

# URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

číslo položky: 279/2021/6425



Nemovitá věc - pozemek St. 186, jehož součástí je objekt bydlení č.p.6, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 678/7 dle zápisu na listu vlastnictví č.322 pro katastrální území Lazy, obec Lázně Kynžvart, okres Cheb.

**Zhotovitel:** JP Consult cz, s.r.o. - Ing. Petra Jechová  
Vondroušova 1209  
163 00 Praha 6  
e-mail: p.jechova@volny.cz

**Zadavatel:** saluka v.o.s., IČO: 25995243  
Masarykovo náměstí 1484  
53002 Pardubice

<b>TRŽNÍ HODNOTA</b>	<b>1 080 000 Kč</b>
----------------------	---------------------

**Počet stran:** 25 a 5 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 15.6.2021

**Vyhotoveno:** V Praze 17.10.2021



# ZADÁNÍ

## Účel ocenění

Stanovení tržní hodnoty nemovitého majetku - pozemku St. 186, jehož součástí je objekt bydlení č.p.6, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 678/7 dle zápisu na listu vlastnictví č.322 pro katastrální území Lazy, obec Lázně Kynžvart, okres Cheb.

## Základní pojmy a metody ocenění

**Metody oceňování** (popis metod)

### METODA STANOVENÍ VĚCNÉ HODNOTY

**Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena** odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci. Ocenění může tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potenciálního kupce), zda je výhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitost nebo vybudovat nemovitost novou.

**Věcnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný** stavebnětechnický stav a morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

**U venkovních úprav se vychází z reprodukční ceny s odpočtem opotřebení pro každou venkovní úpravu.** Je také možno stanovit hodnotu venkovních úprav procentním podílem z hodnoty hlavních staveb s přihlédnutím k jejich stavu a provedení.

**U pozemků se vychází z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí nebo geometrického plánu,** z druhu pozemku (zastavěná plocha, orná půda, atd.). Uváží se také umístění pozemku v dané obci a údaje z územně plánovací dokumentace. Porovnáním s prodeji pozemků v dané lokalitě se stanoví reálná tržní hodnota za 1 m<sup>2</sup> pozemku. Vždy se uvedou podklady, na základě kterých se tato hodnota odvodila.

**U všech pozemků je třeba vycházet z územně plánovací dokumentace a dalších podkladů.**

### METODA VÝNOSOVÁ

Na nemovitost se díváme jako na investici, která jeho majiteli přináší pravidelný **výnos (nájemné)**. V této metodě ocenění nemovitosti se počítá s **čistým výnosem**, tj. výnosem upraveným o náklady na opravy a udržování nemovitosti, pojištění, daň z nemovitostí a ostatních nákladů souvisejících s provozem pronájmu nemovitosti. Tento čistý výnos se nakonec vydělí **mírou kapitalizace výnosů**. Ta se stanovuje podílem ze skutečných prodejů jednotlivých typů nemovitostí a jejich bývalých skutečných čistých výnosů (upravených nájmu).

Pro výpočet výnosové hodnoty se použije **metoda dočasných renty**, která jednak zohledňuje konečnou zbytkovou životnost staveb, jednak prakticky nekonečnou životnost pozemku, který je předmětem ocenění.

Nájemným pro účely výpočtu výnosové hodnoty se rozumí nájemné bez DPH a poplatků, které hradí nájemce nad rámec nájemného za různé služby - **čisté nájemné**.

Podkladem pro určení výše nájemného jsou zpravidla nájemní smlouvy, pokud je sjednané nájemné **v místě a čase obvyklé (tržní nájemné)**.

### METODA POROVNÁVACÍ

**Tato metoda pro ocenění nemovitosti (stavby a pozemky) je založena na porovnání předmětné**

nemovitosti s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné době realizovány na trhu, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak i hodnotu pozemku.

**Pokud je metoda porovnávací použita, musí být uvedeny v časovém horizontu ne delším než šesti měsíců minimálně tři realizované ceny obdobných nemovitostí.** Porovnávací metoda dává nejpřesnější obraz o skutečně realizovatelných cenách. Nevýhodou je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace o průběhu prodeje. **Touto metodou se stanovuje cena obvyklá.**

Pokud nelze zjistit dostatečný vzorek realizovaných cen (cen sjednaných), ale pouze vzorky nabídkových cen, jedná se o stanovení **tržní hodnoty**.

**Za optimální délku průběhu realizace prodeje lze uvažovat období 1 - 6 měsíců.**

**Úkolem odhadce je provést dokonalou analýzu všech cenotvorných faktorů pro odvození výsledné tržní hodnoty.** Porovnány mohou být nemovitosti stejného charakteru.

**Kvalitativní (cenotvorné) parametry zahrnují:**

- Polohu v lokalitě
  - Konstrukční systémy
  - Vybavenost
  - Opatření fyzické, funkční a ekonomické
  - Ekologické zatížení
  - Věcná břemena
  - Architektonické působení
-

# NÁLEZ

## Místopis

Lázně Kynžvart jsou město v okrese Cheb v Karlovarském kraji. Od roku 1822 se v obci nacházejí klimatické lázně. Dominantou města je na západním svahu položená lázeňská čtvrť, která vděčí za svůj vznik třem darům přírody: blahodárnému klimatu, minerálním pramenům a ložiskům slatiny v okolí.

Infrastruktura města je na velmi dobré úrovni - v obci jsou kompletní inženýrské sítě (vodovod, kanalizace, elektřina, plyn), široká síť obchodů a služeb, pošta, základní škola, ordinace lékařů, policie. Město má statut lázní typu „B”, v místě je řada lázeňských domů a poliklinika. K obci patří místní část Lazy, vzdálená od Kynžvartu cca 5 km severním směrem.

Osada Lazy, ve které se nemovitá věc nachází je správním územím města Lázně Kynžvart a s obcí není stavebně srostlá. Osada je od města vzdálena asi 5 km severně, příjezdová komunikace je velmi úzká a nekvalitní. V osadě nejsou žádné obchody ani služby, inženýrské sítě jsou omezeny pouze na rozvod elektřiny. Dopravní spojení s městem je možné autobusy, počet spojů omezený.

