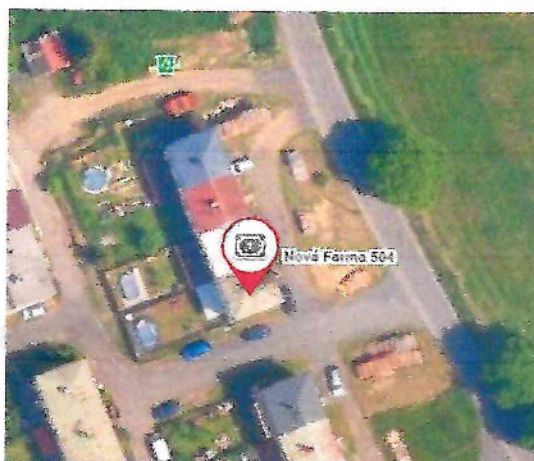


ZNALECKÝ POSUDEK



číslo položky: 073253/2026

Obor/odvětví/specializace: ekonomika-ceny a odhady nemovitostí, v evidenci znalce pod č.7319-2026



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně bytu č.504/1 Teplá vč.podílu na společných částech domu a pozemku St.p.č.677 k.ú.Teplá, obec Teplá, okr.Cheb, Karlovarský kraj, Česká republika

Znalec: Ladislav Kopruščák
nám. Krále Jiřího z Poděbrad 512/11, 350 02 Cheb
telefon: 728 558 552
e-mail: LK.cheb@seznam.cz
IČ: 483 38 354 datová schránka: 5v2tjux

Zadavatel: insolvenční správce Ing. Jana Vodrážková (č.j.KSPL 20 INS 6549/2026)
Novoměstská 960, 537 01 Chrudim

OBVYKLÁ CENA

800 000.- Kč (slovy: osm set tisíc Kč) včetně DPH

Počet stran: 29

Počet vyhotovení: 2+archiv znalce

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 7.9.2026

Vyhotoveno: V Chebu 23.9.2026



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

zjistit cenu obvyklou v místě a čase

1.2. Účel znaleckého posudku

pro účely zpeněžení nemovitosti v insolvenčním řízení čj. KSPL 20 INS 6549/2026

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

-

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena znalcem dne 7.9.2026.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

dle cen.předpisu

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

výpis z KN, zjištění na místě samém

snímek z PM

Prohlášení vlastníka (vymezení jednotky)

územní plán obce Teplá

cenová mapa.cz

2.3. Věrohodnost zdroje dat

veřejné zdroje (kupní smlouvy z KN pro porovnání, aktuální cen.předpis-vyhl.č..523/2025 Sb., katastrální úřad, územní plán obce)

2.4. Metody ocenění

administrativní a porovnávací

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

dle cen.předpisu

3.2. Popis postupu při zpracování dat

dle cen.předpisu

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Teplá, k.ú. Teplá
Adresa nemovité věci: Nová farma 501, 364 61 Teplá

Vlastnické a evidenční údaje

Jiří Lelek (r.č. [REDACTED]), Školní 460, 364 61 Teplá - Teplá, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

v souladu s územním plánem obce Teplá

Místopis

Město Teplá (21903 obyvatel dle lexikonu obcí ČR pro r.2025) má technickou a občanskou infrastrukturu odpovídající velikostí a významu obce.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD	☒ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.	
Poloha v obci:	okrajová část - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	zpevněná komunikac		

Přístup přes pozemky

2931/1 Karlovarský kraj

Celkový popis nemovité věci

Byt č.504/1 se nachází v nezatepleném panel.domě čp.504 na St.p.,č.677 k.ú.Teplá, obec Teplá v sídle Nová Farma, které není s obcí stavebně srostlé (cca 2,5 km od města) a cca 19,5 km od Mariánských Lázní.

Dům s oceňovaným bytem je napojen na veř.rozvody elektro, vody, odkanalizován přes ČOV a je přístupný z veřejné zpevněné komunikace v majetku státu, plyn není zaveden.

