

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 041307/2024

Obor/odvětví/specializace: Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je stavební pozemek s parc.č. 34, jehož součástí je rodinná rekreační stavba s č.e. 7 a pozemky s parc.č. 31/1 a 679 na LV č. 92 v k.ú. Staré Sedlo u Teplé.

**Znalec:** Ing. Lukáš Žižka  
Kocléřovská 231  
542 42 Pilníkov  
telefon: 602 693 504  
datová schránka: au8u8dw

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček  
Kpt. Jaroše 256  
595 01 Velká Bíteš

**Číslo jednací:** 179 EX 2291/23-56

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 250 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 36

**Počet vyhotovení:** 4

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 27.03.2024

**Vyhotoveno:** V Brně 2.5.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Úkolem je stanovit obvyklou cenu a zjištěnou cenu (povinnou součást znaleckého posudku) u oceňovaných nemovitých věcí včetně součástí a příslušenství.

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Pro účely exekučního řízení. Ocenění provedeno ke dni 27.3.2024.

## **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 posudku.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 27.03.2024.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Po prvotním zjištění údajů o oceňovaných nemovitých věcech ve veřejných zdrojích, zejména v katastru nemovitostí, povodňových mapách apod., na základě místního šetření a dále na základě zatřídění nemovitých věcí do odpovídající kategorie dle platné oceňovací vyhlášky, byly zvoleny vhodné zdroje dat pro potřeby zpracování znaleckého posudku.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Informace z katastru nemovitostí  
Kopie katastrální mapy  
Místní šetření  
Konzultace s realitními kancelářemi  
Informace z realitních serverů  
Cenové předpisy

<https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí  
<https://www.cuzk.cz/aplikace-dp> - přístup do KN pro registrované uživatele  
<https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce  
<https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce  
<https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad  
<https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis  
<https://www.firmy.cz/institute-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní úřady  
<https://mapy.cz/> - mapový portál

### 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

**Obvyklou cenou** se pro účely zákona (151/1997 Sb.) rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

**Tržní hodnota** je (ve smyslu Mezinárodních oceňovacích standardů) představitelem hodnoty při směně, je to částka, kterou by majetek přinesl, pokud by byl nabídnut k prodeji

na (otevřeném) trhu ke dni ocenění za podmínek, které vyhovují požadavkům definice tržní hodnoty. Za účelem stanovení tržní hodnoty musí odhadce nejprve odhadnout nejvyšší a nejlepší využití, nebo nejpravděpodobnější použití.

**Zjištěná cena**, je cenou, která je určena podle cenového předpisu. Zjištěná cena je povinnou součástí znaleckého posudku. V současné době je tímto předpisem zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který nabyl účinnosti dnem 1.1.1998, ve znění zákonů 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb., 303/2013 Sb., 340/2013 Sb., 344/2013 Sb., 228/2014 Sb., 225/2017 Sb., 237/2020 Sb., 36/2021Sb., 284/2021 Sb. Prováděcím předpisem k tomuto zákonu pak je vyhláška MF 441/2013 Sb., účinná od 01.01.2014, ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

### **Použité metody:**

Porovnávací metoda - při porovnávací metodě kritériem ceny nemovitosti je cena, která byla dosažena v daném místě a čase při prodeji obdobných nemovitostí (ceny nemovitostí nabízených v realitní inzerci se mohou též použít, upraví-li se příslušnými koeficienty), ze všech metod je tato nejvíce používána.

Metoda výnosová - při zjištění výnosové hodnoty kritériem ceny nemovitosti je zisk, který cena vložená do pořízení nemovitosti přinese formou nájemného (dosažitelné nájemné po odpočtu nákladů). Nájemné musí být reálně dosažitelné.

Metoda zjištění věcné hodnoty (časové ceny) - při zjištění věcné hodnoty nemovitosti jsou kritériem náklady, jež musí být vynaloženy na postavení stavby a pořízení pozemku. Tato složka tržního ocenění udává cenu, za kterou by bylo možné stejnou nebo porovnatelnou nemovitost pořídit v době ocenění, sníženou o náklady na rekonstrukce, opravy a opotřebení nemovité věci odpovídající jejímu stáří a intenzitě užívání.

Stanovení zjištěné ceny - dle příslušného cenového předpisu.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny a zjištěné ceny nemovitých věcí". Pro naplnění zadání znaleckého posudku byla sebrána, tvořena a analyzována data, která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena byla 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, bylo provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje a případná omezení vlastnického práva. Byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, byla provedena analýza trhu a byly vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena 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, povodňových map a dalších relevantních zdrojů. Vytvořena a zpracována byla data z místního šetření. Byla provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a byly zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze a z databáze historie realitní inzerce. Bylo provedeno zařazení nemovitých věcí do odpovídající kategorie dle platné oceňovací vyhlášky.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Teplá, k.ú. Staré Sedlo u Teplé  
Adresa nemovité věci: Staré Sedlo č.e. 7, 364 61 Teplá - Staré Sedlo