Lokalita nabízí velmi pěkné a klidné okolí.

## Adresa

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Lázně Kynžvart, k.ú. Lazy

Adresa nemovité věci: Lazy 6, 354 91 Lázně Kynžvart

## Vlastnické a evidenční údaje

871112/2024, Pan Filip Půček, Lazy 6, 35491 Lázně Kynžvart, podíl 1 / 1

## Podklady

- Výpis z katastru nemovitostí ze dne 15.6.2021, list vlastnictví č.322 pro k.ú. Lazy a obec Lázně Kynžvart
- Kopie katastrální mapy příslušné části k.ú. Lazy
- Mapové podklady
- Odhad obvyklé ceny nemovité věci vyhotovený spořitelním družstvem NEY dne 18.6.2019 pod číslem 037/2019/NEY
- Znalecký posudek č. 7872/164/20 ze dne 4.12.2020 vypracovaný Ing.Petrou Jechovou
- Vlastní znalecký posudek č.7873/164/20 ze dne 4.12.2020
- Informace zjištěné během místního šetření
- Vlastní databáze zpracovatele a údaje z z realitních kanceláří

## Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne bez prohlídky.

## Situace

- |                  |  |   |  |
|------------------|--|---|--|
| Typ pozemku:     | <input type="checkbox"/> zast. plocha                                  | <input type="checkbox"/> ostatní plocha                                   | <input type="checkbox"/> orná půda                                   |
|                  | <input type="checkbox"/> trvalé travní porosty                         | <input type="checkbox"/> zahrada  | <input type="checkbox"/> jiný  |
| Využití pozemků: | <input type="checkbox"/> RD  | <input type="checkbox"/> byty   | <input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže |
| Okolí:           | <input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna                        | <input type="checkbox"/> průmyslová zóna                                  | <input type="checkbox"/> nákupní zóna                                |
|                  | <input type="checkbox"/> ostatní                                       |   |  |
| Přípojky:        | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda    | <input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace | <input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn             |
| veř. / vl.       | <input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro | <input type="checkbox"/> telefon  |  |

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: okrajová část - zastávka RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

925 ostatní plocha, silnice, Karlovarský kraj

## 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  
Komentář: Nemovitá věc není řádně zakreslena v KM. není zde veranda ani vedlejší stavby

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy  
Komentář: Chráněná krajinná oblast - II.- IV. zóna

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Předkupní právo  
ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce  
Komentář: Zapsaná omezení - zástavní právo smluvní, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ani prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona nemají charakter služebnosti a nejsou zahrnuta do návrhu obvyklé ceny. Předkupní právo k části pozemků bylo sjednáno v roce 2010 na dobu pěti let a v současné době je neúčinné.

### Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána  
Komentář: Nemovitá věc není pronajata.

## Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - rodinný dům č.p. 6 je postaven v centru osady Lazy, v blízkosti autobusové zastávky a je součástí pozemku St.186. Nachází se severně od hlavní komunikace. Vstup a vjezd k domu vede přes pozemek parc. č. 678/1, plocha vjezdu je nezpevněná. Vpravo od vjezdu je pozemek parc. č.678/9 - ostatní plocha, na kterém jsou umístěny dvě plechové garáže (volně postavené na betonové ploše, nemají charakter věci nemovité a nejsou předmětem ocenění). Pozemek je oplocen dřevěným laťovým plotem a netvoří se stavebním pozemkem jednotný funkční celek.

Podle zadání objednávky je předmětem ocenění pouze pozemek St.186 s domem č.p.6 a k němu přiléhající pozemek parc.č.678/7 (zahradka). Zbylé pozemky zapsané na listu vlastnictví č.322 pro k.ú. Lazy a obec Lázně Kynžvart budou oceněny samostatným znaleckým posudkem. Severně a severozápadně od domu, na části pozemků parc.č. 678/1 a parc.č. 678/7 jsou postaveny vedlejší stavby - dřevěné jednostranně obíjené jednoduché stavby bez vybavení (sklady a bývalé hospodářské

objekty). Stavby vzhledem ke svému zhoršenému stavebně - technickému stavu nebyly samostatně počítány. Dále se zde nachází 2 studny, jedna kopaná hl. cca 4,5 m (neužívaná, původní) a druhá vrtaná 37 m (stáří 9 let).

Rodinný dům je samostatně stojící, není podsklepený a má jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. Rodinný dům byl postaven v roce 1937 (údaj uveden na štítu), po koupi nemovitých věcí současným majitelem byl dům v letech 2009 - 2010 z větší části rekonstruován a modernizován v úrovni interiérů. Vyjma fasády je celkový stavebně - technický stav hodnocen jako uspokojivý. K domu je provedena přípojka elektřiny, jiné sítě v místě nejsou k dispozici. Voda je čerpána z vlastní studny, odkanalizování je do provedeno trativodu. Studna, trativod a přístup k domu jsou umístěny na sousedních pozemcích parc.č. 678/1 a parc.č.678/9 (stejný vlastník), které však nejsou předmětem ocenění tohoto znaleckého posudku. Okolní zástavbu tvoří podobné rodinné domy, z větší části užívané k rekreačním účelům.

## **Obsah**

### **1. Věcná hodnota staveb**

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 6

### **2. Věcná hodnota ostatních staveb**

#### 2.1. Příslušenství

### **3. Hodnota pozemků**

#### 3.1. Pozemky

### **4. Porovnávací hodnota**

#### 4.1. Porovnávací metoda

# URČENÍ TRŽNÍ HODNOTY

## 1. Věcná hodnota staveb

### 1.1. Rodinný dům č.p. 6

#### Věcná hodnota dle THU

Rodinný dům č.p.6 obsahuje bytovou jednotku charakteru 4+1 a v katastru nemovitostí je zapsán jako objekt bydlení. Stavba má všechny znaky rodinného domu dané vyhláškou o obecných technických požadavcích na výstavbu - má dvě nadzemní podlaží (včetně podkroví), v domě je jedna bytová jednotka, výhradním způsobem užívání je bydlení.