Byt obsahuje: zádveří 1,2 m², předsíň 6,5 m², wc 1,3 m², kuchyně 9,3 m², pokoj 25,2 m², schodiště 5,5 m², chodba 5,7 m², koupelna+wc 4,0 m², pokoj 7,8 + 16,7 m², komora 8,4 m²,schodiště 5,5 m², chodba 3,0 m², kotelna 7,9 m², uhelna 8,3 m², prádelna 7,9 m², sklepy 16,7 m²

- celkem započitatelná obytná plocha bytu pro porovnání: 89,92 m²

Podle údajů MÚ byl dům s oceňovaným bytem postaven cca v polovině 60.let minulého století (investor St.statky) a od doby vzniku nebyly měněny prvky dlouhodobé životnosti, postupně byl byt částečně modernizován výměnou dožilých prvků krátkodobé životnosti. Údržba je značně podprůměrná.

Zahrada u domu p.p.č.1834/27 není předmětem ocenění (jiný vlastník-St.pozemkový úřad)

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

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

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Byt č.504/1 Teplá
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek St.p.č.677

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. byt č.504/1 Teplá vč.součástí

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy bytu. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu (vyhl.č.523/2025 Sb.)

Název předmětu ocenění:	byt č.504/1
Adresa předmětu ocenění:	Nová farma čp.504 364 61 Teplá
LV:	1017,1013
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Cheb
Obec:	Teplá
Katastrální území:	Teplá
Počet obyvatel:	2 903
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 124,00 Kč/m ²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 736,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 523/2025 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka v lokalitě jenižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy: pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce:	III	1,00
8. Poloha obce:	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce:	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,940$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,940$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - byt.objekt	I	1,00

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Část obce Nová Farma nesrostlé s obcí Teplá	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - podstandardní údržba	I	-0,30

$$\text{Index polohy } I_r = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,530}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_r * I_r = \mathbf{0,498}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_r * I_r = \mathbf{0,498}$$

1. Byt č.504/1 Teplá

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	61 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	23 714,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy	
zádveří:	1,2 * 1,00 =	1,20 m ²
předsíň:	6,5 * 1,00 =	6,50 m ²
wc:	1,3 * 1,00 =	1,30 m ²
kuchyně:	9,3 * 1,00 =	9,30 m ²
pokoj:	25,2 * 1,00 =	25,20 m ²
schodiště:	5,5 * 1,00 =	5,50 m ²
chodba:	5,7 * 1,00 =	5,70 m ²
koupelna+wc:	4,0 * 1,00 =	4,00 m ²
pokoj:	7,8 * 1,00 =	7,80 m ²
pokoj:	16,7 * 1,00 =	16,70 m ²
komora:	8,4 * 0,80 =	6,72 m ²
schodiště:	5,5 * 0,80 =	4,40 m ²

chodba:	$3,0 * 0,80 =$	$2,40 \text{ m}^2$
kotelna:	$7,9 * 0,80 =$	$6,32 \text{ m}^2$
uhelna:	$8,3 * 0,80 =$	$6,64 \text{ m}^2$
prádelna:	$7,9 * 0,80 =$	$6,32 \text{ m}^2$
sklepy:	$16,7 * 0,80 =$	$13,36 \text{ m}^2$
podlahová plocha:		$129,36 \text{ m}^2$
		započítatelná obytná
		plocha bytu: $89,92 \text{ m}^2$
		(bez suterénu)

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
2. Společné části domu:	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: v 1.a 2.NP	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení, bez dalších prostor	I	-0,03
8. Vytápění bytu: ÚP na pevná paliva	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt v podstandardním stavu – předpoklad výměny dožilých prvků	IV	0,65

Koeficient pro stáří 61 let:

$$s = 1 - 0,005 * 61 = 0,695$$

9

$$\text{Index vybavení } I_v = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,695 = 0,416$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,530$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_v = 23\,714,- \text{ Kč/m}^2 * 0,416 = 9\,865,02 \text{ Kč/m}^2$$

$$CB_p = PP * ZCU * I_T * I_P = 129,36 \text{ m}^2 * 9\,865,02 \text{ Kč/m}^2 * 0,940 * 0,530 = 635\,772,44 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = 635\,772,44 \text{ Kč}$$

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek St.p.č.677

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,940$

Index polohy pozemku $I_P = 0,530$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku:	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice:	0,01
3. Ztížené základové podmínky:	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast (CHKO Slavkovský les-IV.zóna)	-0,01
5. Omezení užívání pozemku:	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,940 * 0,970 * 0,530 = 0,483$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků					
Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		736,-	0,483		355,49
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	677	67	355,49	23 817,83
Stavební pozemek - celkem			67		23 817,83