#### Vlastnické a evidenční údaje

Jindřiška Leschka, Staré Sedlo č. ev. 7, 364 61 Teplá, LV: 92, podíl 1 / 1

#### Vlastnické právo:

**Leschka Jindřiška, Staré Sedlo č.ev. 7, 36461 Teplá**

#### Výčet sebraných a vytvořených dat:

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí
- informace z Katastru nemovitostí
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- cenové údaje Katastrálního úřadu
- data z databází nemovitostí INEM, Valuo, atp.
- Zákon c. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Vyhláška c. 488/2020 Sb. kterou se mění vyhláška c. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších

předpisů

- Zákon c. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška c. 503/2020 Sb. o výkonu znalecké činnosti
- pořízená fotodokumentace

## Dokumentace a skutečnost

Byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace. Prohlídka byla provedena dle možností, interiér nemovitosti nebyl zpřístupněn. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky a sdělení na místě samém, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitostí odhadnuty. Výkresová dokumentace ani jiné podklady nebyly doloženy.

## Místopis

Staré Sedlo je vesnice v současnosti patřící pod město Teplá, od kterého je vzdálena necelých 8 km jihovýchodním směrem. Jedná se o sídlo převážně liniového charakteru. Trvale zde žije cca 20 obyvatel. V obci je nulová občanská vybavenost. Nejbližší autobusová zastávka se nachází cca 1,5 km severně při silniční komunikaci č. 210 či 2 km jihozápadně v obci Zahrádka.

Oceňování nemovitost se nachází v severní části obce. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy.

## 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

671

Karlovarský kraj, Závodní 353/88, Dvory, 36006 Karlovy Vary

## Celkový popis nemovité věci

Vzhledem k nedostupnosti interiéru nemovitosti je popis objektu založen na pravděpodobných informacích. Jedná se o jednopodlažní rodinný rekreační dům s podkrovím, doplněný o přilehlé pozemky. Konstrukce budovy je zděná, pravděpodobně s kamennými základy. Nosná vodorovná konstrukce je nejspíše dřevěná trémová, zatímco střešní konstrukce tvoří dřevěný krov s eternitovou krytinou. Pro vytápění domu se

pravděpodobně využívají lokální kamna na tuhá paliva, ačkoli objekt je pravděpodobně připojen k elektrické síti. Na pozemku se nachází jímka, avšak je pravděpodobné, že dům není v současnosti napojen na veřejný vodovod. Budova byla pravděpodobně postavena kolem roku 1945 a podle informací od souseda je v objektu nevyužívaný sál, který historicky sloužil jako hospoda.

Na LV se nachází zástavní právo smluvní a zákaz zcizení a zatížení. Oprávnění pro: KAPE Invest s.r.o., Povinnost k: Parcela: St. 34, Parcela: 31/1, Parcela: 679.

Na LV se nachází zahájení exekuce. Povinnost k: Leschka Jindřiška.

Na LV se nachází změna číslování parcel, dříve st.p. 24/8. Povinnost k: Parcela: 679.

Nebylo zjištěno, zda je nemovitost pronajímána.

I přes předchozí upozornění na termín místního šetření majitel neumožnil přístup do interiéru nemovitosti.

## Rizika

### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

---

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

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

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

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení
Komentář: Na LV se nachází zástavní právo smluvní a zákaz zcizení a zatížení. Oprávnění pro: KAPE Invest s.r.o., Povinnost k: Parcela: St. 34, Parcela: 31/1, Parcela: 679.	

Na LV se nachází zahájení exekuce. Povinnost k: Leschka Jindřiška.

Na LV se nachází změna číslování parcel, dříve st.p. 24/8. Povinnost k: Parcela: 679.

### **Ostatní rizika:**

---

NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
Komentář: Nebylo zjištěno, zda je nemovitost pronajímána.	

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Rodinná rekreační stavba s č.e. 7
2. Pozemky s parc.č. 34, 31/1 a 679

#### **Obsah ocenění na tržních principech**

##### **1. Věcná hodnota staveb**

- 1.1. Rodinná rekreační stavba s č.e. 7

##### **2. Porovnávací hodnota**

- 2.1. Porovnávací metoda

##### **3. Hodnota pozemků**

- 3.1. Pozemky s parc.č. 34, 31/1 a 679



## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Za účelem ocenění nemovitostí byly aplikovány tři fundamentální metodologie řídící se mezinárodními standardy oceňovací praxe: věcná hodnota, výnosová hodnota a porovnávací metoda. V rámci znaleckého posudku byla dále integrována "cena zjištěná", tzn. ocenění podle zákona o oceňování majetku a příslušných ustanovení oceňovací vyhlášky, která je povinnou součástí znaleckého posudku.

Celková metodologická struktura zahrnovala komplexní sběr a analýzu dat, konkrétně analýzu tržního nájmu a prodejních transakcí analogických nemovitostí. Tyto analytické procesy byly podpořeny vytvořenou databází uskutečněných prodejů a aktuálních tržních nabídek. Následně byly formovány odpovídající závěry vyplývající z výše zmíněných oceňovacích metodik.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Stavební pozemek s parc.č. 34, jehož součástí je stavba č.e. 7 a pozemky s parc.č. 31/1 a 679 v k.ú. Staré Sedlo u Teplé.

