

Znalecký posudek č. 3870-052/2024TR

NEMOVITÁ VĚC	Rodinný dům č.p.162 na st.p.č. St. 193 s příslušenstvím a pozemky
Adresa nemovité věci:	Cheznovice 162, 33806 Cheznovice
Katastrální údaje:	Kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Zákupy, k.ú. Zákupy, kód k.ú. 790567, LV 205
Ostatní stavby:	příslušenství , Zděná stavba
Pozemky:	St. 193, 1418/14
Vlastník stavby:	Lubomír Jedlička, Dr. Vrbenského 34, 27201 Kladno, spoluvlastnický podíl: 1 / 1
Vlastník pozemku:	Lubomír Jedlička, Dr. Vrbenského 34, 27201 Kladno, spoluvlastnický podíl: 1 / 1

OBJEDNATEL :	Slezská insolvenční v.o.s., 14.8.2023	sp.zn. KSPH 72 INS 4351 / 2024.
Adresa objednatele:	Elišky Krásnohorské 1305/18, 736 01 Havířov, Podlesí	
	telefon: 730154004	e-mail: office@slezskainsolvenncni.cz
	IČ: 08239428	DIČ: CZ08239428

ZHOTOVITEL :	Radek Trončinský	
Adresa zhotovitele:	Masarykova 124/204, 400 01 Ústí nad Labem	
	telefon: 777797912	e-mail: retron.ul@volny.cz
	IČ: 27332764	DIČ: CZ6603151808

ÚČEL OCENĚNÍ:	Stanovení tržní hodnoty předmětné nemovité věci (ocenění stávajícího stavu)



Současný stav

TRŽNÍ HODNOTA	5 500 000 Kč
----------------------	---------------------

Datum místního šetření: 24.11.2024

Datum zpracování : 30.11.2024

Počet stran: 32 Počet příloh: 21

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.2.21

V Ústí nad Labem, dne 30.11.2024

Otisk razítka

Radek Trončinský

STAV POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI
 stavba dokončena v r. 1930 změna stavby v r. rekonstrukce v r. 2005, 2017

 Rekonstrukce: celková dílčí střecha fasáda, zateplení okna, dveře ostatní
SOUČASNÝ STAV
 Konstrukce: zděné betonové montované
 kovové dřevěné jiné
 Využití: bydlení pronájem podnikání
 bydl., podn. část. obsazen volný objekt
 Okolí: bytová zóna průmyslová zóna
 ostatní nákupní zóna
 Příjezd: zpevněná komunikace
 Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
 / 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 - zástavba RD

Počet obyvatel:

744 (růst)

Stavebně technický stav stavby:

dobře udržovaná

Vytápění:

lokální - elektřina

Energetický průkaz stavby:

Není

Prodejnost nemovité věci:

prodejná od 6 do 12 měsíců

RODINNÝ DŮM**SOUČASNÝ STAV**

Typ	PP RD	Garáž	Pozemky výměra	OP	ZP	Rozesta- věnost
	Obytná/ Nebyt.					
	m ²	ks	m ²	m ³	m ²	%
5+1	146 / 0	0	968	1 672	96	100,00

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

Současný stav	
Porovnávací hodnota	5 514 352 Kč
Věcná hodnota	9 902 072 Kč
Tržní hodnota	5 500 000 Kč
- z toho hodnota pozemku	3 484 800 Kč

Komentář ke stanovení tržní hodnoty posuzovaných nemovitých věcí

Oceňovaná nemovitá věc rodinného domu se nachází na k.ú. - obec Cheznovice, okres Rokycany v okrajové části obce u zpevněné průjezdové komunikaci v obytné zástavbě. Jedná se o dobrou lokalitu v obci z hlediska bydlení. Napojení na inženýrské sítě – veřejný vodovod + studna, kanalizace - veřejná, elektro přípojka. Přístup k nemovitosti z p.p.č. 1483/2 ost. komunikace ve vlastnictví Obec Cheznovice, č. p. 16, 33806 Cheznovice.

Klady oceňované nemovité věci – dobrá poloha z hlediska bydlení, dobrá dopravní obslužnost, dobrý technický stav po modernizaci, zápor – rodinný dům je cca jeden rok nevyužívaný, demontována kuchyňská linka včetně spotřebičů.

Oceňovaná nemovitá věc je podle mého názoru prodejná ve střednědobém časovém úseku, předpokládám do 10 měsíců. Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, s přihlédnutím k současným podmínkám na trhu s nemovitými věci, k poloze a využití, odhaduji k datu zjišťování tržní hodnotu oceňované nemovité věci k datu ocenění **ve výši 5,50mil.** Výše navržené tržní hodnoty znalcem, odpovídá trhu nemovitých věcí k datu ocenění. Níže podepsaný tímto dosvědčuje, že zpracovaný odhad tržní hodnoty, zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry v odhadu tržní hodnoty, při zpracování ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržní hodnoty platné ke dni zpracování ocenění, při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady

nejdou pravdivé a správné. Při stanovení tržní hodnoty, znalec zohledňuje všechny známé a dostupné informace.

Obvyklá cena

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Tržní hodnota

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Znalci se nepodařilo z odstupných zdrojů dohledat sjednané prodeje srovnatelných nemovitých věcí, z tohoto důvodu je stanovena tržní hodnota.

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Cheznovice

Obec Cheznovice se nachází v okrese Rokycany, kraj Plzeňský. Stojí u Holoubkovského potoka, necelých jedenáct kilometrů jihozápadně od Hořovic a patnáct kilometrů severovýchodně od Rokycan. Žije v nich 744 obyvatel (malý lexikon obcí ČR 2024).

ZUJ: 559857 ID obce: 5113 Statut: Obec Počet částí: 1 Katastrální výměra: 781 ha Pošta: Ano Škola: Ne Zdravotnické zařízení: Ano Policie: Ne Kanalizace (ČOV): Ne Vodovod: Ano Plynofikace: Ne

Oceňovaná nemovitá věc rodinného domu se nachází na k.ú. - obec Cheznovice, okres Rokycany v okrajové části obce u zpevněné průjezdové komunikaci v obytné zástavbě. Jedná se o dobrou lokalitu v obci z hlediska bydlení. Napojení na inženýrské sítě – veřejný vodovod + studna, kanalizace - veřejná, elektro přípojka. Přístup k nemovitosti z p.p.č. 1483/2 ost. komunikace ve vlastnictví Obec Cheznovice, č. p. 16, 33806 Cheznovice.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost

Poloha v obci: Okrajová část - zástavba RD

Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna ostatní

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř silnice II., III. tř

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)

Znalci byla umožněna prohlídka a zaměření předmětné nemovité věci. Při stanovení zastavěných ploch, obestavěného prostoru, vybavení, technického stavu, znalec vychází z provedené prohlídky.