Pozemek St.p.č.677 - cena zjištěná celkem

= 23 817,83 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky

1.2. Pozemek St.p.č.677

= 23 817,83 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:

= 23 817,83 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu

= 635 772,44 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 23 817,83 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 / 1

Hodnota spoluvlastnického podílu:

23 817,83 Kč * 1 / 1 = 23 817,83 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku

+ 23 817,83 Kč

Byt č.504/1 Teplá - cena zjištěná

= 659 590,27 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. byt č.504/1 Teplá

Oceňovaná nemovitá věc

Započitatelná užitná
obytná plocha: 89,92 m²

Srovnatelné nemovité věci:

1. byt

Lokalita: Teplá, Palackého 585 byt č. 585/1 LV č.1594 pro k.ú.Teplá

Popis: kupní cena: 1 250 000.-Kč, kupní smlouva z KN V-695/2025-402 z 27.2.2025

Typ stavby: panel

Užitná plocha: 80,40 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní cena z KN 1,00

K2 Velikosti objektu - měrná jednotka m2 UP-nebylo možno z
cen.mapy ověřit 0,96

K3 Poloha - lepší 0,80

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,85

K5 Celkový stav - lepší 0,80

K6 Vliv pozemku 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej v r.2025 1,04



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 250 000	80,40	15 547	0,54	8 395

2. byt

Lokalita: Teplá, U hřiště 484 byt č. 484/11 LV č. 1517 pro k.ú.Teplá

Popis: kupní cena: 800 000.-Kč, kupní smlouva z KN V- 896/2025-402 z 11.3.2025

Typ stavby: panel

Užitná plocha: 62,14 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva z KN 1,00

K2 Velikosti objektu - měrná jednotka m2 UP-nebylo možno z
cen.mapy ověřit 0,96

K3 Poloha - lepší 0,80

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,85

K5 Celkový stav - lepší 0,80

K6 Vliv pozemku 1,00

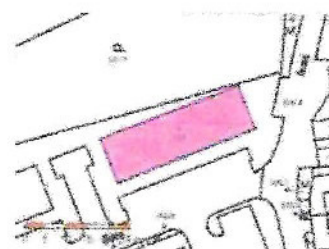


K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej v r.2025	1,04			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
800 000	62,14	12 874	0,54	6 952

3. byt				
Lokalita:	Teplá, Klášterní 247 byt č. 247/4 LV č. 1401 pro k.ú.Teplá			
Popis:	kupní cena: 1 050 000.-Kč, kupní smlouva z KN V- 696/2026-4021 z 3.3.2026			
Typ stavby:	zděná			
Užitná plocha:	68,11 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva z KN	1,00			
K2 Velikosti objektu - měrná jednotka m2 UP-nebylo možno z cen.mapy ověřit	0,96			
K3 Poloha - lepší	0,80			
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,85			
K5 Celkový stav - lepší	0,80			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej v r.2026	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 050 000	68,11	15 416	0,52	8 016



4. byt				
Lokalita:	Teplá, Školní 240 byt č.240/6 LV č. 1257 pro k.ú.Teplá			
Popis:	kupní cena: 1 199 000.-Kč, kupní smlouva z KN V- 5840/2025-402 z 22.10.2025			
Typ stavby:	zděná			
Užitná plocha:	56,79 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva z KN	1,00			
K2 Velikosti objektu - měrná jednotka m2 UP-nebylo možno z cen.mapy ověřit	0,96			
K3 Poloha - lepší	0,85			
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,85			
K5 Celkový stav - lepší	0,80			
K6 Vliv pozemku	1,00			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej v r.2025	1,04			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
1 199 000	56,79	21 113	0,58	12 246



Srovnatelné nemovité věci											upr. jedn. cena
cena [Kč]	výměra	j. cena	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	KC	
1. byt											8 395,-
1 250 000,-	80	15 547,-	1,00	0,96	0,80	0,85	0,80	1,00	1,04	0,54	
2. byt											6 952,-

800 000,-	62	12 874,-	1,00	0,96	0,80	0,85	0,80	1,00	1,04	0,54	
3. byt											8 016,-
1 050 000,-	68	15 416,-	1,00	0,96	0,80	0,85	0,80	1,00	1,00	0,52	
4. byt											12 246,-
1 199 000,-	57	21 113,-	1,00	0,96	0,85	0,85	0,80	1,00	1,04	0,58	