Adresa předmětu ocenění: Staré Sedlo č.e. 7  
364 61 Teplá - Staré Sedlo

LV: 92

Kraj: Karlovarský

Okres: Cheb

Obec: Teplá

Katastrální území: Staré Sedlo u Teplé

Počet obyvatel: 2 926

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 996,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: Bez dopravní obslužnosti	IV	0,70

(zastávka mimo zastavěné území obce) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.

O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů. VI 0,80

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 300,00$   
Kč/m<sup>2</sup>

## Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	III	0,90

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,642}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,990}$$

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	I	0,01
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka ve vzdálenosti od 1001 m - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	I	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,850}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,546}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,842}$$

## 1. Rodinná rekreační stavba s č.e. 7

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chalupa, rekreační domek § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	79 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 947,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	=	243,00 m <sup>2</sup>
Podkroví:	=	243,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	243,00 m <sup>2</sup>	2,60 m
Podkroví:	243,00 m <sup>2</sup>	2,30 m

### Obestavěný prostor

1.NP:	(243)*(3,00)	=	729,00 m <sup>3</sup>
Podkroví:	(243)*(3,00/2)	=	364,50 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>1 093,50 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	243,00 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	486,00 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00	

## Výpočet indexu cenového porovnání

### Index vybavení

Název znaku	č.	$V_i$
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: rekreační chalupa a rekreační domek - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	I	-0,02
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: více jak 45 cm - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	III	0,03
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): žádné nebo pouze přípojka elektr. energie - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	I	-0,10
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: pouze částečné ve stavbě nebo úplné podstand. nebo mimo stavbu RD - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	II	-0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup> - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací.	IV	0,65

Koeficient pro stáří 79 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 79 = \mathbf{0,605}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,605 = \mathbf{0,295}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku  
 Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = 0,990$   
 Index polohy pozemku  $I_P = 0,850$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 2\,947,- \text{ Kč/m}^3 * 0,295 = 869,37 \text{ Kč/m}^3$   
 $CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 1\,093,50 \text{ m}^3 * 869,37 \text{ Kč/m}^3 * 0,990 * 0,850 = 799\,977,10 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 799 977,10 Kč**

## 2. Pozemky s parc.č. 34, 31/1 a 679

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 0,990$   
 Index polohy pozemku  $I_P = 0,850$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů.	II	0,00

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

**Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 0,990 * 1,000 * 0,850 = 0,842$**

## Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	300,-	0,842		252,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 34	447	252,60	112 912,20
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	31/1	434	252,60	109 628,40
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	679	81	252,60	20 460,60
Stavební pozemky - celkem			962		<b>243 001,20</b>

**Pozemky s parc.č. 34, 31/1 a 679 - zjištěná cena celkem = 243 001,20 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Rodinná rekreační stavba s č.e. 7

Věcná hodnota dle THU

### Užitná plocha

Název	Užitná plocha
1.NP	180,00 m <sup>2</sup>
Podkroví	180,00 m <sup>2</sup>
	<b>360,00 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	243,00	2,60 m
Podkroví	243,00	2,30 m
	<b>486,00 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP (243)*(3,00) =	729,00
Z	Podkroví (243)*(4,50/2) =	546,75
Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 275,75 m<sup>3</sup></b>

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamenné
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	střecha polovalbová
5. Krytina	eternit
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	pravděpodobně vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenné, z části chybí
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	pravděpodobně keramické obklady
11. Schody	pravděpodobně dřevěné
12. Dveře	pravděpodobně hladké plné nebo náplňové
13. Okna	špaletová
14. Podlahy obytných místností	pravděpodobně dřevěné, PVC, keramická dlažba
15. Podlahy ostatních místností	pravděpodobně keramická dlažba
16. Vytápění	pravděpodobně na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	pravděpodobně ocelové trubky
20. Zdroj teplé vody	pravděpodobně bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	žumpa
23. Vybavení kuchyně	pravděpodobně kuchyňská linka se spotřebiči
24. Vnitřní vybavení	pravděpodobně umyvadlo, vana, WC
25. Záchod	pravděpodobně splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	8 500 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	1 275,75 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	10 843 875 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	889 198	889 198	8,63
2. Zdivo	21,20	2 298 902	2 298 902	22,32
3. Stropy	7,90	856 666	856 666	8,32
4. Střecha	7,30	791 603	791 603	7,68
5. Krytina	3,40	368 692	368 692	3,58
6. Klempířské konstrukce	0,90	97 595	97 595	0,95
7. Vnitřní omítky	5,80	628 945	628 945	6,11
8. Fasádní omítky	2,80	303 629	303 629	2,95
9. Vnější obklady	0,50	54 219	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	249 409	249 409	2,42
11. Schody	1,00	108 439	108 439	1,05
12. Dveře	3,20	347 004	347 004	3,37