Technický popis interiéru, dispozice

Všeobecně

Rodinný dům č.p. 162 na st.p.č. St. 193 s příslušenstvím a pozemky.

Rodinný dům je napojení na inženýrské sítě – veřejný vodovod, vlastní studna, veřejná kanalizace, elektro přípojka.

Současný stav – popis konstrukcí a vybavení

Základové konstrukce tvoří základové pasy s izolacemi proti zemní vlhkosti, hlavní nosné svíslé konstrukce zděné, stropní konstrukce s rovným a zkoseným podhledem s izolacemi. Střecha sklonitá sedlová, krytina novodobá tašková. Klempířské konstrukce úplně z pozinkovaného plechu. Fasáda břizolitová. Vnitřní omítky hladké štukové, v části keramický obklad. Schody betonové. Okna plastová, dveře pravděpodobně náplňové. Podlahy pravděpodobně - keramická dlažba, betonové, PVC, plovoucí. Vytápění el. přímotopy + krb s teplovzdušným rozvodem. Elektroinstalace zavedena světelná i motorová s pojistkovými jističi. Rozvod vody studené, teplé vody. Vybavení: kuch. Linka - demontována, umyvadlo, WC splachovací, plastová vana se zástěnou

Dispozice – odhad znalce + informace od souseda

1.PP – chodba se schodištěm, sklepní prostory – nepřístupné

1.NP – 2x vstup, zádveří, chodba, schodiště, obývací pokoj s kuchyní, pokoj, koupelna, WC, komora,

2.NP – chodba, schodiště, 2 x pokoj, terasa 2005,

Dle odhadu znalce resp. údajů vlastníka je pravděpodobně stáří RD od roku 1930, kolem roku 2017 provedena částečná modernizace rodinného domu – střešní krytina s opravou krovu, klempířské prvky, půdní vestavba, plastová okna se trojsklem, krytiny podlah, instalace, atd, předmětná nemovitá věc není cca rok užívána, oceňovaná nemovitá věc je v dobrém technickém stavu bez prováděné stavební údržby cca rok. Procento opotřebení lineární metodou výpočtu ve výši 37,01%. Vypočtené procento opotřebení stavby odpovídá technickému stavu k datu ocenění.

Charakter stavby

Rodinný dům je nyní definován podle § 13 písm. c) zákona č. 283/2021 Sb.

Rodinný dům je stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry.

Vedlejší stavba, která je přistavěná k zadní části RD, vykazuje poměrně velké statické poruchy resp. trhliny v obvodovém zdivu, dle údajů vlastníka, byl objekt založen na neodpovídajících základech a dochází k sedání stavby, znalec neoceňuje z důvodů, že náklady na odstranění jsou dle posouzení znalce pravděpodobně stejné jako tržní hodnota. Příslušenství - jedná se o vedlejší stavby, zpevněné plochy, oplocení, vrata, porosty, inženýrské sítě – příslušenství je v průměrném technickém stavu. Toto příslušenství znalec zohledňuje při stanovení tržní hodnoty.

Technický popis oceňované nemovité věci		
Stavba dokončena v r. 1930	Dílčí rekonstrukce v r. 2005, 2017	Celková rekonstrukce v r.
Stavebně technický stav:	dobře udržovaná	
Průkaz energetické náročnosti budovy:	Není	
Rekonstrukce stavby:	<input type="checkbox"/> celková <input checked="" type="checkbox"/> dílčí <input checked="" type="checkbox"/> střecha <input type="checkbox"/> fasáda, zateplení <input checked="" type="checkbox"/> okna, dveře <input checked="" type="checkbox"/> interiér	

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky (veř./vl.):	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon/datová síť
Přístupová komu.:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná	<input type="checkbox"/> nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 1483/2		
Využití:	<input type="checkbox"/> bydlení	<input type="checkbox"/> pronájem	<input type="checkbox"/> podnikání	<input type="checkbox"/> bydl. a podnik.	<input type="checkbox"/> část obsazen <input checked="" type="checkbox"/> volný objekt

Přístup a příjezd k pozemku

- z veřejné komunikace přes vlastní pozemky zajištěn věčným břemenem
 jiné zajištění přístupu k pozemkům právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
1483/2	ostatní komunikace	Obec Cheznovice, č. p. 16, 33806 Cheznovice

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
 Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

K datu ocenění není předmětná nemovitá věc, užívána.

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika:

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Z dostupných podkladů nebyla jiná rizika zjištěna

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc:	<input type="checkbox"/> byla v minulosti zaplavena	<input checked="" type="checkbox"/> nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	<input type="checkbox"/> doporučuji	<input checked="" type="checkbox"/> není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Z dostupných podkladů nebyla rizika zjištěna

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
NE	Bez reálných břemen a služebností
ANO	Zástavní právo / podzástavní právo (včetně budoucího)
ANO	Poznámky k osobě a k nemovité věci - exekuce, konkurs apod.

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na LV č. 205 zapsáno, zástavní práva smluvní, oprávnění pro: WSW finance s.r.o. 29392047, povinnost k: parcela č. St. 193 a parcela č. 1418/14.

Na LV č. 205 zapsáno, zástavní práva smluvní, oprávnění pro: Pro Credia, a.s. 02712482, povinnost k: parcela č. St. 193 a parcela č. 1418/14.

zahájení exekuce, exekuční příkaz, viz kopie aktuálního výpisu z KN, v příloze ocenění. Tyto skutečnosti, nemají vliv na stanovení tržní hodnoty předmětné nemovité věci.