Minimální jednotková porovnávací cena	6 952 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena (vč.DPH)	8 902 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	12 246 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	8 902 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	89,92 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	800 468 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat a závěr:

Cena zjištěná dle cenového předpisu	659 590 Kč (bez DPH)
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	800 468 Kč (včetně DPH)

Obvyklá cena 800 000 Kč (včetně DPH)

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Hodnota nemovitosti zjištěná porovnávací metodou vychází ze současných podmínek trhu, což je pro stanovení obvyklé ceny (a tržní hodnoty) převažující. Hodnota stanovená touto metodou má pro tento druh nemovitostí největší vypovídací schopnosti a nejlépe vystihuje poptávku po daném typu nemovitostí v dané lokalitě.

Obvyklá cena nemovitostí je stanovena průměrováním vybraných reálných kupních cen z listin katastru nemovitostí podobných nemovitostí z nejbližšího okolí analyzovaného místa (celková cena je pak stanovena na základě zadání a posouzení parametrů nemovitosti: poloha, užitná plocha, dispozice, konstrukce budovy, stav a stáří budovy a provedené rekonstrukce).

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popř.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 vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Cena obvyklá se podle zákona o oceňování majetku určuje porovnáním kupních (sjednaných) cen srovnatelných věcí.

Tržní hodnota je odhadovaná částka, za kterou lze konkrétní majetek s největší pravděpodobností směnít k datu ocenění na volném trhu mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím při obchodním styku po náležitém marketingu.

Každá ze stran při takovém obchodu jedná informovaně, obezřetně a bez nátlaku, tedy obeznámeně s předmětem převodu, s jeho hodnotou a podmínkami trhu.

Ochotný kupující a ochotný prodávající jsou ke koupi či prodeji motivováni ale nikoliv nuceni tj. jednájí uvážlivě bez nátlaku. Jsou ochotni majetek koupit či prodat za nejlepší cenu vyhovující oběma stranám, dosažitelnou na volném trhu za obvyklých obchodních podmínek v běžném obchodním styku.

V praxi je určení tržní hodnoty stanoveno opět porovnáním ovšem bez nutnosti zjišťování realizovaných cen, informačním zdrojem je aktuální realitní inzerce nabídkových cen, které je nutné korigovat příslušnými koeficienty.

Výnosová hodnota

Na nemovitost se dívá 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 nájmů) - nezaměňovat s oceněním podniku.

Nákladová (věcná) hodnota nevystihuje polohu nemovitosti, která výrazně ovlivňuje obvyklou cenu.

Administrativní cena dle cenového předpisu (§ 1c povinná při zpracování ocenění o ceně obvyklé po 1.1.2021 (od vyhl.č.488/2020 Sb. a následné)

Znaky u č.7-9 (index trhu) se posuzují pouze u stavby, která není součástí pozemku, a u jednotky pokud se

-stavba nebo jednotka oceňuje nákladovým způsobem, nebo

-stavba nebo jednotka se oceňuje porovnávacím způsobem a současně se nachází v obci, která není vyjmenovaná v tabulce č.1 s určenými základními cenami dle přílohy pro příslušný druh oceňované stavby nebo jednotky.

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je hodnota těchto znaků pro výpočet indexu trhu rovna 1.

Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Případné podstatné rozdíly v ocenění bylo třeba náležitě odůvodnit-od vyhl.č.424/2021 Sb. již tato povinnost odpadla, protože definice cen administrativních a cen obvyklých vylučuje srovnání.

(2) Odstavec 1 se nepoužije v případě ocenění předmětu zajištění pro účely související s činností banky, zahraniční banky nebo spořitelního a úvěrního družstva

Cena zjištěná (administrativní nebo úřední) se určuje dle cenového předpisu a prováděcí vyhlášky platné k datu ocenění a používá se zejména pro daňové účely.

Např.při dědictví a darování pro potřeby finančního úřadu se používá pouze cena zjištěná. Pokud je nemovitost darována a obchoduje se dále před uplynutím tzv.časového testu (nyní 10 let) může finanční úřad za určitých okolností vyměřit daň z příjmu. Daň se vypočítá z rozdílu mezi prodejní cenou a cenou zjištěnou ke dni darování.

Vzhledem k tomu, že cena zjištěná bývá obecně nižší než cena obvyklá, je použití takto zjištěné ceny pro stát výhodnější.