13. Okna	5,20	563 882	563 882	5,47
14. Podlahy obytných místností	2,20	238 565	238 565	2,32
15. Podlahy ostatních místností	1,00	108 439	108 439	1,05
16. Vytápění	5,20	563 882	563 882	5,47
17. Elektroinstalace	4,30	466 287	466 287	4,53
18. Bleskosvod	0,60	65 063	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	347 004	347 004	3,37
20. Zdroj teplé vody	1,90	206 034	206 034	2,00
21. Instalace plynu	0,50	54 219	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	336 160	336 160	3,26
23. Vybavení kuchyně	0,50	54 219	54 219	0,53
24. Vnitřní vybavení	4,10	444 599	444 599	4,32
25. Záchod	0,30	32 532	32 532	0,32
26. Ostatní	3,40	368 692	0	0,00
Upravená reprodukční cena			10 301 681 Kč	
Množství			1 275,75 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			8 075 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	243
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	360
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	1 275,75
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	8 075
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	8 075
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	10 301 681
Stáří	roků	79
Další životnost	roků	21
Opotřebení	%	79,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>2 163 353</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Užitná plocha:</b>	360,00 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	1 275,75 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	243,00 m <sup>2</sup>

**Srovnatelné nemovité věci:**

Název:	Michalovy Hory	
Lokalita:	Michalovy Hory	
Pozemek:	316,00 m <sup>2</sup>	
Užitná plocha:	260,00 m <sup>2</sup>	
Zdůvodnění koeficientu K <sub>c</sub> : Redukce pramene ceny - Realizovaný prodej; Velikosti objektu - Srovnatelná velikost; Poloha - Srovnatelná poloha; Provedení a vybavení - Lepší provedení; Celkový stav - Lepší celkový stav; Vliv pozemku - Menší a svažitý pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - Objekt napojen na IS;		
Cena k 22.8.2023	Celkový koeficient K <sub>c</sub>	Upravená cena
1 490 000 Kč	0,80	1 192 000 Kč

<b>Název:</b>	<b>Bezděkov u Prachomet</b>	
<b>Lokalita:</b>	Bezděkov u Prachomet	
<b>Pozemek:</b>	1 887,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	350,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b> Redukce pramene ceny - Realizovaný prodej; Velikosti objektu - Větší objekt; Poloha - Srovnatelná lokalita; Provedení a vybavení - Srovnatelné provedení; Celkový stav - Srovnatelný celkový stav; Vliv pozemku - Větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - Objekt napojen na IS;		
<b>Cena k 20.4.2023</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
1 390 000 Kč	0.90	1 251 000 Kč

<b>Název:</b>	<b>Žernovník u Dolního Jamného</b>	
<b>Lokalita:</b>	Žernovník u Dolního Jamného	
<b>Pozemek:</b>	1 504,00 m <sup>2</sup>	
<b>Užitná plocha:</b>	190,00 m <sup>2</sup>	
<b>Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:</b> Redukce pramene ceny - Realizovaný prodej; Velikosti objektu - Menší objekt; Poloha - Srovnatelná poloha; Provedení a vybavení - Srovnatelné provedení; Celkový stav - Srovnatelný celkový stav; Vliv pozemku - Větší pozemek; Úvaha zpracovatele ocenění - Objekt napojen na IS;		
<b>Cena k 28.8.2023</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
2 299 000 Kč	0,58	1 333 420 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	1 192 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 258 807 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 333 420 Kč/ks

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání</b>	
Průměrná jednotková cena	1 258 807 Kč/ks
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 258 807 Kč</b>

### 3. Hodnota pozemků

#### 3.1. Pozemky s parc.č. 34, 31/1 a 679

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Plocha pozemku:</b>	962,00 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient VĚTŠÍ než 1, jeví-li se OCEŇOVANÁ nemovitost cenově HORŠÍ, je koeficient MENŠÍ než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.

#### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Nezdice u Křepkovic, Teplá</b>				
<b>Lokalita:</b>	2109 ev.1, Nezdice u Křepkovic, Teplá, Cheb, Karlovarský kraj, Severozápad, 36461, Česká republika				
<b>Pozemek:</b>	1 033,00 m <sup>2</sup>				
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>	
	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>koef. Kc</b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
850 000	1 033	823	0,95	<b>782,00</b>	

<b>Název:</b>	<b>Bezvěrov</b>				
<b>Lokalita:</b>	Bezvěrov 27, Plzeň-sever, Plzeňský kraj, Jihozápad, 33041, Česká republika				
<b>Pozemek:</b>	933,00 m <sup>2</sup>				
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>	
	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>koef. Kc</b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
990 000	933	1 061	0,77	<b>817,00</b>	

<b>Název:</b>	<b>Čeliv, Kokašice</b>				
<b>Lokalita:</b>	Čeliv 15, Kokašice, Tachov, Plzeňský kraj, Jihozápad, 34953, Česká republika				
<b>Pozemek:</b>	1 364,00 m <sup>2</sup>				
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Výměra pozemku</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový</b>	<b>Upr. jedn. cena</b>	
	[m <sup>2</sup> ]	[Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>koef. Kc</b>	[Kč/m <sup>2</sup> ]	
1 484 700	1 364	1 088	0,73	<b>794,00</b>	

Minimální jednotková porovnávací cena	782 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	798 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	817 Kč/m <sup>2</sup>
Variační koeficient výchozích jednotkových cen	12,02 %
Variační koeficient upravených jednotkových cen	1,82 %