Rodinný dům je zděný, postavený na kamenné podezdívce. Střecha sedlová, dřevěný krov, střešní krytina plechová, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, bleskosvod je osazen. Venkovní omítky stříkané břizolitové, z větší části opadané a poškozené. Okna a vstupní dveře z plastových profilů, vnitřní dveře dýhované a náplňové do ocelových zárubní. Vstupní dveře byly poškozené. Podlahy obytných místností v podkroví z OSB desek s izolací a nášlapnou vrstvou z PVC, v přízemí v kuchyni a v obývacím pokoji podlahy laminátové. V ostatních místnostech PVC a keramické dlažby. Stropy dřevěné trémové s omítanými podhledy, v části přízemí (kuchyň) zavěšený podhled ze sádkkartonu. Vnitřní omítky vápenné štukové, v kuchyni a v koupelně keramický obklad stěn. Schodiště do podkrovní betonové, pod malou částí obývacího pokoje v přízemí je zemní sklep bez přístupu, výška sklepa nedosahuje 160 cm a není proto hodnocen jako podlaží. V části pokoje je nezakrytý otvor.

V domě je proveden rozvod motorového a světelného proudu, studené a teplé vody, zdrojem teplé užitkové vody je elektrický bojler. Vytápění domu je centrální teplovodní kotlem na dřevo umístěným pod schody do podkroví, radiátory deskové. Kuchyň je vybavena jednoduchou linkou s myčkou nádobí a odsáváním par, chybí sporák. V koupelně společně s WC je umístěna rohová vana, umyvadlo, WC a bojler.

V dispozici domu je v přízemí zádveří v přistavěné verandě, chodba, kotelna ÚT, koupelna společná s WC, kuchyň s jídelní částí, spižárna a obývací pokoj. V podkroví je podesta nad schodištěm, tři obytné místnosti a dvě komory ve zkosení střechy.

Dům byl postaven v roce 1937. Od roku 2010 provádí současný vlastník celkovou opravu spojenou s modernizací vnitřního vybavení. Byla vyměněna okna a část dveří (včetně vstupních), v domě byly provedeny nové vnitřní instalace, pořízeno ústřední vytápění a nové vybavení kuchyně a koupelny. Byly položeny nové nášlapné vrstvy podlah, obnoveno štukování, malby a vnitřní obklady. Stavebně-technický stav domu je s ohledem na stáří, dobrý, vnitřní vybavení bylo v potřebné míře vyměněno a je plně funkční.

#### Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1.NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
zádveří	4,53 m <sup>2</sup>	1,00	4,53 m <sup>2</sup>
chodba	3,96 m <sup>2</sup>	1,00	3,96 m <sup>2</sup>
kotelna	2,07 m <sup>2</sup>	0,50	1,03 m <sup>2</sup>
obývací pokoj	23,50 m <sup>2</sup>	1,00	23,50 m <sup>2</sup>
kuchyň	17,64 m <sup>2</sup>	1,00	17,64 m <sup>2</sup>
spiž	2,01 m <sup>2</sup>	1,00	2,01 m <sup>2</sup>
koupelna s WC	6,25 m <sup>2</sup>	1,00	6,25 m <sup>2</sup>

**58,93 m<sup>2</sup>**

**Podkroví**

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
podesta a schody	9,46 m <sup>2</sup>	0,80	7,57 m <sup>2</sup>
pokoj	12,69 m <sup>2</sup>	0,80	10,15 m <sup>2</sup>
pokoj	11,00 m <sup>2</sup>	0,80	8,80 m <sup>2</sup>
pokoj	15,07 m <sup>2</sup>	0,80	12,06 m <sup>2</sup>
komora	4,80 m <sup>2</sup>	0,50	2,40 m <sup>2</sup>
komora	6,78 m <sup>2</sup>	0,50	3,39 m <sup>2</sup>

**44,37 m<sup>2</sup>****103,29 m<sup>2</sup>****Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	10,10*7,80+3,58*1,90 =	85,58	3,05 m
Podkroví	10,10*7,80 =	78,78	2,50 m

**164,36 m<sup>2</sup>****Obestavěný prostor**

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	vrchní stavba	10,10*7,80*3,15 =	248,16
Z	zastřešení	10,10*7,80*(0,50+3,05/2) =	159,53
Z	Vikýř	(3,00*1,00/(1,00+1,00))*4,00*1,00/2 + (3,00*1,00/(1,00+1,00))*4,00*1,00/2 + (3,00*1,00/(1,00+1,00))*4,00*1,00/6 =	7,00

Obestavěný prostor - celkem:

**414,69 m<sup>3</sup>**

Konstrukce	Popis
1. Základy	kamené
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	krov dřevěný
5. Krytina	plechová
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	stříkané břizolitové, opadané
9. Vnější obklady	kamenná podezdívka
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	betonové
12. Dveře	vstupní plastové, vnitřní náplňové a plně
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	plovoucí podlahy a PVC
15. Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
16. Vytápění	ústřední topení s kotlem na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	septik s přepadem do podmoku
23. Vybavení kuchyně	běžná linka, myčka, digestoř (bez sporáku)
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana



25. Záchod	splachovací v koupelně
26. Ostatní	venkovní úpravy

Jednotková cena	5 600 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	414,69 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	2 322 244 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	190 424	190 424	8,24
2. Zdivo	21,20	492 316	492 316	21,31
3. Stropy	7,90	183 457	183 457	7,94
4. Střecha	7,30	169 524	169 524	7,34
5. Krytina	3,40	78 956	78 956	3,42
6. Klempířské konstrukce	0,90	20 900	20 900	0,90
7. Vnitřní omítky	5,80	134 690	134 690	5,83
8. Fasádní omítky	2,80	65 023	65 023	2,81
9. Vnější obklady	0,50	11 611	11 611	0,50
10. Vnitřní obklady	2,30	53 412	53 412	2,31
11. Schody	1,00	23 222	23 222	1,01
12. Dveře	3,20	74 312	74 312	3,22
13. Okna	5,20	120 757	120 757	5,23
14. Podlahy obytných místností	2,20	51 089	51 089	2,21
15. Podlahy ostatních místností	1,00	23 222	23 222	1,01
16. Vytápění	5,20	120 757	120 757	5,23
17. Elektroinstalace	4,30	99 857	99 857	4,32
18. Bleskosvod	0,60	13 933	13 933	0,60
19. Rozvod vody	3,20	74 312	74 312	3,22
20. Zdroj teplé vody	1,90	44 123	44 123	1,91
21. Instalace plynu	0,50	11 611	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	71 990	71 990	3,12
23. Vybavení kuchyně	0,50	11 611	10 942	0,47
24. Vnitřní vybavení	4,10	95 212	95 212	4,12
25. Záchod	0,30	6 967	6 967	0,30
26. Ostatní	3,40	78 956	78 956	3,42
Upravená reprodukční cena			2 309 964 Kč	
Množství			414,69 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		5 570 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	86
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	103
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	414,69
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 570
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	5 570
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 309 804
Stáří	roků	84
Další životnost	roků	46
Opotřebení	%	64,60
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>817 671</b>

## 2. Věcná hodnota ostatních staveb

### 2.1. Příslušenství

Jedná se o oplocení, přípojku elektro. Dále sem byly uvažovány studny a vedlejší stavby nevalného stavu. Pokud by byl realizován prodej podle záměru objednatele (tj. samostatný prodej stavební parcely č.186 s domem č.p.6 a se zahradou na pozemku č.678/7), bude větší část příslušenství, tedy studny, vedení kanalizace s usazovací nádrží a trativodem a část vedlejších staveb umístěna na pozemcích jiného vlastníka a jejich užívání bude nutno řešit zřízením věcných břemen nebo jiným typem služebnosti.

### Věcná hodnota příslušenství stanovená procentem z ceny staveb

Hodnota staveb	Kč	817 670,62
Procento příslušenství	%	5,00
<b>Věcná hodnota příslušenství</b>	<b>Kč</b>	<b>40 883,53</b>

## 3. Hodnota pozemků

### 3.1. Pozemky

#### Porovnávací metoda

Předmětem ocenění jsou pozemky parc.č. St. 186 a 678/7 v k.ú. Lazy zapsané na LV č. 322 pro k.ú. Lazy a obec Lázně Kynžvart. Součástí pozemku St. 186 je rodinný dům č.p. 6. Pozemek parc.č. 678/7 tvoří se stavebním pozemkem jednotný funkční celek a plochu kolem rodinného domu a je přístupný z veřejné zpevněné komunikace, ovšem v současné době je sjezd z komunikace veden na parcelu č.678/1, která není předmětem ocenění tohoto posudku, přejezd přes parcelu č.678/1 není zajištěn věcným břemenem. Zřízení vjezdu přímo na parcelu č.678/7 je technicky možné, ale bude nutno vyžádat stanovisko správy a údržby silnic Karlovarského kraje.

Na hranici pozemků parc.č.678/1 a parc.č.678/7 jsou postaveny přízemní kolny (stavby nejsou zakresleny v katastrální mapě a nejsou samostatně zapsané v katastru nemovitostí), jejich nosné konstrukce zasahují zčásti do obou pozemků a v případě oddělení parcely č.678/1 od celku budou zasahovat do plochy jiného vlastníka.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Prodej stavebního pozemku 747 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Valy, okres Cheb			
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 747 m <sup>2</sup> ve Valech u Mariánských Lázní. Pozemek rovinný, slunný, napojení na elektřinu, vodovod a kanalizaci zajištěno. Podle územního plánu parcela určena k zástavbě rodinným domem. Výhodná poloha mezi Lázněmi Kynžvart a Mariánskými Lázněmi.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		0,90		
velikost pozemku -		1,05		
poloha pozemku -		0,80		
dopravní dostupnost -		0,90		
možnost zastavění poz. -		0,90		
intenzita využití poz. -		0,80		
vybavenost pozemku -		0,80		
úvaha zpracovatele ocenění -		0,80		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 050 000	747	1 405,62	0,31	<b>435,74</b>



<b>Název:</b>	<b>Prodej stavebního pozemku 1910 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Mokřina, okres Cheb			
<b>Popis:</b>	Prodej stavebního pozemku, 1910 m <sup>2</sup> , v klidné části obce Milíkov. Polosamota, podle územního plánu určeno k zástavbě bydlením vesnického typu. Možno napojit na elektřinu, vodovod ani kanalizace v místě není. Zpevněná přístupová komunikace.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		0,90		
velikost pozemku -		1,15		
poloha pozemku -		0,97		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,90		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		0,90		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
610 000	1 910	319,37	0,81	<b>258,69</b>



<b>Název:</b>	<b>Prodej stavebního pozemku 1732 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Milíkov, okres Cheb			
<b>Popis:</b>	Pozemek v podobném horském terénu, v katastru nemovitostí zapsán jako zastavěná plocha a nádvoří. Od souvislé zástavby vzdálen asi 1 km, v místě žádné sítě, nezpevněná přístupová komunikace v majetku Státního pozemkového úřadu.			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		0,90		
velikost pozemku -		1,15		
poloha pozemku -		0,97		
dopravní dostupnost -		1,02		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		0,90		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		0,80		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>C</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
800 000	1 732	461,89	0,74	<b>341,80</b>



Minimální jednotková porovnávací cena	259 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	345 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	436 Kč/m <sup>2</sup>

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Nabídka srovnatelných pozemků je velmi omezená, nejbližší nabízené pozemky jsou v osadách Valy nebo Milíkov, pozemky vhodné pro výstavbu rodinných domů se prodávají za ceny od 400 do 1.400,- Kč/m<sup>2</sup> v závislosti na vybavení sítěmi, velikosti a poloze. Porovnávané pozemky tvoří jednotný funkční celek, ale jsou zatíženy řadou omezení - přístup a část venkovních úprav se nachází na pozemcích, které jsou od funkčního celku oddělovány.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st.186	79	350,00		27 650
zahrada	678/7	309	350,00		108 150
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>388</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>135 800</b>