Z dostupných podkladů nebyla jiná rizika zjištěna

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána
ANO	Zákaz zcizení nebo zatížení

Popis ostatních rizik

Z dostupných podkladů nebyla rizika zjištěna

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 205				
Kraj:	CZ032 Liberecký	Okres:	CZ0326 Česká Lípa	
Obec:	559857 Zákupy	Katastrální území:	790567 Zákupy	
Ulice:	Cheznovice	č.o.:	162	
Vlastníci				Podíl
FO	RČ: 780913/2199	Lubomír Jedlička	Dr. Vrbenského 34, 27201 Kladno	1 / 1
Stavby				stavba je součástí pozemku
část obce	Cheznovice	Rodinný dům	č.p. 162	na pozemku p.č. St. 193 ANO
Pozemky				
St. 193		Pozemek katastru nemovitostí (KN)	294 m ²	zastavěná plocha a nádvoří
1418/14		Pozemek katastru nemovitostí (KN)	674 m ²	zahrada

Výpočet věcné hodnoty staveb

Výpočet věcné hodnoty hlavní stavby

Seznam podlaží

Název podlaží	Zastavěná plocha	Započitatelná plocha podlaží
přízemí	95,57 m ²	64,96 m ²
podkroví	76,72 m ²	53,38 m ²
sklep	30,00 m ²	10,50 m ²
Celkem započitatelná plocha		128,84m²

Výčet místností

Název podlaží	Název místnosti	Podlahová plocha	Koeficient	Započitatelná plocha
přízemí				
	zádveří	4,50 m ²	1,00	4,50m ²
	koupelna	3,80 m ²	1,00	3,80m ²

WC	1,40 m ²	1,00	1,40m ²
chodba	5,60 m ²	1,00	5,60m ²
pokoj	12,99 m ²	1,00	12,99m ²
ob. pokoj s KK	35,22 m ²	1,00	35,22m ²
komora	1,45 m ²	1,00	1,45m ²
přízemí - celkem	64,96 m²		64,96 m²
podkroví			
hala	13,26 m ²	1,00	13,26m ²
pokoje	33,37 m ²	1,00	33,37m ²
terasa	13,50 m ²	0,50	6,75m ²
podkroví - celkem	60,13 m²		53,38 m²
sklep			
sklepy	21,00 m ²	0,50	10,50m ²
sklep - celkem	21,00 m²		10,50 m²

Konstrukce	Popis
Základy	betonové pasy izolované
Zdivo	zděné
Stropy	stropní konstrukce s rovným a zkoseným podhledem s izolacemi
Střecha	krov dřevěný, vázaný
Krytina	novodobá tašková
Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
Vnitřní omítky	vápenné, štukové
Fasádní omítky	břízolitové škrabané
Vnější obklady	sokl
Vnitřní obklady	běžné keramické obklady
Schody	železobetonové montované s běžným povrchem
Dveře	náplňové, prosklené, plastová
Okna	plastová s izolačním trojsklem
Podlahy obytných místností	keramická dlažba, plovoucí
Podlahy ostatních místností	keramická dlažba
Vytápění	akumulační el. + krb s rozvodem - vzduch
Elektroinstalace	světelná, třífázová
Bleskosvod	chybí
Rozvod vody	studená i teplá voda
Zdroj teplé vody	bojler
Instalace plynu	chybí
Kanalizace	plastová
Vybavení kuchyně	chybí
Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana, WC
Záchod	splachovací
Ostatní	odvětrání

Zastavěná plocha	[m ²]	96
Zastavěná plocha všech podlaží	[m ²]	202,29
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ²]	45 000
Srážka za ztracené náklady	[%]	0,00
Upravená jednotková cena (UJC)	[Kč/m ²]	45 000
Počet podzem./nadm. podlaží		1 / 1
Podlahová plocha obytná/nebytová	[m ² /m ²]	146,09 / 0,00
Rozestavěnost	%	100,00
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	9 103 050
Fiktivní rok výstavby		1930
Stáří	roků	94
Další životnost	roků	160
Opořebení	%	37,01
Věcná hodnota (VH)	Kč	5 734 193

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opatřebení	VH
příslušenství	Příslušenství - jedná se o vedlejší stavby, zpevněné plochy, oplocení, vrata, porosty, inženýrské sítě – příslušenství je v průměrném technickém stavu. 7% z RC	St. 193, č. 1418/14	1,00 ks	754 464 Kč/ks	754 464 Kč	40 %	452 678 Kč
Zděná stavba	Zděná nepodsklepená stavba sedlovým krovem s eternitovou krytinou, technický stav průměrný	St.130	128,00 m ³	3 000 Kč/m ³	384 000 Kč	40 %	230 400 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							683 078 Kč

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Předmětem ocenění jsou pozemky, parcela č. St. 193 zastavěná plocha a nádvoří – rodinný dům o výměře 294 m², parcela č. 1418/14 zahrada o výměře 674m². Pozemky jsou rovinné, oplocené, částečně terénně upravené. Pravděpodobné napojení na inženýrské sítě – veřejný vodovod, kanalizace - septik, elektro přípojka. Přístup k nemovitosti z p.p.č. 1483/2 ost. komunikace ve vlastnictví Obec Cheznovice, č. p. 16, 33806 Cheznovice.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Při stanovení ceny pozemků, znalec vychází z nabídkových cen v obdobných lokalitách v obci Kološovice. Dle porovnání nabízených prodejních cen obdobných zainvestovaných pozemků se cena za jeden metr čtvereční pohybují v rozmezí 3 400-4900,- Kč dle polohy, dopravní obslužnosti, napojení na inženýrské sítě atd. V daném případě znalec stanovil cenu za jeden metr čtvereční pozemků ve výši 3 600,- Kč. Dle posouzení znalce, se jedná o tržní hodnotu v daném místě a čase.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Prodej stavebního pozemku, Plzeňský kraj, Rokycany, Těškov Exkluzivně nabízíme prodej stavebního pozemku v klidné části obce Těškov okr. Rokycany na okraji brdských lesů. Jedná se o slunný mírně svažité pozemek o velikosti 1.352m ² . Na pozemek je možný přístup ze dvou stran asfaltové komunikace. Pozemek lze rozdělit na dva stavební pozemky. Na okraji pozemku je sloupek na elektřinu, plyn, a je zde obecní vodovod a kanalizace. Velkou výhodou pozemku je krásný výhled na Brdy a blízkost lesa. Pozemek se nachází na okraji slepé ulice, takže provoz je zde minimální. V obci Těškov je obecní úřad a obchod. Dostupnost na dálnici D5 Praha - Rozvadov je 3km, Plzeň 10minut a Praha 30minut. Hodnocení: redukce pramene ceny - inzerce - 0,90; velikost pozemku - menší - 0,97; poloha pozemku - srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelná - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - Oceňované pozemky, jsou horší - 0,97 Zdůvodnění koeficientu K _c : Dle posouzení znalce, je zjištěný koeficient odpovídající z hlediska vztahu oceňované a srovnávané nemovité věci.		1 352	6 746 480	4 990,00	0,85	4 225,58
Prodej stavebního pozemku, Středočeský kraj, Beroun, Olešná Nabízíme k prodeji stavební pozemek o rozloze 1225 m ² , nacházející se v klidné a malebné obci Olešná u Hořovic. Tento pozemek je jedním z posledních volných míst v již dokončené zástavbě. Obec Olešná je známa svým klidným prostředím a zároveň vynikající dopravní dostupností. Pouhých 10 minut jízdy vás dělí od dálnice		1 225	4 490 000	3 665,31	0,88	3 231,51

D5, která vás pohodlně spojí s Prahou nebo Plzní. Tento pozemek tak nabízí skvělou kombinaci klidného venkovského života s výhodami snadné dostupnosti velkých měst. Elektřina, vodovod a kanalizace jsou na hranici pozemku.

