



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 545-05/2021

o ceně obvyklé podílu o velikosti 1/6 na nemovitých věcech, tj. pozemku parc. č. st. 127 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rekreační chaty č.e. 27 včetně všech součástí a příslušenství, jak je vedeno na LV 32 pro kat. úz. Vranov u Rovné, obec Rovná, okres Sokolov, kraj Karlovarský

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitých věcí ...

Objednatel znaleckého posudku:

LIQUIDATORS v.o.s.,

IČO: 24817465

Slezská 2033/11, Vinohrady,

120 00 Praha 2

IČ: 24817465

Insolvenční správce dlužníka

pana Roberta Macha,

Účel znaleckého posudku:

pro účely insolvenčního řízení

(č. j.: KSPL 65 INS 30705/2015)

Dle zákona č. 237/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 448/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 237/2020 Sb., podle stavu ke dni 30.4.2021 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Josef Podstavek, Ph.D., znalec

JP Survey International, s.r.o.

Kollárova 1714/1, 500 02 Hradec Králové

e-mail: podstjo@email.cz

telefon: 777 257 858

Datum místního šetření:

30. dubna 2021

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 30. dubna 2021

Znalecký posudek obsahuje 32 stran textu včetně titulního listu. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Hradci Králové, 9.5. 2021

Výtisk: 1/2

A. NÁLEZ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkolem zhotovitele je ocenit cenou obvyklou podíl o velikosti 1/6 na nemovitých věcech, tj. pozemku parc. č. st. 127 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rekreační chaty č.e. 27 včetně všech součástí a příslušenství, jak je vedeno na LV 32 pro kat. úz. Vranov u Rovné, obec Rovná, okres Sokolov, kraj Karlovarský

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ				
prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2021 15:15:03				
Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 65 INS 30705 / 2015 pro LIQUIDATORS v.o.s.				
Okres: CZ0413 Sokolov		Obec: 560618 Rovná		
Kat.území: 742198 Vranov u Rovné		List vlastnictví: 32		
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)				
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor		Podíl	
Vlastnické právo				
Mach Ladislav, U Porcelánky 1012, 35735 Chodov	640217/0599		1/6	
Mach Robert, Lesov 120, 36001 Sadov	650919/0666		1/6	
Machová Margita, Palackého 710, 35735 Chodov	425401/702		4/6	
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St. 127	400	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
Součástí je stavba: Rovná, č.e. 27, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 127				
P = právní vztahy jsou dotčeny změnou				
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				

Obecné předpoklady a omezující podmínky ocenění

Tento znalecký posudek byl vypracován v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami: Při ocenění se vycházelo z informací poskytnutých především objednatelem, které považuji za věrohodné, pravdivé a správné. Z tohoto titulu nepřebírám žádnou odpovědnost za nepravdivost. Informace z ostatních zdrojů, které jsou použity ve znaleckém posudku, jsou považovány za věrohodné. Znalecký posudek byl zpracován na základě podmínek, které byly známy v době jeho kompilace, resp. k datu ocenění. Za případné změny v tržních, ekonomických, právních podmínkách po předání znaleckého posudku, nebude převzata žádná odpovědnost. Při ocenění byly respektovány právní předpisy platné v době zpracování. Výsledky ocenění jsou platné pouze ve vztahu k vymezenému účelu a k uvedenému datu ocenění. Zpracovatel nemá žádné současné ani budoucí zájmy na majetku, který je předmětem ocenění. Výše odměny za zpracování znaleckého posudku nezávisí na výsledné hodnotě oceňovaného majetku a závěrech uvedených ve znaleckém posudku.

1.2. Účel znaleckého posudku

pro účely insolvenčního řízení (KSPL 65 INS 30705/2015)

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 30.4.2021 za přítomnosti pana Roberta Macha.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- [1] Výpis z Katastru nemovitostí, LV 32 pro kat. úz. Vranov u Rovné, obec Rovná ze dne 6.4.2021
- [2] Snímek katastrální mapy z dotčené lokality
- [3] Barevná fotodokumentace
- [4] záznam prohlídky při místním šetření ze dne 30.4.2021
- [5] zákon č. 237/2020, kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony
- [6] doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. - Teorie oceňování nemovitých věcí, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- [7] Zbyněk Zazvonil – Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress 2006
- [8] Zbyněk Zazvonil – Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- [9] časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno
- [10] Oceňovací standardy AZO
- [11] Znalecký posudek č. 361-142/00, odhad obvyklé ceny nemovitosti - rekreační chata č.ev. 27 vč. Příslušenství a s pozemky – stavební parcelou č. 127, katastrální území Vranov u Rovné, autor: Ing. Milan Machovec

Pro vypracování posudku byly znalcem získány další podklady a informace z internetových adres:

- www.cuzk.cz
- www.sreality.cz

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Primárním zdrojem dat je záznam z místního šetření, konaném dne 30.4.2021 na místě. Znalci byly zpřístupněny všechny prostory rekreační chaty. Byly zodpovězeny všechny dotazy spojené s užíváním a technickým řešením objektu.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 448/2020 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 237/2020 Sb., o oceňování majetku – se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích 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 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 věci a určí se porovnáním ze sjednaných cen.**

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci **bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím** po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice". Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci. Není aplikována.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Karlovarský, okres Sokolov, obec Rovná, k.ú. Vranov u Rovné
Adresa nemovité věci: Rovná, 356 01 Rovná

Vlastnické a evidenční údaje

V období 16.4.2021 – 9.5.2021 došlo ke změně spoluvlastníka. Dle LV ze 16.4.2021 podíl o velikosti 4/6 vlastnila paní Machová Margita (identifikátor 425401/702). K datu 9.5.2021 tento podíl již vlastní Dis. Robert Mach, viz níže)

Ladislav Mach, U Porcelánky 1012, 357 35 Chodov, LV: 32, podíl: 1 / 6
Dis. Robert Mach, Dvořákova 659/7, 360 17 Karlovy Vary, LV: 32, podíl: 2 / 3
Robert Mach, Lesov 120, 360 01 Sadov, LV: 32, podíl: 1 / 6

Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla předložena žádná projektová dokumentace ke stavbě. Veškeré rozměry, stavebně technický stav a skladby jednotlivých konstrukcí byly zjišťovány přímo na místě při ohledání stavby.