Vyhodnocení použitých metod

	indikace:	váha:
porovnávací hodnota	800 468.-Kč (vč.DPH)	100%

administrativní hodnota 659 590.-Kč (bez DPH)

cena obvyklá: 800 000.-Kč (vč.DPH)

Po seznámení se stavem trhu a atraktivitou (polohy) lokality lze uvažovat cenu stávající jako cenu obvyklou dosažitelnou na volném trhu.

Komentář znalce k rozdílu cen:

Rozdíl ceny administrativní a obvyklé je většinou značný a to z důvodů jejich rozdílné definice.

Cena podle cenového předpisu je stanovena taxativně s tím, že charakter nemovitosti (vč.pozemku) je upraven příslušnými koeficienty a vlivy jinde neuvedené jsou stanoveny koeficientem od -0,30 do +0,30, což znalec v posudku uplatnil.

Cena obvyklá vychází z nabídky a poptávky v místě a čase, přičemž stupeň atraktivnosti lokality je rozhodujícím faktorem pro její výši. Cena obvyklá se podle zákona o oceňování majetku stanoví z min.3 vzorků realizovaných kupních smluv vložených do Katastru nemovitostí. Zde byly použity 4 vzorky z krajními intervaly realizovaných cen v porovnatelných lokalitách v obci.

Znalec zároveň prohlašuje, že znalecký posudek zpracoval v souladu se stanovisky Ministerstva financí ČR-odbor cenová politika č.02/022 (stanovisko k obvyklé ceně po 1.1.2021), č.04/2022 (stanovisko k problematice tržní hodnoty po 1.1.2021), a č.05/2022 (stanovisko k ceně zjištěné po 1.1.2021).

Cena zjištěná

V praxi se lze setkat s pojmy „vyhlásková cena“, „administrativní cena“ a „úřední cena“.

Tyto pojmy jsou terminologicky nesprávné, veřejností zažité, avšak správné označení těchto pojmů je „cena zjištěná“.

Cena zjištěná v legislativě ČR

Pojem cena zjištěná, respektive hodnota, kterou představuje, je využívána celou řadou právních předpisů odkazujících na zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcí vyhlášku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon o oceňování majetku tvoří základní rámec pro oceňování v České republice.

Tento právní předpis definuje a vymezuje základní principy a standardní druhy ocenění (tržní hodnota, cena zjištěná, obvyklá cena), upravuje způsoby oceňování majetku a služeb pro účely stanovené jinými předpisy, mimo oblast cen sjednávaných mezi prodávajícím a kupujícím, kterou upravuje zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Podle zákona o oceňování majetku se určují ceny (hodnoty) v ostatních případech, kdy se cena majetku stanovuje pro jiné účely než pro prodej. Z ustanovení § 2 odst. 7 zákona o oceňování majetku vyplývá, že „Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná“. **Cena zjištěná slouží pro určení ceny nemovitých věcí v těch případech, kdy je potřeba určit cenu jinou než cenu obvyklou nebo tržní hodnotu.** Způsob určení ceny zjištěné zveřejňuje Ministerstvo financí formou oceňovací vyhlášky na základě analýzy a statistického zpracování realizovaných převodů nemovitých věcí. Způsob určení ceny zjištěné se zpravidla stanoví a zveřejňuje pro konkrétní kalendářní rok.

Lze konstatovat, že cena zjištěná je jedním z druhů hodnot.

016 2022/05

2 / 4

Pokud je v jiném právním předpisu odkaz na ZOM (jako na celek) a je ve hlavě třetí druhé až v hlavě šesté ZOM předepsaný způsob jejího určení, zejména pak zmocnění formou odkazu na oceňovací vyhlášku, tak se určuje cena zjištěná.

Určení ceny zjištěné je prováděno na netržním základě oproti tržnímu oceňování.

Netržní základ v rámci oceňování dle cenových předpisů se aplikuje jako srovnávací

hladina ve vztahu k realizovaným kupním cenám (v některých případech) při řízení o vyvlastnění, při převezech majetku (pokud se převodu účastní stát a při daňovém řízení).

Určení ceny zjištěné závisí na druhu věci či majetkového práva.