Hodnocení: redukce pramene ceny - inzerce - 0,90; velikost pozemku - menší - 0,98; poloha pozemku - srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelná - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - lepší - 1,02; úvaha zpracovatele ocenění - Oceňované pozemky, jsou horší - 0,98

Zdůvodnění koeficientu K_c : Dle posouzení znalce, je zjištěný koeficient odpovídající z hlediska vztahu oceňované a srovnávané nemovité věci.

Prodej stavebního pozemku, Středočeský kraj, 947 3 499 000 3 694,83 0,96 3 561,45
Beroun, Zaječov

Nabízíme vám pozemek k prodeji o celkové výměře 947 m² v obci Zaječov, okres Beroun. Elektrická přípojka, voda a kanalizace je na hranici pozemku. V obci naleznete veškerou občanskou vybavenost. Tento výjimečný pozemek se nachází na okraji CHKO Brdy bez přímých sousedů. Díky nájezdu na dálnici D5 je dojezdová vzdálenost do Plzně je 30 min a do Prahy 40 min.

Hodnocení: redukce pramene ceny - inzerce - 0,90; velikost pozemku - srovnatelná - 1,00; poloha pozemku - srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelná - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - lepší - 1,05; úvaha zpracovatele ocenění - Oceňované pozemky, jsou lepší - 1,02

Zdůvodnění koeficientu K_c : Dle posouzení znalce, je zjištěný koeficient odpovídající z hlediska vztahu oceňované a srovnávané nemovité věci.

Prodej stavebního pozemku, Plzeňský kraj, 884 3 403 000 3 849,55 0,91 3 499,24
Rokycany, Mýto

Exkluzivně nabízíme k prodeji stavební pozemek v Mýtě, ul. U Sladovny o výměře 884 m². Pozemek má jižní orientaci. Na hranice pozemku jsou dotaženy přípojky splaškové kanalizace a vodovodu, v pilířcích na hranicích pozemků je pak ukončeno připojení na rozvody plynu, rozvody elektřiny NN a slaboproudé rozvody firmy Cetin. Vše doporučujeme jako jedinečnou příležitost ke koupi ideálního místa ke klidnému bydlení. Vzdálenost do Plzně 23 km, Praha 50 km.

Hodnocení: redukce pramene ceny - inzerce - 0,90; velikost pozemku - větší - 1,01; poloha pozemku - srovnatelná - 1,00; dopravní dostupnost - srovnatelná - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelné - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelná - 1,00; vybavenost pozemku - srovnatelná - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - Oceňované pozemky, jsou srovnatelné - 1,00

Zdůvodnění koeficientu K_c : Dle posouzení znalce, je zjištěný koeficient odpovídající z hlediska vztahu oceňované a srovnávané nemovité věci.

Průměrná jednotková cena 3 629,45 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Srážka za zastavěnost	Celková cena pozemku Kč
zastavěná plocha a nádvoří	St. 193	294	3 600	1 / 1		1 058 400
zahradka	1418/14	674	3 600	1 / 1		2 426 400
Celková výměra pozemků:		968		Hodnota pozemků celkem:		3 484 800

Výpočet porovnávací hodnoty

Lokalita	Započítat elná plocha	Pozemek Dispozice	Požadovaná cena	Jednotková cena	Koeficien t celkový	Upravená cena
----------	-----------------------------	----------------------	--------------------	--------------------	------------------------	---------------

Popis stavby a pozemků / Zdůvodnění koeficientu K _c	m ²		Kč	Kč/m ²	K _c	Foto Kč/m ²
<p>Plzeňský kraj, Rokycany, Těně</p> <p>Prodej rodinného domu, Nabízíme k prodeji rodinný dům, který se nachází v obci Těně, v atraktivní lokalitě na pomezí Brd. Menší rodinný dům o současné dispozici 3+1, který díky svému technickému stavu, je určen ke kompletní rekonstrukci. Napojení na obecní vodovod, odpady svedeny do jímky, vytápění kotlem na tuhá paliva. Nachází se v klidné části obce s výhledem ze zahrady na brdské lesy. Obec Těně jsou obec v okrese Rokycany v Plzeňském kraji. Leží čtrnáct kilometrů východně od Rokycan a dvanáct kilometrů jihozápadně od Hořovic.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - inzerce - koeficient 0,95; Velikost objektu - větší - koeficient 1,05; Poloha - lepší - koeficient 1,03; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 1,05; Celkový stav - lepší - koeficient 1,05; Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele - Oceňovaný RD, je lepší - koeficient 1,00;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Dle posouzení znalce, je zjištěný koeficient odpovídající z hlediska vztahu oceňované a srovnávané nemovité věci.</p>	80,00	857	2 990 000	37 375	1,13	42 234
<p>Plzeňský kraj, Rokycany, Lhota pod Radčem</p> <p>Prodej rodinného domu, Exkluzivně Vám nabízíme zrekonstruovaný rodinný dům v obci Lhota pod Radčem. Lhota pod Radčem se nachází v Plzeňském kraji, v okrese Rokycany. Obec je vzdálena 15 km severovýchodně od Rokycan a 6 km jihozápadně od Zbiroha. Obytná část domu o užitné ploše 101 m². Vnitřní dispozici tvoří vstupní zádveř, toaleta, šatna, chodba, ložnice s koupelnou, komora, obývací pokoj s kuchyňským koutem, pokoj s prostornou šatnou. Zbylou část domu tvoří dílna se skladem nářadí a vestavba technické místnosti pro technologii vytápění tepelným čerpadlem, vzduch-voda. K nemovitosti náleží i garáž. Máte rádi soukromí? Určitě se Vám bude líbit posezení z druhé části domu. Zde je vhodné místo pro vířivku či saunu. Půdní prostor slouží jako úložný, ale lze vybudovat další obytné místnosti. Střecha je nová, okna jsou plastová s trojskly. Bydlení vhodné pro rodinu s potřebou velké zahrady pro jakékoli sny. V obci částečná občanská vybavenost, zbylá ve 15km vzdálených Rokycanech či Hořovicích.</p> <p>Hodnocení: Redukce pramene ceny - inzerce - koeficient 0,90; Velikost objektu - větší - koeficient 1,02; Poloha - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - horší - koeficient 0,85; Celkový stav - horší - koeficient 0,90; Vliv pozemku - lepší - koeficient 1,02; Úvaha zpracovatele - Oceňovaný RD, je horší - koeficient 0,90;</p> <p>Zdůvodnění koeficientu K_c: Dle posouzení znalce, je zjištěný koeficient odpovídající z hlediska vztahu oceňované a srovnávané nemovité věci.</p>	101,00	576	7 140 000	70 693	0,64	45 244
<p>Plzeňský kraj, Rokycany, Strašice</p> <p>Prodej rodinného domu, Nabízíme k prodeji rodinný domek v obci Strašice, okres Rokycany. Obec Strašice má výjimečnou polohu - je známá jako brána do CHKO Brdy, tedy do kraje nekonečných lesů s možností výletů na kole i pěšky nebo houbaření. Zajímavá je také vojenská historie těchto lesů, kde se ještě donedávna rozprostíral vojenský prostor. Domek, který Vám nabízíme, se v obci nachází na výpadovce směrem k Brdům, takže v klidné části obce a kousek od lesa. Domek je před rekonstrukcí, má dispozici 5+1. Užitná plocha je 96 m², celková plocha 123m². Je vystavěn z cihel, podlahy jsou betonové. Při vstupu do domku nás přivítá předsíň obložená dřevem. Pokud se vydáme doleva, vcházíme do obytné části domu, tedy do kuchyně, dále do obývacího pokoje a odtud do dalších dvou pokojů v přízemí a do dvou pokojů v podkroví. Když v předsíni vykročíme doprava, vejdemo do technické části domu, kde najdeme prádelnu, komoru a kotelnu. Tato je přístupná také přímo ze dvora. V kotelně se nachází kotel na</p>	96,00	998	3 680 000	38 333	1,07	41 016