Místopis

Oceňované nemovité věci se nacházejí na v malé chatové osadě v katastrálním území Vranov u Rovné, což je místní část obce Rovná. Rovná je malá obec, vzdálená cca 10 km jihovýchodně od Sokolova. Chatová osada sestávající ze 13 rekreačních chat se nachází při silnici II. Třídy č. 210 vedoucí ze Sokolova směrem na Prameny a Mnichov pod křižovatkou se silnicí směřující do Rovné. Osada je dostupná nezpevněnou cestou a dřevěným mostkem přes Lobežský potok. Příjezdová komunikace je ve vlastnictví LČR. Parkovací možnosti jsou zčásti na vlastním pozemku nebo na pozemku parc. č. 377/1, který je ve vlastnictví LČR. s.p. Hranice vlastního pozemku tj. st. 127 nejsou v terénu fyzicky vyznačeny. Rozsah pozemku, který je vlastníky rekreační chaty č.e. 127 užíván, je větší. V místě není žádná občanská vybavenost. Ta je dostupná částečně v Rovné (cca 2,5km) a dále v Sokolově.

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: okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1753/1

Česká republika, Lesy České republiky, s.p., Přemyslova 1106/19, Nový Hradec Králové, 50008 Hradec Králové

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

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

Komentář: Půdorys zastavěného 1.NP nesouhlasí se zákresem v katastrální mapě. Přístavba chaty nebyla zakreslena. Lze se domnívat, že tato přístavba vznikla svévolně bez řádného stavebního řízení.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není situována v záplavovém území

ANO Nemovitá věc v území s ostatními přírodními riziky (radon, zápach, hmyz, vítr, sesuvy půdy, jiné zdroje)

ANO Obtížný přístup k nemovité věci v odlehlých končinách

ANO Poloha nemovité věci v chráněném území

ANO Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Komentář: Zejména v zimním období je místo hůř dostupné

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Na rekreační chatě není prováděna v poslední žádná údržba

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Zdrojem dat pro porovnávací metodu byla jednak aktuální realitní inzerce a dále cenové údaje získané z databáze katastru nemovitostí, a to realizované prodeje, které narozdíl od nabídkových cen realitních kanceláří lépe reflektují obvyklou cenu. Cenové údaje z obou zdrojů byly porovnány a podrobeny analýze, kde se pomocí koeficientů v několika kategoriích upravuje požadovaná resp. realizovaná cena. Byla zvolena metoda přímého porovnání s důvodu absence detailních hodnot, tj. podlahová plocha, obestavěný prostor apod.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků – cenovým porovnáním

Stavební pozemek parc. č. st. 127, kat. úz. Vranov u Rovné

Porovnávací metoda

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100 %, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient kZC menší, nebo rovno 1,00. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota kZC = 0,85.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188. Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, PhDr. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy.“

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficienty, viz dále, vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitou věcí. Jeví-li se v daném kritériu oceňovaná nemovitá věc lepší, je koeficient větší než 1. Jeví-li se oceňovaná nemovitá věc horší, je koeficient menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitě věci

Popis:

Předmětem ocenění je stavební pozemek parc. č. st. 127, kat. úz. Vranov u Rovné. Pozemek je jedním ze souboru obdobných pozemků v malé chatové osadě. Pozemek má přibližně čtvercový tvar o straně 20m. Je velmi mírně svažité jihozápadním směrem. Je dopravně dostupný nezpevněnou komunikací ve vlastnictví Lesů ČR s.p. Pozemek je napojen na elektro, je k němu přiveden vodovod s užitkovou vodou (rozvod v rámci chatové osady) a kanalizační trativod vedoucí z rekreační chaty

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej stavebního pozemku 5 114 m²			
Lokalita:	Loket, okres Sokolov			
Popis:	Exkluzivně nabízíme ke koupi pozemek (stavební část cca 900 m ² je lehce svažité; zahrada nebo travní porost cca 2.350 m ² a lesní pozemek cca 1.850 m ² jsou pak ve svahu-ve stráni) určený pro výstavbu rodinného bydlení o celkové velikosti 5.114 m ² . Pozemek se vzrostlými stromy se nachází nedaleko hradu Loket na velmi klidném místě s krásným výhledem do okolí. Pokud budete hledat klidné město pro svoje žití, tak Loket je tím pravým místem uprostřed přírody pro odpočinek, zároveň jste za pár minut autem v Karlových Varech, které jsou vzdáleny zhruba 10 kilometrů. Spojení do K. Varů a zpět zajišťuje i MHD. Inženýrské sítě jsou u pozemku. Poloha a umístění pozemku nabízí dokonalé soukromí. Doporučujeme prohlídku. Pro více informací kontaktujte makléře.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny – Realitní inzerce		0,85		
velikost pozemku – Oceňovaný je menší		1,10		
poloha pozemku – Srovnatelné		1,00		
dopravní dostupnost – Oceňovaný má horší		0,90		
možnost zastavění poz. - Oceňovaný má horší		0,90		
intenzita využití poz. - Nehodnotí se		1,00		
vybavenost pozemku – Oceňovaný má horší		0,90		
úvaha zpracovatele ocenění – Srovnatelné		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 750 000	5 114	342,20	0,68	232,70



Název:	Prodej zahrady 1 650 m²			
Lokalita:	Loket, okres Sokolov			
Popis:	Prodej pozemku ve městě Loket u Karlových Varů. Předmětem prodeje je soubor pozemků o celkové rozloze 1 650 m ² . Pozemek se nachází nedaleko centra města a kulturní památky hradu Loket. Parcel je vhodná jako zahrada s možností umístění chatky, bazénu, dětského hřiště a jiných volnočasových využití. Pro více informací a prohlídku kontaktujte makléře. S financováním rádi poradíme.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny – Realitní inzerce		0,85		
velikost pozemku – Oceňovaný je menší		1,10		
poloha pozemku – Oceňovaný má lepší		1,10		
dopravní dostupnost – Oceňovaný má horší		0,90		
možnost zastavění poz. - Oceňovaný má lepší		1,05		
intenzita využití poz. - Oceňovaný má horší		0,90		
vybavenost pozemku – Oceňovaný má horší		0,90		
úvaha zpracovatele ocenění – Srovnatelné		1,00		
Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
585 000	1 650	354,55	0,79	280,09



