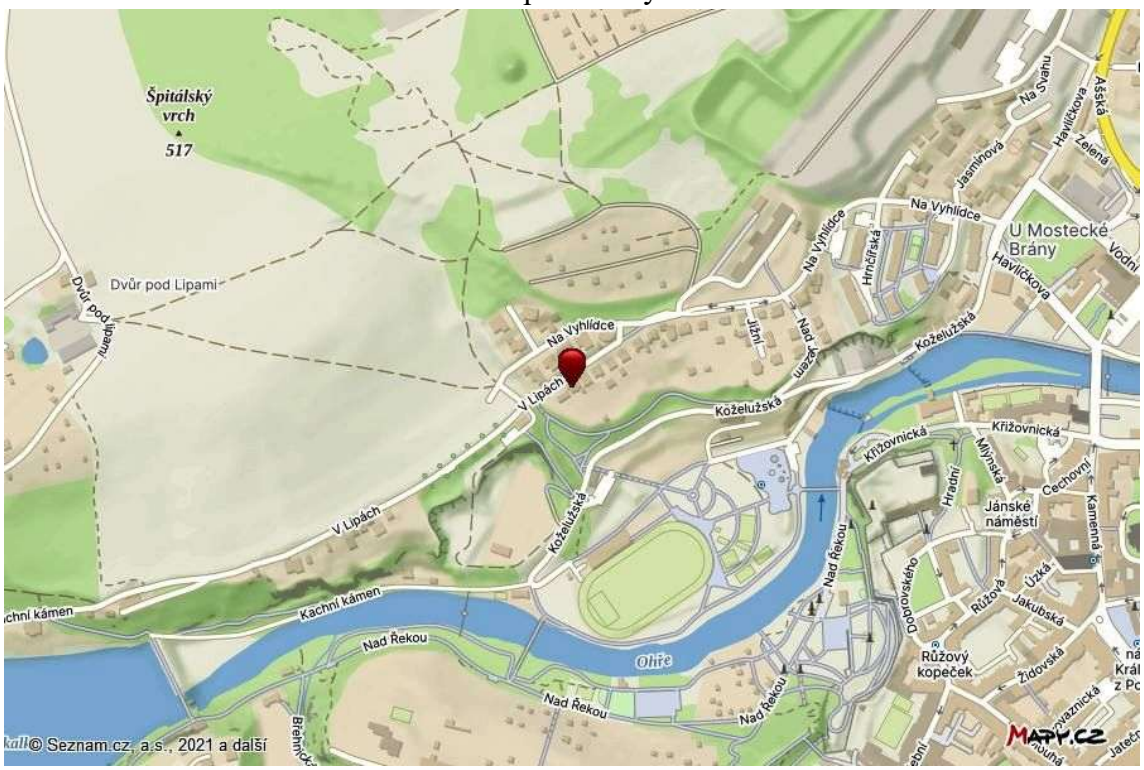
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.



mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce

Kopie katastrální mapy ze dne 10.11.2026



oceňované pozemky - žlutě, veřejný přístup - modře







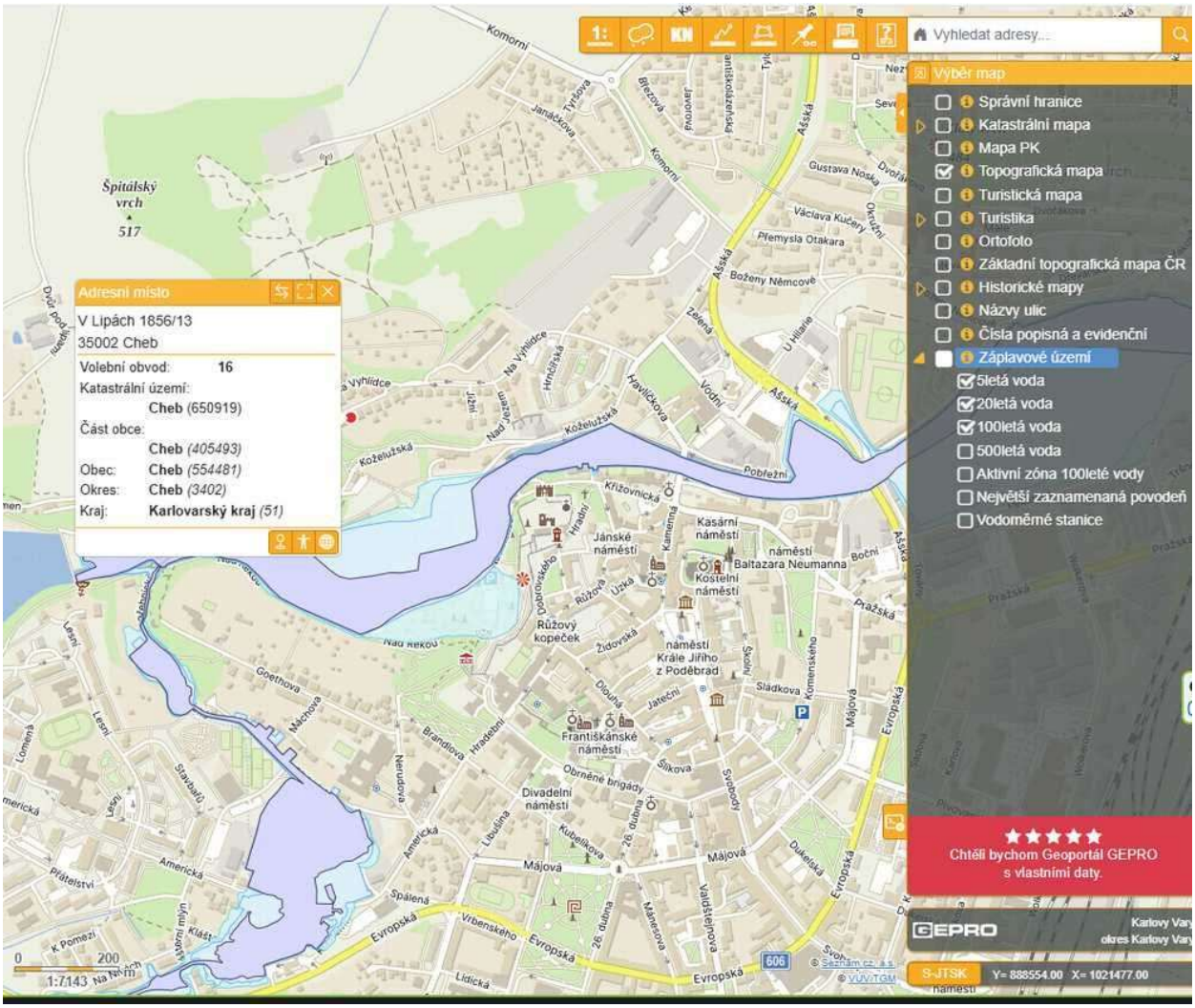





V lipách
13
1855







povodňová mapa Q5, Q20 a Q100