tuhá paliva, kterým se vytápí obytná část domu. Vodu zajišťuje vlastní studna, odpady jsou svedeny do obecní kanalizace. Hned u vjezdu na pozemek se nachází dvě spojené zděné garáže průchozí do zděné kolny. Kolen najdeme na pozemku hned několik. Je zde tedy mnoho místa na ukládání dřeva, uhlí a jiných věcí. Na budovu domku navazuje větší stavba, která sloužila jako truhlářská dílna. Pozemek je v podstatě obestavěn stavbami a tím je na zatrávněném dvorku zajištěno dokonalé soukromí. Obec Strašice je dobře dostupná autobusovými spoji. Disponuje částečnou občanskou vybaveností, najdeme zde obchody, školu, školku, lékaře, poštu, knihovnu.. Dobrá dostupnost do Prahy i Plzně sjezd z D5 je vzdálen 9km.

Hodnocení: Redukce pramene ceny - inzerce - koeficient 0,90; Velikost objektu - větší - koeficient 1,05; Poloha - srovnatelná - koeficient 1,00; Provedení a vybavení - lepší - koeficient 1,03; Celkový stav - lepší - koeficient 1,05; Vliv pozemku - srovnatelný - koeficient 1,00; Úvaha zpracovatele - Oceňovaný RD, je lepší - koeficient 1,05;

Zdůvodnění koeficientu K_c : Dle posouzení znalce, je zjištěný koeficient odpovídající z hlediska vztahu oceňované a srovnávané nemovité věci

Variační koeficient před úpravami:	31,73 %	Variační koeficient po úpravách:	4,15 %
Započitatelná plocha	128,84 m ²		
Minimální jednotková cena:	41 016 Kč/m ²	Minimální cena:	5 284 501 Kč
Průměrná jednotková cena:	42 831 Kč/m ²	Průměrná cena:	5 518 346 Kč
Maximální jednotková cena:	45 244 Kč/m ²	Maximální cena:	5 829 237 Kč
Stanovená jednotková cena:	42 800 Kč/m²	Porovnávací hodnota:	5 514 352 Kč

Rekapitulace ocenění

Komentář ke stanovení tržní hodnoty

Oceňovaná nemovitá věc rodinného domu se nachází na k.ú. - obec Cheznovice, okres Rokycany v okrajové části obce u zpevněné průjezdové komunikaci v obytné zástavbě. Jedná se o dobrou lokalitu v obci z hlediska bydlení. Napojení na inženýrské sítě – veřejný vodovod + studna, kanalizace - veřejná, elektro přípojka. Přístup k nemovitosti z p.p.č. 1483/2 ost. komunikace ve vlastnictví Obec Cheznovice, č. p. 16, 33806 Cheznovice.

Klady oceňované nemovité věci – dobrá poloha z hlediska bydlení, dobrá dopravní obslužnost, dobrý technický stav po modernizaci, zápor – rodinný dům je cca jeden rok nevyužíván, demontována kuchyňská linka včetně spotřebičů. Oceňovaná nemovitá věc je podle mého názoru prodejná ve střednědobém časovém úseku, předpokládám do 10 měsíců. Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, s přihlédnutím k současným podmínkám na trhu s nemovitými věci, k poloze a využití, odhaduji k datu zjišťování tržní hodnotu oceňované nemovité věci k datu ocenění **ve výši 5,50mil.** Výše navržené tržní hodnoty znalcem, odpovídá trhu nemovitých věcí k datu ocenění. Niže podepsaný tímto dosvědčuje, že zpracovaný odhad tržní hodnoty, zohledňuje všechny známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry v odhadu tržní hodnoty, při zpracování ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržní hodnoty platné ke dni zpracování ocenění, při své činnosti jsem neshledal žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné. Při stanovení tržní hodnoty, znalec zohledňuje všechny známé a dostupné informace.

Obvyklá cena

Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.

Tržní hodnota

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

Znalci se nepodařilo z odstupných zdrojů dohledat sjednané prodeje srovnatelných nemovitých věcí, z tohoto důvodu je stanovena tržní hodnota.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná od 6 do 12 měsíců

	Současný stav
Porovnávací hodnota	5 514 352 Kč
Věcná hodnota	9 902 072 Kč
Tržní hodnota	5 500 000 Kč

Silné stránky nemovité věci

dobrá poloha z hlediska bydlení, dobrá dopravní obslužnost, dobrý technický stav po modernizaci

Slabé stránky nemovité věci

rodinný dům je cca jeden rok nevyužívaný, demontována kuchyňská linka včetně spotřebičů.