Název: Prodej stavebního pozemku 3 192 m²**Lokalita:** Horní Slavkov, okres Sokolov**Popis:** Nabízíme Vám k prodeji zajímavý pozemek v okrajové části města, který umožňuje dle územního plánu výstavbu rodinných domů, domů pro bydlení. Dále možnost výstavby objektů pro služby v souladu s územním plánem. Velikost pozemku má širší využití. Inženýrské sítě jsou v blízkém dosahu pozemku. Kanalizace a el. vedení je vzdálené cca 80 metrů, plyn vede přes komunikaci a vodovod je přímo na pozemku. Více informací u makléře. Financování i pro podnikatele zajistíme za výhodných podmínek.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny – Realitní inzerce	0,85
velikost pozemku – Oceňovaný je menší	1,10
poloha pozemku – Oceňovaný má lepší	1,05
dopravní dostupnost – Oceňovaný má horší	0,90
možnost zastavění poz. - Srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - Nehodnotí se	1,00
vybavenost pozemku – Oceňovaný má horší	0,80
úvaha zpracovatele ocenění – Srovnatelné	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 101 240	3 192	345,00	0,71	244,95

Název: Prodej pozemku 4 098 m²**Lokalita:** Lázně Kynžvart, okres Cheb**Popis:** Prodej pozemkové parcely v jižní části Lázní Kynžvart. Pozemková parcela je podle územního plánu rozvoje obce určena jako plocha pro drobnou výrobu a skladování s možností bydlení. Sítě na hranici pozemku. Více informací v RK.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny – Realitní inzerce	0,85
velikost pozemku – Oceňovaný je menší	1,10
poloha pozemku – Oceňovaný má lepší	1,15
dopravní dostupnost – Oceňovaný má horší	0,90
možnost zastavění poz. - Srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - Nehodnotí se	1,00
vybavenost pozemku – Oceňovaný má horší	0,90
úvaha zpracovatele ocenění – Srovnatelné	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
573 720	4 098	140,00	0,87	121,80

Název: Prodej stavebního pozemku 1 652 m²**Lokalita:** Horní Slavkov, okres Sokolov**Popis:** Realitní kancelář Vám nabízí k prodeji stavební pozemek o výměře 1652 m², a to v okrese Sokolov, v katastrálním území obce Horní Slavkov. Nemovitost je v katastru nemovitostí dosud vedena jako orná půda a dle Územního plánu obce Horní Slavkov je zahrnuta do plochy vesnického bydlení. Na parcele je tedy možné postavit nízkopodlažní dům vesnického charakteru s možností pěstitelského a chovatelského zázemí za účelem samozásobení. Dům může mít dvě nadzemní podlaží s využitelným podkrovím. Maximální zastavěnost pozemku činí 30%, minimální ozelenění pak 60%. Svažitéjší pozemek těsně doléhá k obecní komunikaci, přístupová cesta je tedy zajištěna. Inženýrské sítě jsou v dosahu. Přes zadní část

pozemku, která je určena k ozelenění, vede trasa vysokého napětí elektrické energie. V obci Horní Slavkov žije cca 5403 obyvatel a naleznete zde veškerou, běžně dostupnou infrastrukturu. Pozemek je určen všem, kteří hledají klidné bydlení vesnického typu s vymoženostmi města na dosah, v příjemném prostředí Slavkovského lesa. Hypoteční úvěr na pořízení pozemku či stavbu rodinného domu Vám zajistíme. Pro více informací a sjednání prohlídky nemovitosti, volejte realitní kancelář.

Koeficienty:

redukce pramene ceny – Realitní inzerce	0,85
velikost pozemku – Oceňovaný je menší	1,05
poloha pozemku – Oceňovaný málo lepší	1,05
dopravní dostupnost – Oceňovaný má horší	0,90
možnost zastavění poz. - Srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - Nehodnotí se	1,00
vybavenost pozemku – Srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění – Srovnatelné	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
590 000	1 652	357,14	0,84	300,00

Název: Prodej stavebního pozemku 925 m²**Lokalita:** Horní Slavkov, okres Sokolov**Popis:** Prodej pozemku určeného ke stavbě rodinného domu "SPECIFICKÉHO TYPU" o výměře 925 m². Stavbou domu na této parcele získáte bydlení na klidném místě blízko Slavkovského lesa, současně s dobrou dostupností do Horního Slavkova a Karlových Varů. Inženýrské sítě jsou dostupné. Nemovitost lze financovat hypotékou, kterou Vám zajistíme v M&M hypocentru.**Koeficienty:**

redukce pramene ceny – Realitní inzerce	0,85
velikost pozemku – Oceňovaný je menší	1,05
poloha pozemku – Srovnatelné	1,00
dopravní dostupnost – Oceňovaný má horší	0,90
možnost zastavění poz. - Srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - Nehodnotí se	1,00
vybavenost pozemku – Oceňovaný má horší	0,90
úvaha zpracovatele ocenění – Srovnatelné	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
349 000	925	377,30	0,72	271,66

Název: Prodej komerčního pozemku 305 m²**Lokalita:** Březová, okres Sokolov**Popis:** Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 305 m² v obci Rudolec. Rudolec je vesnice, část města Březová v okrese Sokolov v Karlovarském kraji. Nachází se asi 3 km na jihozápad od Březové. Pozemek je dle katastru nemovitostí veden jako ostatní plocha a dle územního plánu se pozemek nachází v ploše výroby a skladování – zemědělská výroba. Základní občanská vybavenost (mateřská a základní škola, pošta, knihovna, kino, autobusová doprava) se nachází v 3 km vzdáleném městě Březová, veškerá občanská vybavenost se nachází v 7 km vzdáleném městě Sokolov. Rudolec u Březové je také názvem katastrálního území. V případě zájmu nás neváhejte

kontaktovat.