## 4. Porovnávací hodnota

### 4.1. Porovnávací metoda

Oceňovaná nemovitá věc	
<b>Užitná plocha:</b>	103,29 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	414,69 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	85,58 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	388,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>			
<b>Lokalita:</b>	Prameny			
<b>Popis:</b>	Obec Prameny je vzdálena cca 6 km severně od osady Lazy, infrastruktura obce na vyšší úrovni, ale odlehlost lokality je srovnatelná. V místě vodovod, kanalizace i plyn, žádné obchody ani služby, zastávka autobusu. Dům ve stavu dokončené rozsáhlé rekonstrukce - nová střecha, fasáda, okna, dveře, podlahy, instalace atd. Ústřední topení s kotlem na plyn, pozemek malý, upravený, zděná garáž. V domě tři byty.			
<b>Dispozice:</b>	3+1, 3+1, 2+1			
<b>Typ stavby:</b>	rodinný dům			
<b>Pozemek:</b>	284,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	310,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,90	
K2 Velikosti objektu - 2+1, 3+1, 3+1, 358 m <sup>2</sup>			1,20	
K3 Poloha - Prameny			0,95	
K4 Provedení - samostatný, velmi dobré			0,90	
K5 Celkový stav - po rekonstrukci			0,90	
K6 Vliv pozemku - menší, upravený, garáž			1,03	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost			0,90	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b> [m <sup>2</sup> ]	<b>Jedn. cena</b> Kč/m <sup>2</sup>	<b>Celkový koef.</b> K <sub>C</sub>	<b>Upravená j. cena</b> [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 300 000	310,00	13 871	0,77	<b>10 681</b>



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům</b>			
<b>Lokalita:</b>	Lázně Kynžvart			
<b>Popis:</b>	Na okraji zástavby střediskové části města je prodáván dům po celkové rekonstrukci. Napojeno na vodovod, kanalizaci i plyn, ústřední topení s kotlem na tuhá paliva a s kotlem na plyn, dvě koupelny, kuchyň, standardní vybavení. Částečně podsklepeno, v suterénu kotelná a uhelna. Před domem parkovací plocha. Základní služby (obchod, restaurace) v místě, ostatní v docházkové vzdálenosti.			

**Dispozice:** 5+1  
**Typ stavby:** rodinný dům  
**Pozemek:** 704,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 170,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90  
 K2 Velikosti objektu - 5+1, 170 m<sup>2</sup> 1,08  
 K3 Poloha - Kynžvart 0,80  
 K4 Provedení - samostatný, lepší vybavení 0,80  
 K5 Celkový stav - úplná rekonstrukce 0,80  
 K6 Vliv pozemku - větší, upravený 0,93  
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost 0,80



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 950 000	170,00	29 118	0,38	<b>10 774</b>

**Název: Prodej rodinného domu 220 m<sup>2</sup>, pozemek 1 098 m<sup>2</sup>**

**Lokalita:** Tři Sekery - Krásné, okres Cheb

**Popis:** Prostorný rodinný dům v Krásném u Tří Seker. RD je samostatně stojící s částečným podsklepením. Dům má nová plastová okna, jinak je v původním udržovaném stavu. V prvním nadzemním podlaží je zádveř, chodba se schodištěm a kotelnou, prostorná kuchyň, čtyři obytné místnosti, koupelna a toaleta. Ve druhém nadzemním podlaží jsou dvě velké obytné místnosti, dvě malé ložnice, komora a nevyužitý prostor, který je možné přestavět na koupelnu s toaletou (projekt je připravený). Vytápění domu zajišťuje litinový kotel na tuhá paliva Viadrus a teplá užitková voda je z bojleru. Objekt je napojen na elektřinu 220/380V, obecní vodovod a kanalizaci. Na pozemek navazuje obecní pozemek o výměře 963m<sup>2</sup>, který je v nájmu (případný odkup je možný). V obci Tři Sekery vzdálené cca 2km je restaurace, škola, mateřská školka a pošta. Mariánské Lázně jsou vzdálené cca. 6km.

**Pozemek:** 1 098,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 220,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90  
 K2 Velikosti objektu - větší dům 1,15  
 K3 Poloha - lepší 0,95  
 K4 Provedení - samostatný dům 1,00  
 K5 Celkový stav - střední 1,00  
 K6 Vliv pozemku - větší pozemek 0,85  
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost 0,80



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
3 500 000	220,00	15 909	0,67	<b>10 659</b>

**Název: Prodej rodinného domu 348 m<sup>2</sup>, pozemek 876 m<sup>2</sup>**

**Lokalita:** Sokolovská, Kynšperk nad Ohří

**Popis:** Máme pro Vás jedinečnou nabídku prodeje velkého rodinného domu v Kynšperku nad Ohří, o užitné ploše 348 m<sup>2</sup>, včetně garáže a půdy. Cihlový dům s moc hezkou zahradou o dispozici 6+1 je vybaven plynovým kotlem. Dům je možná využít k rodinnému bydlení, nebo jej rozdělit na 3 samostatné byty. V nemovitosti najdete velký, suchý sklep. Stavba je celkově ve velmi dobrém technickém stavu. Inzerujeme

s energetickým štítkem G, protože na jeho zhotovení se v současné době pracuje a poté bude aktualizován. Koupí tohoto domu získáte klidné bydlení s dobrou dostupností veškeré občanské vybavenosti, kterou město Kynšperk nad Ohří nabízí.

**Dispozice:** 6+1

**Typ stavby:** zděná stavba

**Pozemek:** 876,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 348,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK 0,90

K2 Velikosti objektu - větší dům 1,20

K3 Poloha - lepší 0,85

K4 Provedení - koncový řadový dům, lepší vybavení 1,00

K5 Celkový stav - lepší 0,95

K6 Vliv pozemku - větší pozemek 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší nemovitost 0,95



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
4 290 000	348,00	12 328	0,79	<b>9 739</b>

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Oceňovaný dům je vyjma fasády v uspokojivém technickém stavu, příslušenství nemá vliv na cenu obvyklou, pozemky mají dostatečnou výměru a poněkud omezující konfiguraci (tvar a velikost). RD je napojen na elektřinu, voda z vlastní studny, odpad do septiku s přepadem do podmoku, infrastruktura lokality je velmi omezená, dopravní spojení autobusy, počet spojů omezený. Porovnatelnou hodnotu odhaduji blízko průměru rozmezí.