Stanovení standardní jednotkové ceny za m² započitatelné plochy (pouze pro statistické účely)

Tržní hodnota:		5 500 000Kč
Z toho podíl venkovních úprav a ostatních staveb na tržní hodnoty:	7,00 %	385 000Kč
Z toho tržní hodnota pozemků:		3 484 800Kč
Upravená tržní hodnota:		1 630 200Kč
Započitatelná plocha:		128,84m ²
Jednotková cena započitatelné plochy:		12 653Kč/m²

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 205 ze dne 30.11.2024 .	7
Snímek katastrální mapy informativní	3
Mapa oblasti.	2
Riziko záplavy	1
Fotodokumentace k 24.11.2024	8

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 20.2.2002, č.j. spr.920/2002, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí. Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod uvedeným pořadovým číslem. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.11.2024 16:55:02

Okres: CZ0326 Rokycany Obec: 559857 Cheznovice
Kat.území: 651133 Cheznovice List vlastnictví: 205

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

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo

Jméno/Název	Identifikátor	Podíl
Jedlička Lubomír, Dr. Vrbenského 34, Kladno, 27201 Kladno	780913/2199	

SJM = Společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 193	294	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Cheznovice, č.p. 162, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 193
1418/14 674 zahrada zemědělský půdní fond

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

• Zástavní právo smluvní

veškeré dluhy a závazky zajištěné zástavní smlouvou ve výši 1.430.000 Kč, budoucí pohledávky ve výši 50.000 Kč z titulu smluvní pokuty, budoucí pohledávky až do výše 2.358.920 Kč z titulu smluvní pokuty, která může vzniknout v době od 8.6.2020 do 1.7.2040, budoucí pohledávky z případného odstoupení od smlouvy, či z případné neplatnosti smlouvy až do výše 1.430.000 Kč vzniklé do 1.7.2040

Oprávnění pro:

WSW finance s.r.o., Poděbradova 1550/82, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 29392047

Povinnost k:

Parcela: St. 193, Parcela: 1418/14

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu V-1793/2020-408 zcizení a zatížení ze dne 08.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.06.2020 10:53:38. Zápis proveden dne 30.06.2020.

Pořadí k 08.06.2020 10:53

• Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro:

WSW finance s.r.o., Poděbradova 1550/82, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava, RČ/IČO: 29392047

Povinnost k:

Parcela: St. 193, Parcela: 1418/14

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.

Strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.11.2024 16:55:02

Okres: CZ0326 Rokycany
Kat.území: 651133 Cheznovice

Obec: 559857 Cheznovice
List vlastnictví: 205

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

Typ vztahu

Pořadí k 22.08.2022 13:02

• **Zákaz zřízení a zatížení**

bez předchozího písemného souhlasu věřitele, po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro:

ProCredia, a.s., Papírnická 2809/10, Východní Předměstí, 32600 Plzeň, RČ/IČO:
02712482

Povinnost k:

Parcela: St. 193, Parcela: 1418/14

Listina: Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zřízení a zatížení ze dne 26.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2022 13:02:18. Zápis proveden dne 13.09.2022. V-2785/2022-408

Pořadí k 22.08.2022 13:02

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

• **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Roman Chaloupka, Havlíčkova 329, 276 01 Mělník

Povinnost k:

Jedlička Lubomír, Dr. Vrbenského 34, Kladno, 27201 Kladno, RČ/IČO: 780913/2199

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 031 Ex-454/2023 -11 ze dne 22.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2023 14:27:45. Zápis proveden dne 27.06.2023. Z-2840/2023-206
Mělník

Související zápisy

• **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k:

Parcela: St. 193, Parcela: 1418/14

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Roman Chaloupka, Exekutorský úřad Mělník 031 EX-454/2023 -21 ze dne 26.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2023 14:27:52. Zápis proveden dne 28.06.2023. Rokycany Z-2090/2023-408

Související zápisy

• **Dražební vyhláška**

odročeno na neurčito

Povinnost k:

Parcela: St. 193, Parcela: 1418/14

Listina: Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání JUDr. Roman Chaloupka, Exekutorský úřad Mělník 031 EX-454/2023 -234 - odročení na neurčito, ze dne 13.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2024 10:57:42. Zápis proveden dne 26.03.2024. Rokycany Z-1183/2024-408

Listina: Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání JUDr. Roman Chaloupka, Ph.D., Exekutorský úřad Mělník 031 Z-1183/2024-408

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.

Strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.11.2024 16:55:02

Okres: CZ0326 Rokycany Obec: 559857 Cheznovice
Kat.území: 651133 Cheznovice List vlastnictví: 205

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

Typ vztahu

Ex-454/2023 -138 ze dne 07.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2024 10:57:42. Zápis proveden dne 26.03.2024. Rokycany

• Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k:

Jedlička Lubomír, Dr. Vrbenského 34, Kladno, 27201 Kladno, RČ/IČO: 780913/2199

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-16854/2023 -9 ze dne 18.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2023 08:13:13. Zápis proveden dne 21.08.2023. Rokycany Z-2626/2023-408

Související zápisy

• Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k:

Parcela: St. 193, Parcela: 1418/14

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Lukáš Jícha, Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-16854/2023 -13 ze dne 19.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2023 08:13:13. Zápis proveden dne 22.08.2023. Rokycany Z-2627/2023-408

• Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Micka, Pivovarská 257, 337 01 Rokycany

Povinnost k:

Jedlička Lubomír, Dr. Vrbenského 34, Kladno, 27201 Kladno, RČ/IČO: 780913/2199

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Rokycanech 168 EX-818/2023 -18 ze dne 20.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2023 19:02:03. Zápis proveden dne 24.10.2023. Rokycany Z-3349/2023-408

Související zápisy

• Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k:

Parcela: St. 193, Parcela: 1418/14

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Petr Micka, Exekutorský úřad v Rokycanech 168 EX-818/2023 -17 ze dne 20.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2023 19:02:03. Zápis proveden dne 24.10.2023. Rokycany Z-3350/2023-408

• Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k:

Jedlička Lubomír, Dr. Vrbenského 34, Kladno, 27201 Kladno, RČ/IČO: 780913/2199

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-4671/2023 -12 ze dne 23.10.2023. Právní účinky zápisu k Z-5075/2023-704

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.11.2024 16:55:02

Okres: CZ0326 Rokycany Obec: 559857 Cheznovice
Kat.území: 651133 Cheznovice List vlastnictví: 205

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

Typ vztahu

okamžiku 26.10.2023 13:05:25. Zápis proveden dne 31.10.2023.
Břeclav

Související zápisy

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k:

Parcela: St. 193, Parcela: 1418/14

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Marcela Z-3411/2023-408
Petrošová, Exekutorský úřad Břeclav 160 EX-4671/2023 -30 ze
dne 26.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2023
13:06:39. Zápis proveden dne 31.10.2023. Rokycany

- Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k:

Jedlička Lubomír, Dr. Vrbenského 34, Kladno, 27201 Kladno, RČ/IČO: 780913/2199

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Z-7758/2023-713
Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-4418/2023 -11 ze dne
01.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.12.2023
23:02:53. Zápis proveden dne 05.12.2023. Znojmo