Koeficienty:

redukce pramene ceny – Realitní inzerce	0,85
velikost pozemku – Oceňovaný je větší	0,97
poloha pozemku – Oceňovaný má lepší	1,20
dopravní dostupnost – Oceňovaný má horší	0,90
možnost zastavění poz. - Srovnatelné	1,00
intenzita využití poz. - Nehodnotí se	1,00
vybavenost pozemku – Srovnatelné	1,00
úvaha zpracovatele ocenění – Srovnatelné	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
59 900	305	196,39	0,89	174,79

Zjištěná průměrná jednotková cena**232,28 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 127	400	232,28		92 912
Celková výměra pozemků		400	Hodnota pozemků celkem		92 912

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rekreační chata č.e. 27, kat. úz. Vranov u Rovné

Věcná hodnota dle THU 2020

Předmětem ocenění je rekreační chata č.e. 27, která se nachází na pozemku parc. č. st. 127, kat. úz. Vranov u Rovné. Jedná se o samostatně stojící stavbu. Má jedno nadzemní podlaží a podkroví. Stáří původní části chaty je 40 let, kolaudace byla provedena v roce 1981. V roce 1984 byla k původní části přistavěna vstupní veranda tvořící i terasu, na kterou se dá vyjít z podkroví.

Půdorys chaty je obdélník s přistavěným malým skladem na jihovýchodní zdi, který je dále propojen do prostoru pod chatou, který slouží jako skladový prostor pro nářadí. Nejedná se o podlaží vzhledem ke světlé výšce prostoru pod chatou. Tento prostor není ani jinak stavebně upraven.

Stavba je založena na betonových pilířích, resp. na svislých betonových kanalizačních trubkách, které jsou vylité betonem. Prostor mezi pilíři – podezdívka je vyplněna betonem s lomovým kamenem nebo dřevěným bedněním. Svislá nosná konstrukce chaty je dřevěná z hrubě opracované kulatiny a trámů. Tloušťka svislých nosných konstrukcí je 100 mm. Stropy jsou dřevěné s podbitím z palubek. Zastřešení je trémovým krovem. Krytina je z asfaltových šindelů. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu, a to pouze parapetní a zavětrovací plechy. Okapy ani svody nejsou instalované.

Vnější povrchy jsou kompletně z palubek na vnějším líci chaty. Vnitřní povrchy jsou z hobrových ploten, na které je natažena vápenno – sádrová omítka. Vnitřní obklady nejsou. Do podkroví vede jednoduché strmé dřevěné schodiště. Dveře jsou dřevěné plné. Okna jsou dřevěná jednoduchá a zdvojená. Z vnější strany původní části chaty jsou instalované okenice. Podlahy jsou částečně dřevěné s kobercem a s keramickou dlažbou. Vytápění je zajištěno lokálními kamny a vyzdřeným krbem, který plní i funkci podpory stropní konstrukce. Elektro je v provedení 220 V s pojistkovými jističi. Bleskosvod není instalován. Vnitřní vodovod je přiveden do kuchyňské linky a WC. Vybavení kuchyně sestává pouze z malé linky s dřezem. Vnitřní hygienické vybavení je pouze splachovací WC. Koupelna v chatě není. Pozemek je napojen na elektro, je k němu přiveden vodovod s užitkovou vodou (rozvod v rámci chatové osady) a kanalizační trativod vedoucí z rekreační chaty

Celkový technický stav chaty je špatný. Na chatě není prováděna žádná údržba, stavba působí zvenčí i zevnitř značně opotřebeně. Nosné prvky, zejména vodorovné nosné konstrukce 1.NP i podkroví jsou poddimenzované. Podlahy jsou zprohýbané a amatérsky podpírané trámy v prostoru pod chatou a dále na kamenné konstrukci křbových kamen. Zastřešení i nosná stropní konstrukce verandy (terasa) jsou chatrné. Přes terasu zatéká. Vnitřní omítka je na četných místech opadaná, zejména okolo podlah. Okna verandy jsou značně oprýskaná, jsou na konci životnosti. Nadstřešní část komínového tělesa je značně poškozená. Schodiště před vchodem je nesoudržné. Chata je vzhledem k absenci údržby před rekonstrukcí. Je nutná investice pro uvedení stavby do standardního stavu.

Užitná plocha

Název		Užitná plocha
1.NP	$55,90 \cdot 0,8 =$	44,72 m ²
Podkroví	$37,07 \cdot 0,8 =$	29,66 m ²
		74,38 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.NP	$9,41 \cdot 5,94 =$	55,90	2,42 m
Podkroví	$6,24 \cdot 5,94 =$	37,07	3,06 m
		92,96 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1.NP	$(9,41*5,94)*(2,42)+1,68*2,38*2,00 =$	143,26
Z	Podkroví	$(6,24*5,94)*(3,06/2) =$	56,71
PP	podezdívka	$9,41*5,94*0,90 =$	50,31
Obestavěný prostor - celkem:			250,28 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové (železobetonové) patky izolované
2. Podezdívka jen u typu I	zděná do výšky 1 m
3. Obvodové stěny	oboustranně obité
4. Stropy	dřevěné
5. Zastřešení	krov dřevěný
6. Krytina	asfaltový šindel
7. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech - bez žlabů a svodů
8. Úprava povrchů	omítka na dřevotřískové plotny
9. Schodiště	dřevěné
10. Dveře	dřevěné plné nebo náplňové
11. Okna	jednoduchá
12. Podlahy	keramická dlažba
13. Vytápění	lokální
14. Elektroinstalace	světelná
15. Rozvod vody	studené
16. Zdroj teplé vody	chybí
17. Rozvod propan-butanu	chybí
18. Kanalizace	částečné odkanalizování
19. Záchod	splachovací
20. Okenice	ano
21. Vnitřní vybavení	umyvadlo - dřez
22. Ostatní	chybí