**Seznam oceňovaných pozemků**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvl. podíl	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	34	447	798,00		356 706,00
ostatní plocha	31/1	434	798,00		346 332,00
ostatní plocha	679	81	798,00		64 638,00
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>					<b>767 676 Kč</b>

**4.3. Výsledky analýzy dat****Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:**

1. Rodinná rekreační stavba s č.e. 7	799 977,10 Kč
2. Pozemky s parc.č. 34, 31/1 a 679	243 001,20 Kč

**Zjištěná cena - celkem:** **1 042 978,30 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 042 980,- Kč**

slovy: jeden milion čtyřicet dva tisíc devět set osmdesát Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>1 042 980 Kč</b>
------------------------------------------------	---------------------

slovy: jeden milion čtyřicet dva tisíc devět set osmdesát Kč

**Rekapitulace ocenění na tržních principech**

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Rodinná rekreační stavba s č.e. 7	2 163 353,- Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Porovnávací metoda	1 258 807,- Kč
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. Pozemky s parc.č. 34, 31/1 a 679	767 676,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 258 807 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>2 931 029 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	767 676 Kč

<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 250 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

slovy: jeden milion dvě stě padesát tisíc Kč

**Silné stránky**

Velký pozemek

## **Slabé stránky**

Horší technický stav.

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

---

Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Provedená analýza určila obvyklou cenu a zjištěnou cenu (jako povinnou součást znaleckého posudku) nemovité věci ke dni 27.3.2024.

### **5.2. Kontrola postupu**

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znaleckého posudku bylo stanovení obvyklé ceny a zjištěné ceny nemovitých věcí, evidovaných na LV č. 92 v k.ú. Staré Sedlo u Teplé. Místního šetření bylo provedeno 27.3.2024.

Na základě všech známých skutečností, získaných informací, provedeného místního šetření a výsledků získaných použitím vhodných oceňovacích metod stanovuji výslednou obvyklou cenu předmětné nemovitosti včetně příslušenství, bez zjištěných práv a závad se zohledněním všech vlivů, podle stavu ke dni 27.3.2024, ve výši: 1 250 000 Kč.

**Obvyklá cena**

**1 250 000 Kč**

slovy: jeden milion dvě stě padesát tisíc Kč

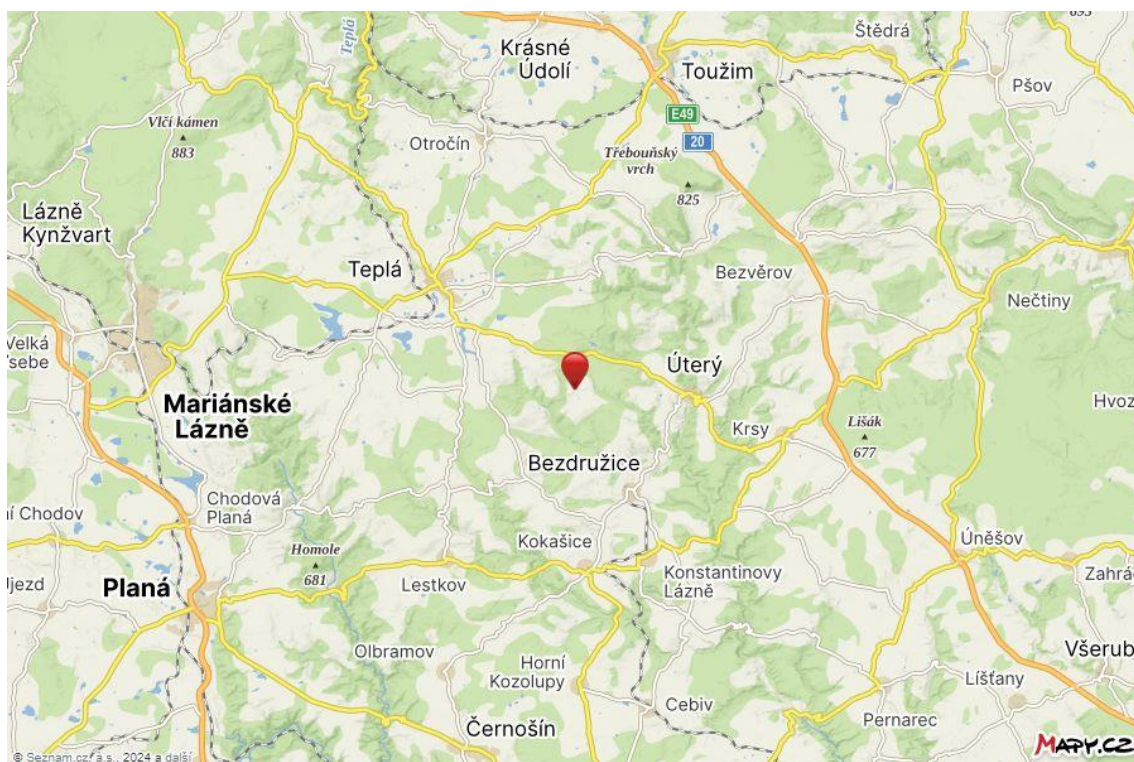
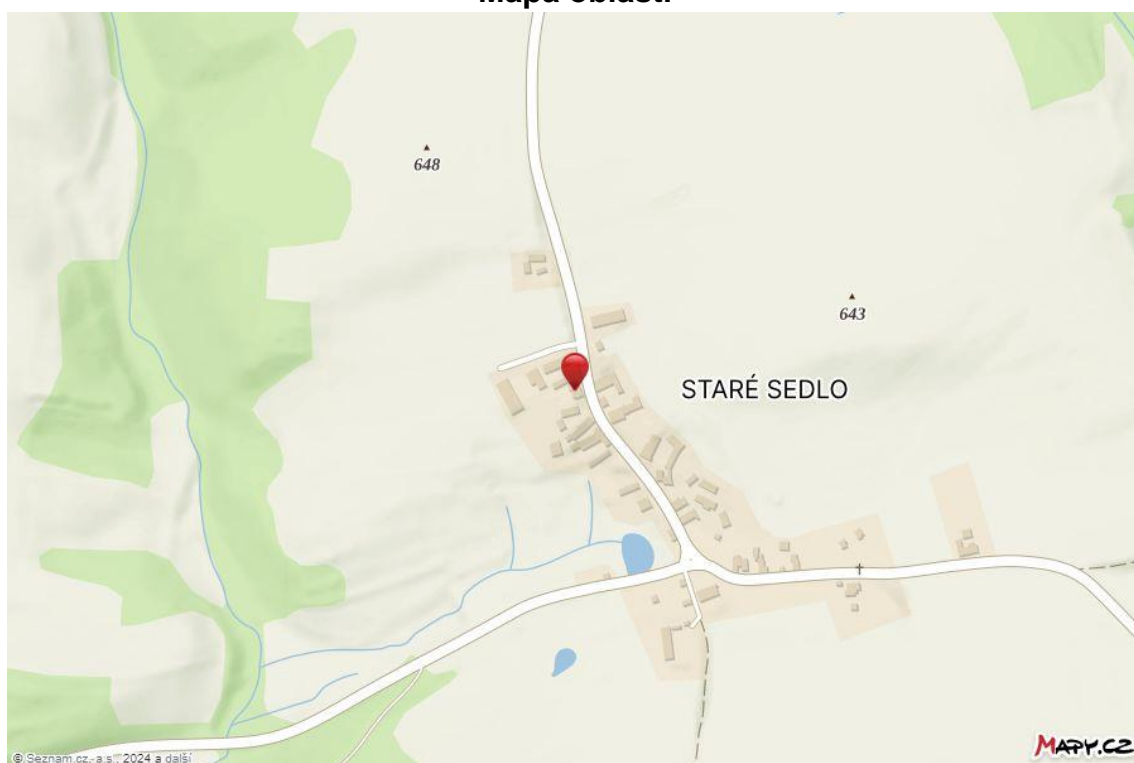
### 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek a skutečností snižujících přesnost posudku.