Související zápisy

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k:

Parcela: St. 193, Parcela: 1418/14

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Eva Z-3785/2023-408
Koutníková, Exekutorský řad Znojmo 193 EX-4418/2023 -19 ze
dne 04.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2023
23:01:12. Zápis proveden dne 06.12.2023. Rokycany

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci Z-211/2024-408
usnesení JUDr. Eva Koutníková, Exekutorský úřad Znojmo 193
EX-4418/2023 -26 . Právní moc ke dni 05.12.2023. Právní
účinky zápisu k okamžiku 11.01.2024 23:10:50. Zápis proveden
dne 15.01.2024. Rokycany

- Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jan Beneš, Liborova 405/14, 169 00 Praha

Povinnost k:

Jedlička Lubomír, Dr. Vrbenského 34, Kladno, 27201 Kladno, RČ/IČO: 780913/2199

Listina: Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský Z-3984/2023-408
úřad Praha-západ 191 EX-2244/2023 -11 ze dne 19.12.2023.
Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2023 10:26:02. Zápis
proveden dne 21.12.2023. Rokycany

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.11.2024 16:55:02

Okres: CZ0326 Rokycany Obec: 559857 Cheznovice
Kat.území: 651133 Cheznovice List vlastnictví: 205

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

Typ vztahu

• Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k:

Parcela: St. 193, Parcela: 1418/14

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Jan Beneš, Z-3985/2023-408
Exekutorský úřad Praha-západ 191 EX-2244/2023 -16 ze dne
19.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2023
10:26:02. Zápis proveden dne 21.12.2023. Rokycany

• Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k:

Jedlička Lubomír, Dr. Vrbenského 34, Kladno, 27201 Kladno, RČ/IČO: 780913/2199

Listina: Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský Z-108/2024-408
úřad Přerov 203 Ex-36991/2023 -7 ze dne 04.01.2024. Právní
účinky zápisu k okamžiku 05.01.2024 10:17:37. Zápis proveden
dne 08.01.2024. Rokycany

Související zápisy

• Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k:

Parcela: St. 193, Parcela: 1418/14

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Lukáš Z-109/2024-408
Jícha, Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-36991/2023 -15 ze
dne 05.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2024
10:17:37. Zápis proveden dne 09.01.2024. Rokycany

• Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Hloch, Bukovanského 1329/33, Ostrava, 710 00
Slezská Ostrava

Povinnost k:

Jedlička Lubomír, Dr. Vrbenského 34, Kladno, 27201 Kladno, RČ/IČO: 780913/2199

Listina: Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský Z-349/2024-807
úřad Ostrava, Mgr. Petr Hloch 226 Ex-102/2023 -18 ze dne
10.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2024
15:16:07. Zápis proveden dne 12.01.2024. Ostrava

Související zápisy

• Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k:

Parcela: St. 193, Parcela: 1418/14

Listina: Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Petr Hloch, Z-184/2024-408
Exekutorský úřad Ostrava 226 EX-102/2023 -025 ze dne
10.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2024
15:16:04. Zápis proveden dne 15.01.2024. Rokycany

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
 prokazující stav evidovaný k datu 30.11.2024 16:55:02

Okres: **CZ0326 Rokycany** Obec: **559857 Cheznovice**
 Kat.území: **651133 Cheznovice** List vlastnictví: **205**

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

Typ vztahu

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

Povinnost k:

Jedlička Lubomír, Dr. Vrbenského 34, Kladno, 27201 Kladno, RČ/IČO: 780913/2199

- Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k:

Parcela: St. 193, Parcela: 1418/14

Plomby a upozornění

Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Darovací smlouva V12 540/2000 ze dne 17.4.2000.Právní účinky vkladu ke dni 19.4.2000 .
 POLVZ:17/2000 Z-1800017/2000-408
 Pro: Jedlička Lubomír, Dr. Vrbenského 34, Kladno, 27201 Kladno RČ/IČO:780913/2199
- Kupní smlouva V11 540/2000 ze dne 17.4.2000.Právní účinky vkladu ke dni 19.4.2000 .
 POLVZ:17/2000 Z-1800017/2000-408
 Pro: Jedlička Lubomír, Dr. Vrbenského 34, Kladno, 27201 Kladno RČ/IČO:780913/2199

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1418/14	75011	674

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

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.

Vyhotovila:

Vyhotoveno: 30.11.2024 17:11:41

Česká spořitelna, a.s. na základě dálkového přístupu
 do Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního.

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.
 Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Rokycany, kód: 408.