Jednotková cena	5 980 Kč/m ³
Množství	250,28 m ³
Reprodukční cena	1 496 674 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	6,60	98 780	98 780	7,34
2. Podezdívka jen u typu I	3,80	56 874	56 874	4,23
3. Obvodové stěny	25,40	380 155	380 155	28,25
4. Stropy	10,30	154 157	77 000	5,72
5. Zastřešení	9,20	137 694	137 694	10,23
6. Krytina	5,10	76 330	76 330	5,67
7. Klempířské konstrukce	0,80	11 973	11 973	0,89
8. Úprava povrchů	10,30	154 157	154 157	11,45
9. Schodiště	2,10	31 430	15 000	1,11
10. Dveře	3,10	46 397	46 397	3,45
11. Okna	5,20	77 827	77 827	5,78
12. Podlahy	4,00	59 867	59 867	4,45

13. Vytápění	3,20	47 894	47 894	3,56
14. Elektroinstalace	3,00	44 900	44 900	3,34
15. Rozvod vody	0,00	0	5 000	0,37
16. Zdroj teplé vody	0,00	0	0	0,00
17. Rozvod propan-butanu	0,00	0	0	0,00
18. Kanalizace	0,00	0	0	0,00
19. Záchod	0,50	7 483	7 483	0,56
20. Okenice	1,90	28 437	28 437	2,11
21. Vnitřní vybavení	2,80	41 907	20 000	1,49
22. Ostatní	2,70	40 410	0	0,00
Upravená reprodukční cena			1 345 769 Kč	
Množství			250,28 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 377 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	56
Užitná plocha (UP)	[m ²]	74
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	250,28
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 377
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 377
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 345 755
Stáří	roků	40
Další životnost	roků	20
Opotřebení	%	66,70
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	448 136

Výpočet porovnávací hodnoty

Přímé porovnání Rekr. chata č.e. 27, kat. úz. Vranov u Rovné

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	74,38 m ²
Obestavěný prostor:	250,28 m ³
Zastavěná plocha:	55,90 m ²
Plocha pozemku:	400,00 m ²

Porovnávací metoda

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej chaty 40 m2, pozemek 335 m2	
Lokalita:	Karlovy Vary – Doubí, okres Karlovy Vary	
Popis:	<p>Ve výhradním zastoupení si vám dovoluujeme nabídnout zděnou chatu v zahrádkářské lokalitě v Karlových Varech – Doubí. Nemovitost se skládá ze dvou plnohodnotných pater, obytného podkroví, toaletou, sprchou, zděnou terasou a zahradou 313 m². Chata se nachází na okraji zahrádkářské kolonie a lze k ní dojet autem. Je napojena na místní vodovod s užitkovou vodou, odpad je řešen pravidelně vyváženým septikem a vytápění je řešeno krbem.</p> <p>Velmi doporučujeme prohlídku. Lze financovat Hypoúvěrem, např. s použitím vlastních zdrojů 208 000,- Kč a měsíční splátkou 3 071,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.</p>	
Pozemek:	335,00 m ²	
Užitná plocha:	40,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny – Realitní inzerce	0,80	
K2 Velikosti objektu – Oceňovaná je větší	1,15	
K3 Poloha – Oceňovaná má horší	0,90	
K4 Provedení a vybavení – Oceňovaný má horší	0,85	
K5 Celkový stav – Oceňovaná je horší	0,90	
K6 Vliv pozemku – Oceňovaná má málo větší	1,05	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – Srovnatelné	1,00	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 040 000 Kč	0,67	696 800 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Prodej chaty 18 m2, pozemek 372 m2		
Lokalita:	K Přehradě, Karlovy Vary – Doubí		
Popis:	Nabízíme k prodeji zahradní chatku se zastavěnou plochou 18 m2 a pozemkem 372 m2 v Karlových Varech – Doubí. V chatě je menší kuchyňka s obývacím pokojem. V dřevěné přístavbě je možné umístit chemické WC. Na vlastní zahradě je studna pro užitkovou vodu a skleník. Zakázka č.: 87895 Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N87895.		
Pozemek:	372,00 m ²		
Užitná plocha:	18,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny – Realitní inzerce		0,80	
K2 Velikosti objektu – Oceňovaná je větší		1,30	
K3 Poloha – Oceňovaná má horší		0,90	
K4 Provedení a vybavení – Oceňovaný má horší		0,80	
K5 Celkový stav – Oceňovaná je horší		0,80	
K6 Vliv pozemku – Srovnatelné		1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – Srovnatelné		1,00	
Cena		Celkový koeficient Kc	
980 000 Kč		0,60	
			Upravená cena 588 000 Kč



Zdroj: www.sreality.cz

Název:	Rekreační chata č.e. 33, kat. úz. Vranov u Rovné		
Lokalita:	Vranov u Rovné		
Pozemek:	590,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny – Realizovaný prodej (2020)	1,10		
K2 Velikosti objektu – Oceňovaný je větší	1,20		
K3 Poloha – Srovnatelné	1,00		
K4 Provedení a vybavení – Oceňovaná je horší	0,90		
K5 Celkový stav – Oceňovaná je horší	0,90		
K6 Vliv pozemku – Oceňovaná má menší	0,90		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – Srovnatelné	1,00		
Cena k 5/2020		Celkový koeficient Kc	
550 000 Kč		0,96	
			Upravená cena 528 000 Kč




Zdroj: www.cuzk.cz


Název:	Rekreační chata č.e. 29, kat. úz. Vranov u Rovné		
Lokalita:	Vranov u Rovné		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny – Realizovaný prodej (9/2020)	1,02		
K2 Velikosti objektu – Srovnatelné	1,00		
K3 Poloha – Srovnatelné	1,00		
K4 Provedení a vybavení – Oceňovaná je horší	0,80		
K5 Celkový stav – Oceňovaná je horší	0,80		
K6 Vliv pozemku – Oceňovaná má menší	0,80		
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – Srovnatelné	1,00		
Cena k 10/2020		Celkový koeficient Kc	
1 500 000 Kč		0,52	
			Upravená cena 780 000 Kč