Minimální jednotková porovnávací cena	9 739 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 463 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	10 774 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>10 463 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	103,29 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 080 723 Kč</b>

## REKAPITULACE

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Rodinný dům č.p. 6	817 670,60 Kč
<b>2. Věcná hodnota ostatních staveb</b>	
2.1. Příslušenství	40 883,50 Kč
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. Pozemky	135 800,- Kč
<b>4. Porovnávací hodnota</b>	
4.1. Porovnávací metoda	1 080 723,30 Kč

Porovnávací hodnota	1 080 723 Kč
Věcná hodnota	994 354 Kč
z toho hodnota pozemku	135 800 Kč

### Silné stránky

- klidné a zdravé životní prostředí
- dům s uspokojivým užitelským komfortem
- byla provedena modernizace vnitřního vybavení

### Slabé stránky

- dům zatížen zástavním právem
- absence občanské vybavenosti v místě
- v zimních měsících nutno počítat se zhoršenou dostupností
- nedokončená rekonstrukce domu
- vedlejší stavby v špatném stavebně - technickém stavu
- přístavba verandy ani vedlejší stavby nejsou zakresleny v katastrální mapě

### Tržní hodnota

**1 080 000 Kč**

slovy: Jedenmilionosmdesáttisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tržní hodnota je navrhována v úrovni porovnávací hodnoty. Dům je v relativně dobrém technickém stavu, vnitřní vybavení je standardní, na domě je ve špatném stavu fasáda. Příslušenství nevýznamné, pozemky omezeně využitelné, venkovní úpravy a vedlejší stavby na pozemcích mimo funkční celek.

# KONCESNÍ LISTINA

Oceňování majetku pro věci nemovité, č.j.ŽIO-28/0703/01/Re, ev.č.310028-2873791 ze dne 9.5.2001

V Praze 17.10.2021



RAZÍTKO A PODPIS

Ing. Petra Jechová  
Vondroušova 1209  
163 00 Praha 6

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.10.



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2021 14:15:03

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy  
ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554600 Lázně Kynžvart  
Kat.území: 679364 Lazy List vlastnictví: 322  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Půček Filip, Lazy 6, 35491 Lázně Kynžvart	871112/2024	

**B Nemovitosti**

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 186	79	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast
Součástí je stavba: Lazy, č.p. 6, bydlení Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 186				
678/1	1194	trvalý travní porost		chráněná krajinná oblast, zemědělský půdní fond
678/7	309	zahrada		chráněná krajinná oblast, zemědělský půdní fond
678/9	781	ostatní plocha	jiná plocha	chráněná krajinná oblast

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 Předkupní právo**

na dobu 5-ti let

Oprávnění pro

Město Lázně Kynžvart, nám. Republiky 1, 35491 Lázně  
Kynžvart, RČ/IČO: 00254029

Povinnost k

Parcela: 678/1, Parcela: 678/9

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva ze dne 22.03.2010. Právní účinky  
vkladu práva ke dni 22.03.2010.

V-1258/2010-402

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**o Zástavní právo smluvní**

pohledávka ve výši 600 000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

G. P. Investments a.s., Ostrovského 253/3, Smíchov,  
15000 Praha 5, RČ/IČO: 28507461

Povinnost k

Parcela: St. 186, Parcela: 678/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.02.2010. Právní  
účinky vkladu práva ke dni 17.02.2010.

V-755/2010-402

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 09.04.2019. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 30.04.2019 12:56:38. Zápis proveden dne 23.05.2019.

V-2575/2019-402

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2021 14:15:03

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554600 Lázně Kynžvart  
Kat.území: 679364 Lazy List vlastnictví: 322  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

*Související zápisy*

**Podzástavní právo**

- a) dluh jistiny úvěru do výše 30 000 000,- Kč s příslušenstvím
- b) dluhy včetně budoucích dluhů do výše 60 000 000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 20-ti let po dni uzavření podzástavní smlouvy

*Oprávnění pro*

Artesa, spořitelni družstvo, Škrátova 490/12,  
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

*Listina* Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem 2019-0084/10 ze dne 03.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2019 08:56:01. Zápis proveden dne 31.12.2019; uloženo na prac. Cheb

V-7360/2019-402

Pořadí k 05.12.2019 08:56

*Související zápisy*

**Započetí výkonu zástavního práva**

*Listina* Oznámení o započeti výkonu zástavního práva (§ 1362 obč. zák.) G.P. Investmens a.s. ze dne 15.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2019 11:19:32. Zápis proveden dne 24.05.2019; uloženo na prac. Cheb

Z-2654/2019-402

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

---

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis,  
Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

*Povinnost k*

Půček Filip, Lazy 6, 35491 Lázně Kynžvart, RČ/IČO:  
871112/2024

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 139EX 31356/19-010 ze dne 20.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2019 16:41:17. Zápis proveden dne 22.11.2019; uloženo na prac. Šumperk

Z-8585/2019-809

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 186, Parcela: 678/1, Parcela: 678/7, Parcela: 678/9

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor Mgr. Marcel Kubis 139 EX-31356/2019 -014 ze dne 20.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2019 16:49:45. Zápis proveden dne 26.11.2019; uloženo na prac. Cheb

Z-5906/2019-402

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

*Povinnost k*

Půček Filip, Lazy 6, 35491 Lázně Kynžvart, RČ/IČO:  
871112/2024

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.06.2021 14:15:03

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554600 Lázně Kynžvart  
Kat.území: 679364 Lazy List vlastnictví: 322  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Plzni KSPL 29INS-30559/2019 -A-34 ze dne 26.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2020 13:10:16. Zápis proveden dne 04.09.2020; uloženo na prac. Cheb  
Z-4656/2020-402

*Související zápisy*

**Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona**

*Povinnost k*

Půček Filip, Lazy 6, 35491 Lázně Kynžvart, RČ/IČO:  
871112/2024

*Listina* Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Plzni KSPL 29INS-30559/2019 -A-34 ze dne 26.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.09.2020 13:10:16. Zápis proveden dne 04.09.2020; uloženo na prac. Cheb  
Z-4656/2020-402

o **Změna výměr obnovou operátu**

*Povinnost k*

Parcela: St. 186

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o Smlouva kupní ze dne 18.11.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.11.2009.