## SEZNAM PŘÍLOH

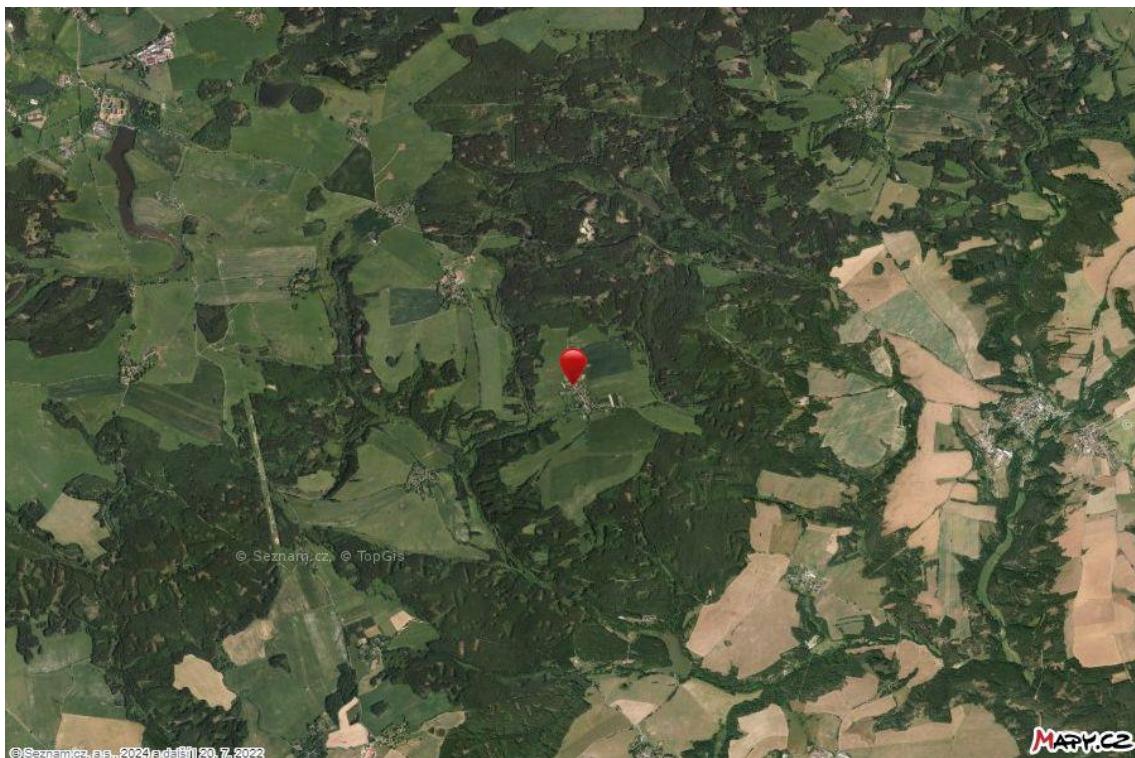
	počet stran A4 v příloze:
Mapa oblasti	2
Kopie katastrální mapy	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 92 ke dni 07.03.2024.	3
Informace o povodních	1
Fotodokumentace	2