Zdroj: www.cuzk.cz - realizovaný prodej

Název:	Rekreační chata č.e. 10		
Pozemek:	978,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny – Realizovaný prodej + korekce (2018)		1,20	
K2 Velikosti objektu – Srovnatelné		1,00	
K3 Poloha – Srovnatelné		1,00	
K4 Provedení a vybavení – Srovnatelné		1,00	
K5 Celkový stav – Srovnatelné		1,00	
K6 Vliv pozemku – Oceňovaný má menší		0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění – Srovnatelné		1,00	
Cena k 11/2018	Celkový koeficient K_c		Upravená cena
550 000 Kč	1,08		594 000 Kč

Zdroj: www.cuzk.cz,
realizovaný prodej

Název:	Dražba chaty 54 m², pozemek 604 m²		
Lokalita:	Na Pískách, Svatava		
Popis:	<p>Jedná se o dražbu rekreačního objektu, který je vystavěn jako samostatná stavba a má jedno nadzemní podlaží. Stavba není pravděpodobně podsklepená, není zde půda a disponuje pravděpodobně vybudovaným obytným podkrovím. Odhadované stáří objektu přibližně 40 let. Základy jsou pravděpodobně tvořeny z betonu bez izolace, objekt je smíšené konstrukce – příhradová konstrukce pravděpodobně s vyzdřením, stěny mají tloušťku do 30 cm a stropy jsou z dřevěných trámů. Střecha objektu je sedlová, střešní krytina je plechová a pro klempířské prvky byl použit pozinkovaný plech. Vnější omítky jsou vápenocementové a stavba není z vnější strany zateplena. Dispozičně se pravděpodobně jedná o jednu či dvě přízemní místnosti a pokoj v podkroví. Podlahová plocha činí dle zastavěné plochy odhadem do 38 m². Jsou zde instalována dřevěná zdvojená okna, vchodové dveře jsou dřevěné. Vnitřní vybavení stavby nebylo zjištěno, předpokládá se spíše podstandard. Zda objekt disponuje vybudovanou koupelnou či sociálním zařízením nebylo zjištěno. Do objektu je pravděpodobně zavedena elektrická energie – předpoklad napojení na distr. síť. Zdroj vody – nezjištěno, odpad - nezjištěno. Vytápění objektu – nezjištěno, předpoklad lokální na TP. Stav objektu dle vizuálního posouzení s průběžnou, částečně zanedbanou údržbou. Některé konstrukční prvky a vnitřní vybavení se uvažují dožité, případně v mezním stavu. Objekt se pro účely ocenění uvažuje k rekonstrukci.</p>		
Pozemek:	604,00 m ²		
Užitná plocha:	54,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny - Znalecký posudek - dražba		1,00	
K2 Velikosti objektu - Oceňovaný je málo větší		1,10	
K3 Poloha - Oceňovaný má lepší		1,20	
K4 Provedení a vybavení - Srovnatelné		1,00	
K5 Celkový stav - Srovnatelné		1,00	
K6 Vliv pozemku - Oceňovaný má menší		0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelné		1,00	
Cena	Celkový koeficient K_c		Upravená cena
350 000 Kč	1,19		416 500 Kč

Zdroj: www.sreality.cz

Minimální jednotková porovnávací cena	416 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	600 550 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	780 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	600 550 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	600 550 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	600 550 Kč
Věcná hodnota	541 048 Kč
z toho hodnota pozemku	92 912 Kč

Silné stránky

- dobrá lokalita pro rodinnou rekreaci, klidné místo
- dobrá dostupnost vzhledem k poloze Sokolova
- dostatečná výměra pozemku

Slabé stránky

- technický stav chaty – není prováděna žádná údržba, nutné investice, špatný stav, značné opotřebení prvků krátkodobé životnosti
- technické řešení konstrukce vodorovných nosných konstrukcí
- zástavní právo

Uplatnění oceňovacího standardu

V souladu s rozhodnutím Nejvyššího soudu ČR Rc 15/99, 2 Cdon 425/96 je cena spoluvlastnického podílu určena odpovídajícím podílem z ceny celé věci, nikoli cena, za kterou by bylo možné prodat spoluvlastnický podíl

Obvyklá cena LV 32, kat. úz. Vranov u Rovné jako celku

600 000 Kč

slovy: Šestsettisíc Kč

Obvyklá cena podílu 1/6 na LV 32, kat. úz. Vranov u Rovné

100 000 Kč

slovy: Stotisíc Kč

4.4. Citace zadané odborné otázky

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkolem zhotovitele je ocenit cenou obvyklou podíl o velikosti 1/6 na nemovitých věcech, tj. pozemku parc. č. st. 127 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rekreační chaty č.e. 27 včetně všech součástí a příslušenství, jak je vedeno na LV 32 pro kat. úz. Vranov u Rovné, obec Rovná, okres Sokolov, kraj Karlovarský

4.5. Odpověď

Po provedené celkové analýze nemovitých věcí a na základě sledování realitního trhu, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním a historickým cenám na trhu nemovitých věcí, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovité věci a zejména se zřetelem na výše uvedená zjištění, **obvyklou cenu podílu 1/6 souboru nemovitých věcí**, tj. pozemku parc. č. st. 127 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rekreační chaty č.e. 27, včetně všech součástí a příslušenství tak, jak je vedeno na LV 32 pro kat. úz. Vranov u Rovné, obec Rovná, okres Sokolov, kraj Karlovarský **indikují ke dni ocenění na:**

**Obvyklá cena podílu 1/6 na LV 32, kat. úz. Vranov u Rovné
100 000 Kč**

slovy: Stotisíc Kč

V Hradci Králové 9.5.2021

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě čj.Spr. 3349/07 ze dne 18. září 2007 pro základní obory ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady (Stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 545-05/2021 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. Oc05-2021.

V Hradci Králové 9.5. 2021

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.32, kat. úz. Vranov u Rovné	2
Příloha č. 2: Kopie katastrální mapy	1
Příloha č. 3: Lokace oceňovaných nemovitých věcí	3
Příloha č. 4: Fotodokumentace ze dne 30.4.2021	6

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.32, kat. úz. Vranov u Rovné ke dni 16.4.2021

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2021 15:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 65 INS 30705 / 2015 pro LIQUIDATORS v.o.s.