Kopie katastrální mapy ze dne 30.11.2024



Pozemek p.č. 193 v k.ú. 651133

Kopie katastrální mapy ze dne 30.11.2024

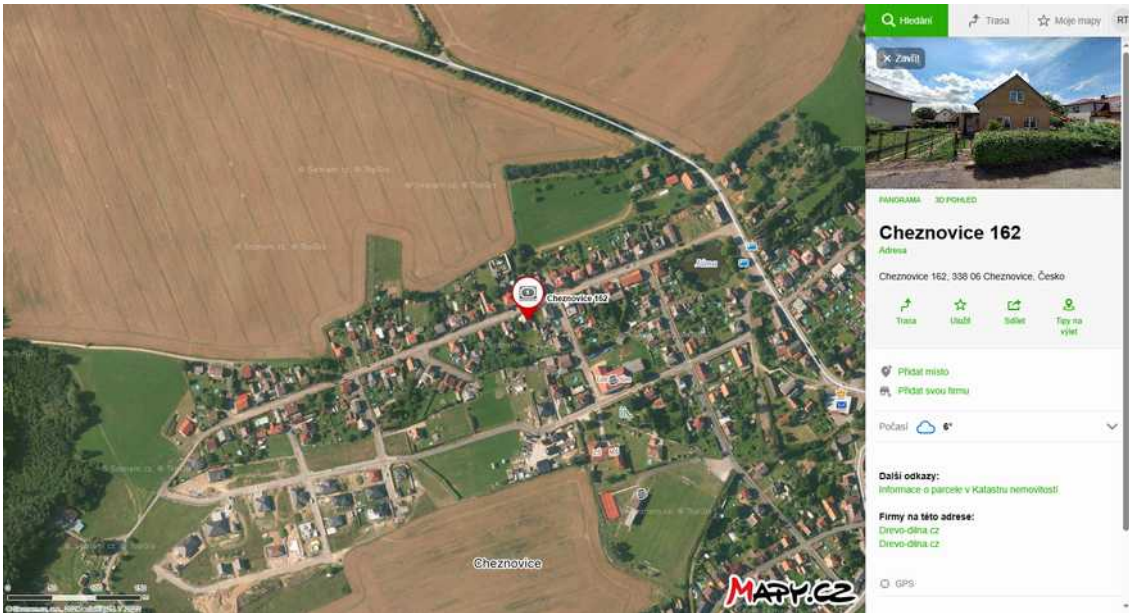


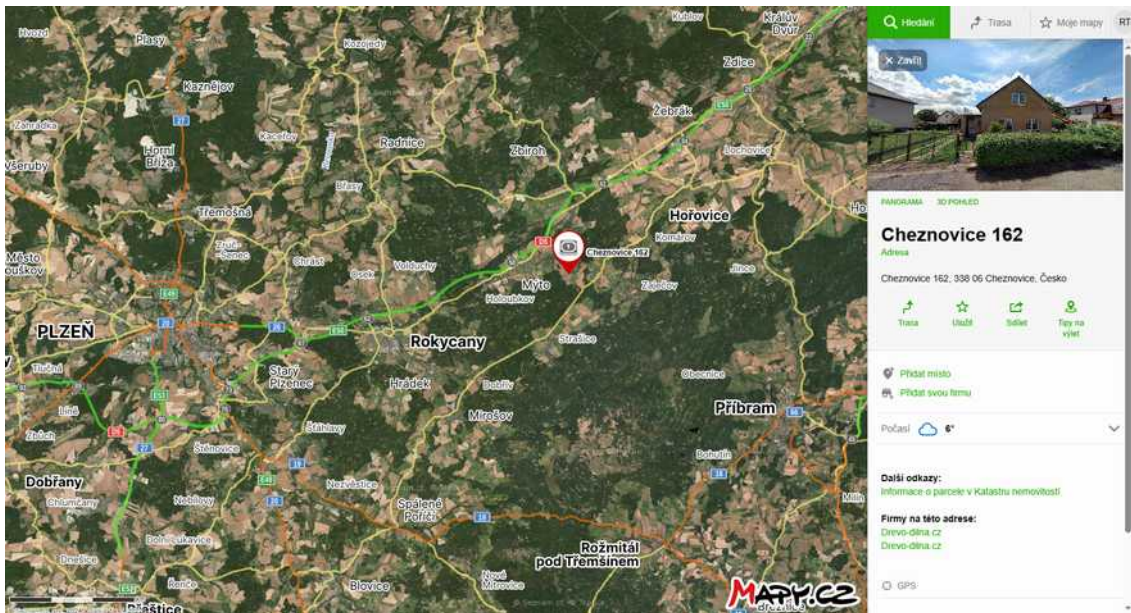
Pozemek p.č. 1418/14 v k.ú. 651133

Kopie katastrální mapy ze dne 30.11.2024

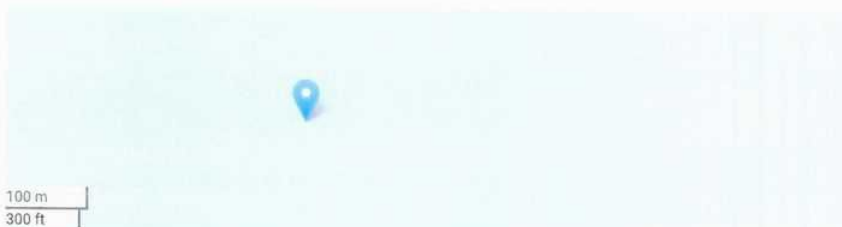


Pozemek p.č. 1483/2 v k.ú. 651133 - přístup





Číslo reportu	2024000108
Čas vytvoření	05.01.2024 15:37:53
Typ nemovitosti	Dům
Adresa	Cheznovice č.p. 162, 338 06, Cheznovice



 Leaflet |  OpenStreetMap

Riziko povodní

1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy



Souřadnice GPS

[49.779949581729, 13.778864096463](#)

Souřadnice S-JTSK

1070391.00, 793274.38

geografický úhel zónový systém používá v ČR

Kód parcely




7109369

zpracováno kód parcely dle mapy MČÚAN

Přesnost zaměření

Zaměřeno s přesností na definiční bod

Legenda k povodňové mapě

- 1 - zóna zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy
-  2 - zóna zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy
-  3 - zóna zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy
-  4 - zóna zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Systém NEMO Report provozuje společnost NEMO Report s.r.o. Využití informací, uvedených v tomto dokumentu se řídí platnými Všeobecnými obchodními podmínkami uvedenými na www.nemoreport.cz/vop. Tento dokument nebo jeho částí je uživatel oprávněn využívat v celém rozsahu pouze pro vlastní potřebu. Další šíření či upravování uvedených informací pro komerční účely bez souhlasu provozovatele, je zakázáno.

©2021 Intermap Technologies, s.r.o. Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2021 CEDA Maps a.s. Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.



pohled z příjezdu



pohled z příjezdu



pohled z příjezdu



pohled z příjezdu



pohled z příjezdu



pohled z příjezdu



zahrada



zadní pohled



zadní pohled



1.NP - koupelna



1.NP - koupelna



1.NP - zádveř



1.NP - obývací pokoj s kk



1.NP - komora



demontovaná kuchyňská linka



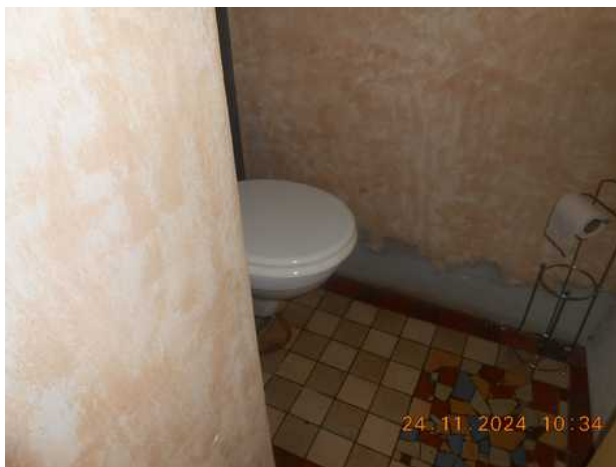
1.NP - obývací pokoj s kk



1.NP - chodba



1.NP - pokoj



1.NP - WC



vstup do sklepa



2.NP - obývatelné podkroví



2.NP - obývatelné podkroví



2.NP - obývatelné podkroví



vedlejší stavba za RD



vedlejší stavba za RD, statické poruchy, trhliny



vedlejší stavba za RD, statické poruchy, trhliny



vedlejší stavba za RD, statické poruchy, trhliny



vedlejší stavba - bývalá dílna



vjezd na pozemek



vedlejší stavba - bývalá dílna



vedlejší stavba - bývalá dílna



vedlejší stavba - bývalá dílna