## Mapa oblasti

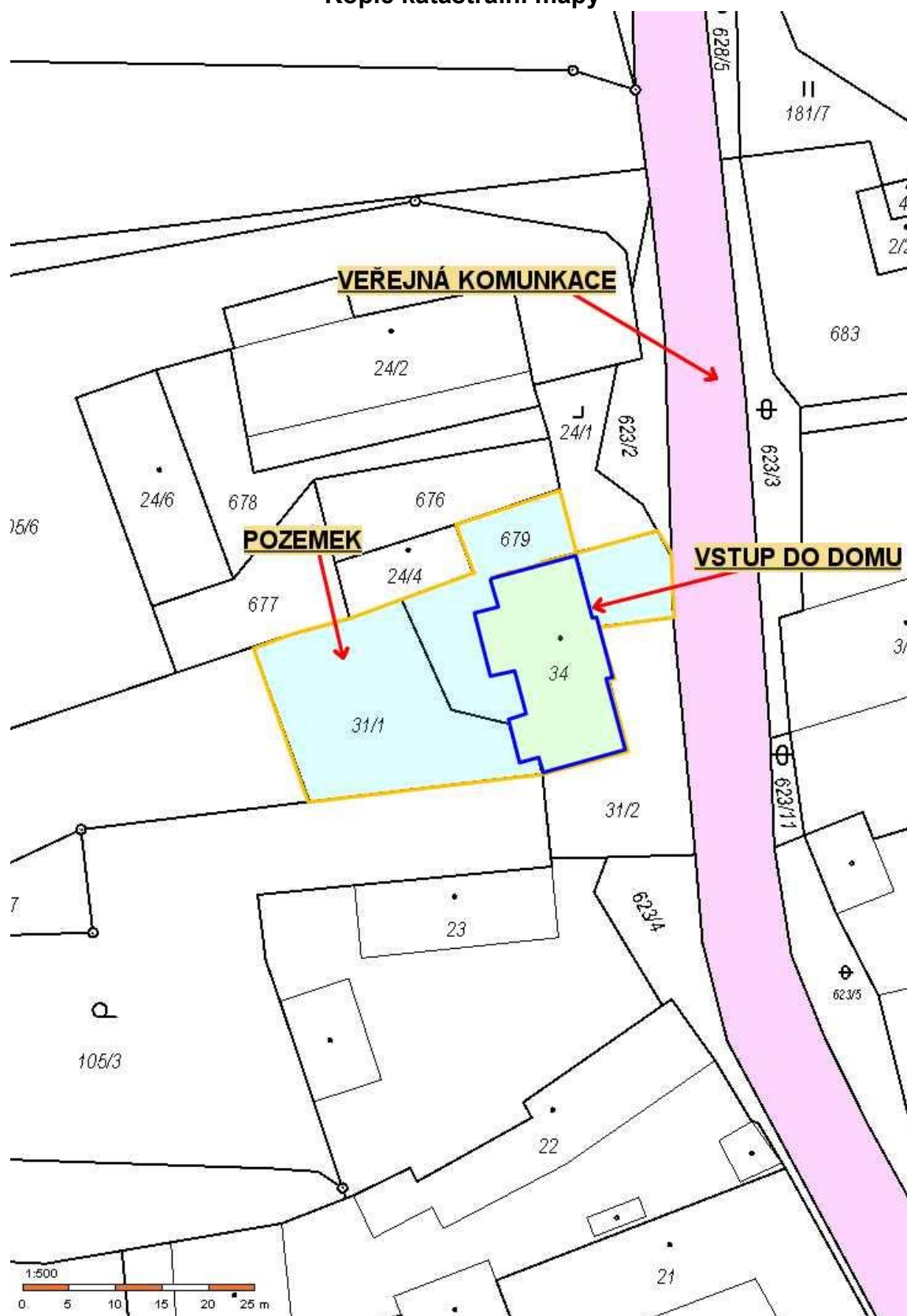




## Mapa oblasti



# Kopie katastrální mapy





Kopie katastrální mapy - ortofoto





# Kopie katastrální mapy - ortofoto



# Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 92 ke dni 07.03.2024.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2024 07:12:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 179EX 2291/23 pro Soudní exekutor Ráček Zdeněk, Mgr.