Okres: CZ0413 Sokolov

Obec: 560618 Rovná

Kat.území: 742198 Vranov u Rovné

List vlastnictví: 32

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Mach Ladislav, U Porcelánky 1012, 35735 Chodov	640217/0599	1/6
Mach Robert, Lesov 120, 36001 Sadov	650919/0666	1/6
Machová Margita, Palackého 710, 35735 Chodov	425401/702	4/6

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St. 127	400	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast - II.-IV.zóna
<i>Součástí je stavba: Rovná, č.e. 27, rod.rekr</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 127</i>				

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky s příslušenstvím vyplývající ze smlouvy o překlenovacím úvěru a úvěru ze stavebního spoření reg. č. 13437/2013/01 znějící na částku ve výši 480.000,- Kč.

*Oprávnění pro*Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Koněvova 2747/99,
Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 49241257*Povinnost k*

Parcela: St. 127

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.10.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.10.2013.

V-3461/2013-409

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

*Plomby a upozornění**Číslo řízení**Vztah k*

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-1770/2021-409

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví 18D-793/2020 71 ze dne 23.12.2020. Právní moc ke dni 27.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2021 09:04:53. Zápis proveden dne 18.02.2021.

V-403/2021-409

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

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Sokolov, kód: 409.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.04.2021 15:15:03

Okres: CZ0413 Sokolov Obec: 560618 Rovní
Kat.území: 742198 Vranov u Rovné List vlastnictví: 32
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: Mach Robert, Lesov 120, 36001 Sadov RČ/IČO: 650919/0666
Mach Ladislav, U Porcelánky 1012, 35735 Chodov 640217/0599
Machová Margita, Palackého 710, 35735 Chodov 425401/702

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 Sokolov, kód: 409.

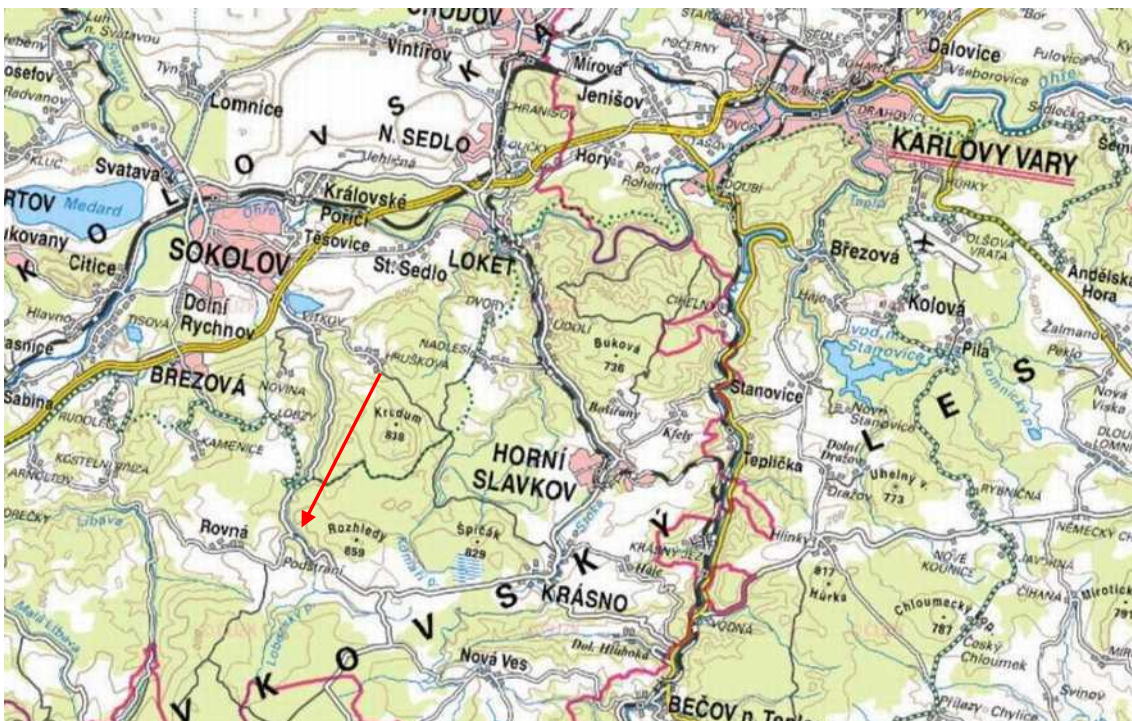
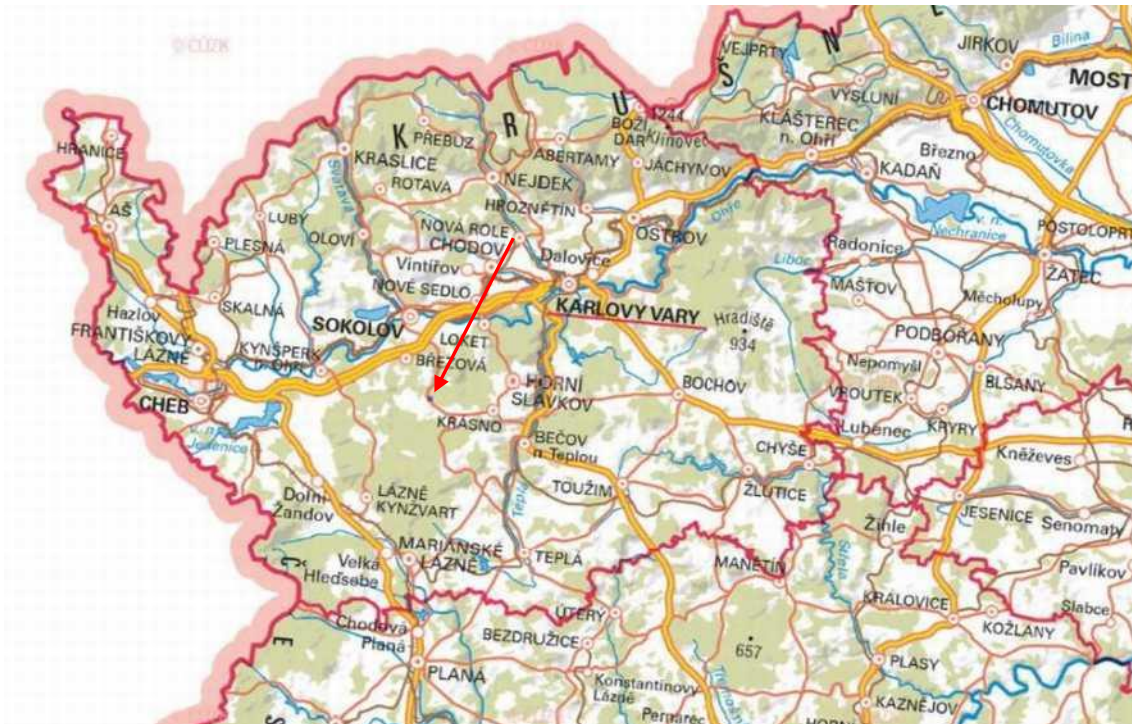
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