V-5655/2009-402

Pro: Půček Filip, Lazy 6, 35491 Lázně Kynžvart

RČ/IČO: 871112/2024

o Smlouva kupní ze dne 22.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.03.2010.

V-1258/2010-402

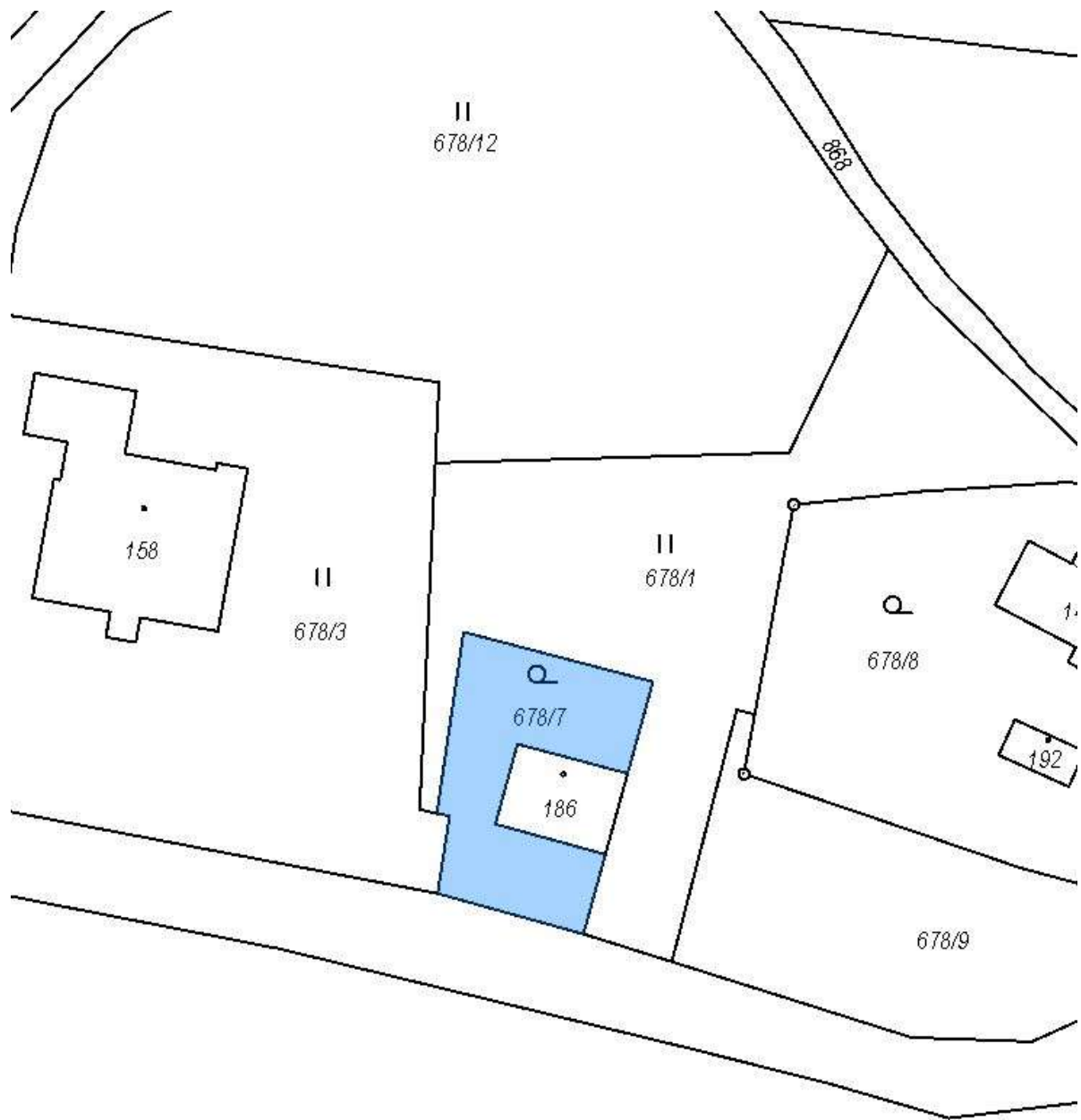
Pro: Půček Filip, Lazy 6, 35491 Lázně Kynžvart

RČ/IČO: 871112/2024

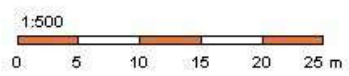
*F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
678/1	93624	224
	95014	970
678/7	93624	300
	95014	9

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



II  
720/8





Zádveří (veranda)



Chodba



Kotel ÚT



Pokoj



Pokoj (otvor v podlaze)



Spíž



Kuchyňská linka



Koupelna





WC a umyvadlo v koupelně



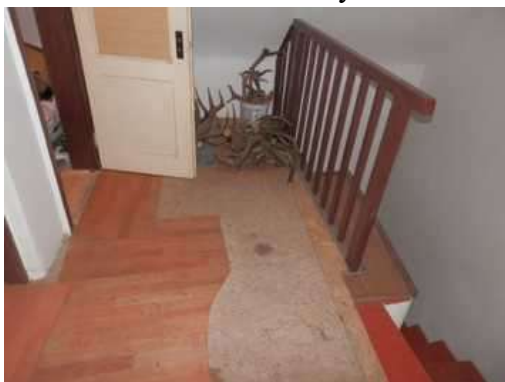
Bojler v koupelně



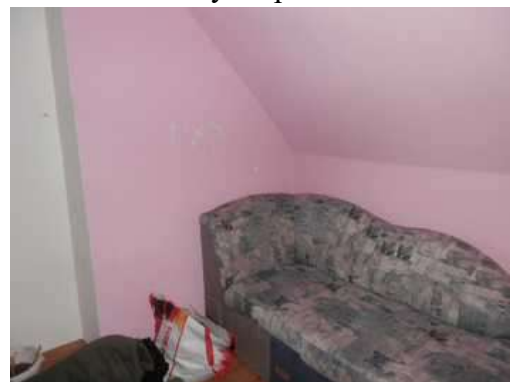
Jídelní část kuchyně



Schody do podkroví



Podesta nad schody



Pokoj



Pokoj



Pokoj



Dřevěná kůlna (ppč.678/1)