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 555631 Teplá

Kat.území: 754706 Staré Sedlo u Teplé

List vlastnictví: 92

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Leschka Jindřiška, Staré Sedlo č.ev. 7, 36461 Teplá		

### B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	34	447	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Staré Sedlo, č.e. 7, rod.rekr					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 34					
	31/1	434	ostatní plocha	manipulační plocha	
	679	81	ostatní plocha	jiná plocha	

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

#### o Zástavní právo smluvní

- a) dluh ve výši 365 000,- Kč s příslušenstvím
- b) budoucí dluhy do výše 1 500 000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 31.12.2038

O

Povinnost k

Parcela: St. 34, Parcela: 31/1, Parcela: 679

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 04.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2023 14:11:23. Zápis proveden dne 04.05.2023; uloženo na prac. Cheb

V-2033/2023-402

Pořadí k 12.04.2023 14:11

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 04.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2023 14:11:23. Zápis proveden dne 04.05.2023; uloženo na prac. Cheb

V-2033/2023-402

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 04.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2023 14:11:23. Zápis proveden dne 04.05.2023; uloženo na prac. Cheb

V-2033/2023-402

#### o Zákaz zcizení a zatížení

nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele

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 pro LV č. 92 ke dni 07.03.2024.

### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

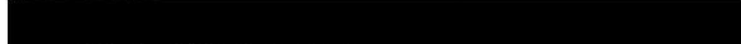
prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2024 07:12:00

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 555631 Teplá  
Kat.území: 754706 Staré Sedlo u Teplé List vlastnictví: 92  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

#### Typ vztahu

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro



Povinnost k

Parcela: St. 34, Parcela: 31/1, Parcela: 679

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 04.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.04.2023 14:11:23. Zápis proveden dne 04.05.2023; uloženo na prac. Cheb

V-2033/2023-402

Pořadí k 12.04.2023 14:11

#### D Poznámky a další obdobné údaje

#### Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Povinnost k



Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-2291/2023 -15 ze dne 06.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2023 18:04:48. Zápis proveden dne 10.10.2023; uloženo na prac. Velké Meziříčí

Z-2718/2023-746

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 34, Parcela: 31/1, Parcela: 679

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-2291/2023 -16 ze dne 06.10.2023. Právní moc ke dni 09.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2023 18:04:49. Zápis proveden dne 11.10.2023; uloženo na prac. Cheb

Z-4164/2023-402

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Soudní exekutor Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-2291/2023 -42 ze dne 13.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2023 18:02:33. Zápis proveden dne 18.12.2023; uloženo na prac. Cheb

Z-5227/2023-402

o Změna číslování parcel

dříve st.p. 24/8

Povinnost k

Parcela: 679

#### Plomby a upozornění - Bez zápisu

#### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

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

## Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 92 ke dni 07.03.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2024 07:12:00

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 555631 Teplá  
Kat.území: 754706 Staré Sedlo u Teplé List vlastnictví: 92  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

o Smlouva kupní ze dne 13.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.05.2011.

V-1938/2011-402

Pro: Leschka Jindřiška, Staré Sedlo č.ev. 7, 36461 Teplá

RČ/IČO: [REDACTED]

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

---

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: 07.03.2024 07:51:51

Poučení: Údaje katastru lze užívat 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 3

## Informace o povodních

### VYHLEDÁVÁNÍ ADRESY A POVODŇOVÉ ZÓNY

Vyhledej adresu:

Obec:  Část obce:  PSČ:   
 Ulice:  Číslo popisné:  Číslo orientační:   
 Stát:

NAJÍT

VYNULOVAT

#### Adresa

PSČ: **36461** Pošta: **Teplá u Toužimě**  
 Městská část: **Teplá u Toužimě** Část obce: **Staré Sedlo**  
 Ulice: **E7** Číslo domovní/orientační: **E7**  
 Okres: **Cheb** Obec: **Teplá**  
 Geo X: **1043485.63** Geo Y: **850147.88**

#### UPI

Riziko povodeň **1** Riziko kriminalita **2**  
 Riziko vichřice Riziko vloupání **2**

#### Stavební objekt

Typ stavebního objektu: **budova s číslem evidenčním** Počet bytů: **0**  
 Dokončení: Počet podlaží: **1**  
 Druh konstrukce: Obestavěný prostor (m³)  
 Zastavěná plocha (m²): **243** Podlahová plocha (m²)  
 Připojení kanalizace: Připojení plyn  
 Připojení vodovod: Vybavení výtahem: **Bez výtahu**  
 Způsob vytápění: Způsob využití: **stavba pro rodinnou rekreaci**

#### Parcela

Kmenové číslo: **34** Číslo: **34**  
 Poddělení čísla: Výměra parcely: **447**  
 Způsob využití: Druh pozemku: **zastavěná plocha a nádvoří**  
 Typ parcely: **Stavební**



## Fotodokumentace



Přístupová komunikace



Přístupová komunikace



Pohled na dům



Pohled na dům



Pohled na dům



Pohled na dům



## Fotodokumentace



Pohled na dům



Připojka elektřiny



Pohled na dům



Vstup do domu



Pohled do zahrady



Pohled do zahrady

# **PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU**

Nejedná se o přezkum znaleckého posudku podaného jiným znalcem

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 102024.

## Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 041307/2024.

V Brně 2.5.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Lukáš Žižka  
Kocleřovská 231  
542 42 Pilníkov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.5.