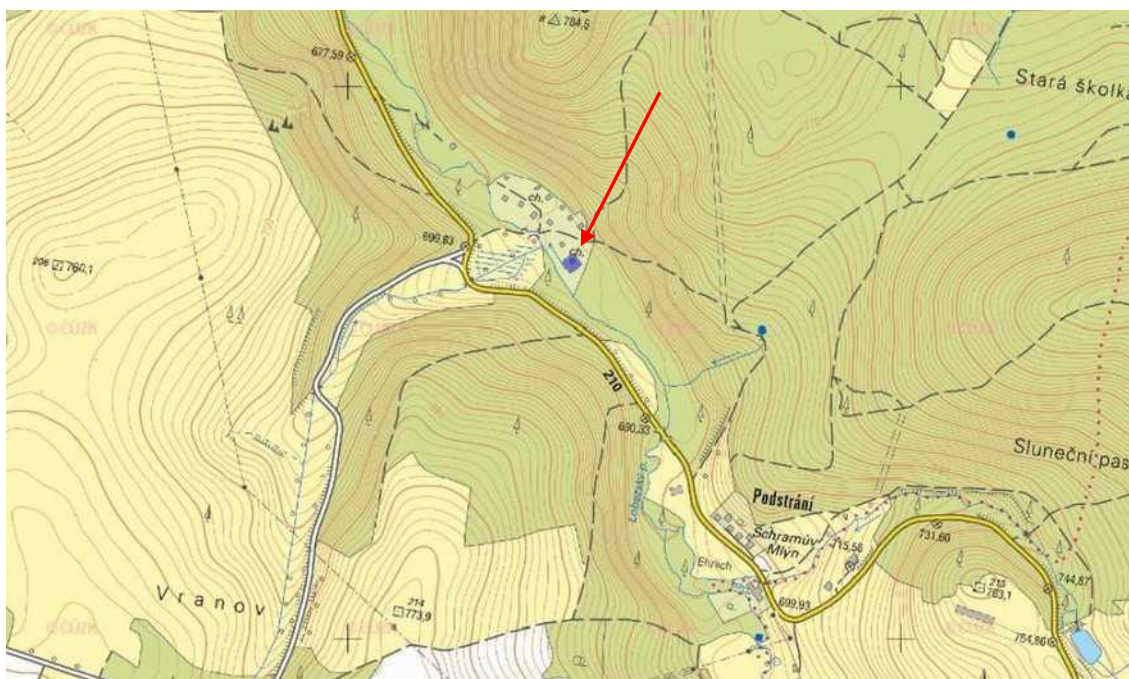
Vyhotoveno: 16.04.2021 15:27:00

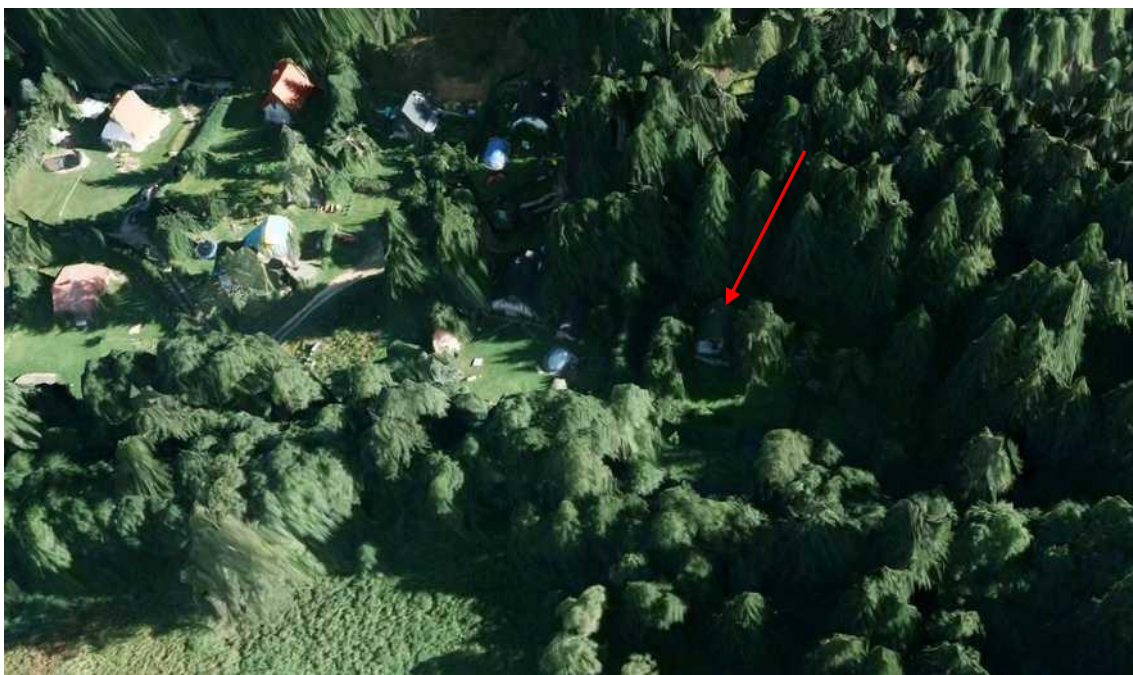
Příloha č. 2: Snímek katastrální mapy z dotčené lokality



Příloha č. 3: Lokace oceňovaných nemovitých věcí







Příloha č. 4 Fotodokumentace