Kůlna (ppč.678/7)



Parcela 678/1 - severní hranice



Parcela 678/1 - část mimo oplocení



Studna

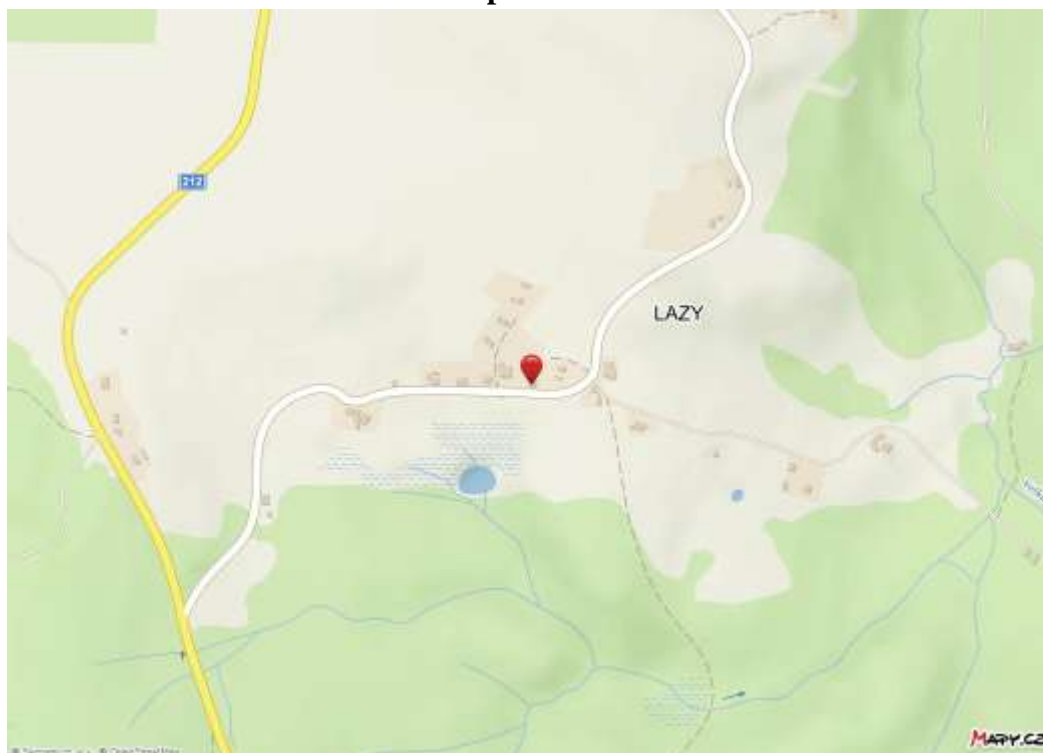


Plechové garáže

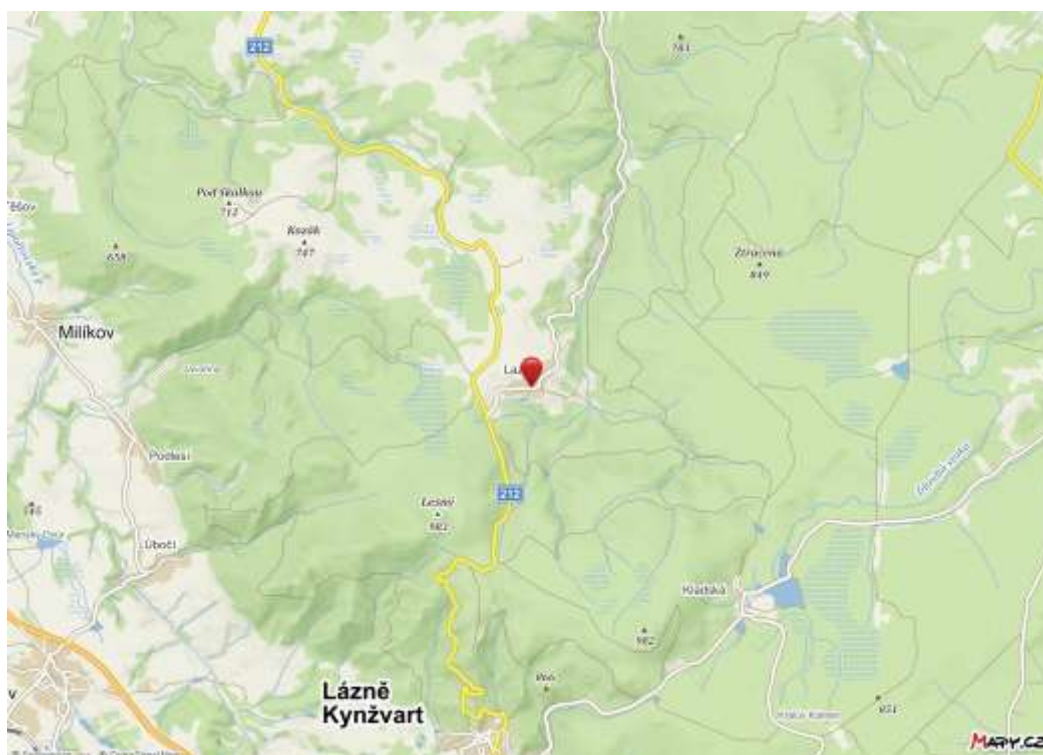


Vjezd do dvora

## Mapa oblasti



## Detail umístění v lokalitě



## Širší souvislosti umístění