Stručný přehled jednotlivých východisek pro ocenění jednotlivých druhů věcí a některých majetkových práv zahrnuje zejména:

stavební pozemky - sjednané ceny (cenové mapy stavebních pozemků, porovnávací způsob),

zemědělské pozemky - výnosový způsob (předpokládané výnosy),

lesní pozemky - výnosový a porovnávací způsob - podle plošně převládajících souborů lesních typů,

„X nemovitě věci, které jsou stavbami – nákladový způsob, kombinace nákladového a výnosového způsobu, porovnávací způsob,

O16 2022/05

3 / 4

lesní porosty - nákladový a výnosový způsob,

ovocné dřeviny, vinná a chmelová réva - výnosový způsob,

okrasné dřeviny - nákladový způsob,

rychle rostoucí dřeviny - výnosový způsob (předpokládané výnosy),

některá majetková práva k nemovitým věcem (věcná břemena) - sjednaná cena

nebo výnosový způsob z určené ceny zjištěné,

cenné papíry - kurzová nebo jmenovitá hodnota,

účast v družstvech - podíl na čistém obchodním jmění v účetní hodnotě,

podíl ve společnostech a sdruženích - podíl na čistém obchodním jmění v účetní hodnotě.

Oceňovací vyhláška s účinností od 1. 1. 2021 mj. upřesnila či změnila přístup k oceňování následujících věcí cenou zjištěnou:

Na základě zmocnění zákonem o oceňování majetku stanovila oceňovací vyhláška podklady pro zpracování cenové mapy stavebních pozemků a upřesnila postup ocenění stavebních pozemků, které nejsou oceněny v cenové mapě nebo je nelze ocenit cenou z cenové mapy.

Oceňovací vyhláška zavedla nový pojem rychle rostoucí dřeviny a zavedla způsob jejich ocenění.

Byl zcela změněn přístup k oceňování věcných břemen.

Byla zavedena nová kategorie „věcná břemena pro technickou infrastrukturu“.

Byl zaveden postup ocenění pro závady na nemovité věci.

Byla provedena každoroční aktualizace. Aktualizace je provedena u základních cen stavebních pozemků vyjmenovaných obcí, jejich oblastí a některých krajů, základních cen některých druhů staveb pro ocenění porovnávacím způsobem a koeficienty změny cen staveb.

Závěrem lze shrnout, že cena zjištěná slouží pro určení ceny nemovitých věcí v těch případech, kdy je potřeba určit cenu jinou než cenu obvyklou, tržní hodnotu nebo cenu mimořádnou.

Zároveň si dovoluujeme upozornit na ustanovení § 1c odst. 1 oceňovací vyhlášky, kdy spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.

Závaznost stanoviska

Předmětné stanovisko bylo zveřejněno z důvodu právní jistoty veřejnosti, znalců a odhadců, ale i kontrolních a správních orgánů a po projednání s dotčenými orgány státní správy a samosprávy. Je právním názorem Ministerstva financí ČR. Ministerstvo financí ČR není oprávněno k závaznému výkladu právních předpisů, k tomu je oprávněn pouze soud.

V zákoně č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, v § 9 odst.3 je stanoveno: pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí, při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.

Ocenění bylo proto provedeno v souladu se skutečným stavem.

§2 (vymezení pojmů) odst.2f) oceňovací vyhlášky:

funkčním celkem je soubor nemovitostí tvořený nemovitou stavbou, pozemkem zastavěným touto stavbou a souvisejícím jedním nebo více společně užívanými pozemky (ostatní plochy a zahrady), zpravidla pod společným oplocením, popřípadě vyplývá-li jejich funkční spojení z vydaného územního rozhodnutí, stavebního povolení nebo kolaudačního rozhodnutí. Ve funkčním celku může být i více zastavěných pozemků.

Zákon o oceňování majetku problematiku DPH nikterak neupravuje. Je tedy na konkrétním znalci, zda pro vypracování znaleckého posudku o ceně obvyklé bude využívat ceny v úrovni s DPH nebo bez DPH. Platí ale, že znalec by nikdy neměl vzájemně porovnávat ceny s DPH s cenami v úrovni bez DPH. U ceny obvyklé tedy záleží na konkrétním znalci a jeho posudku. Stejně se bude postupovat v případě určení tržní hodnoty. I zde záleží na znalci, zda při posouzení DPH zohlední či nikoliv.

Zpracovatel tohoto posudku pro porovnání používá realizované kupní smlouvy z katastru nemovitostí, kde jsou uvedeny konečné ceny tj. včetně DPH.

Rozdílná situace bude u takzvané ceny zjištěné dle oceňovací vyhlášky, u které judikatura Nejvyššího správního soudu stanoví, že se vždy jedná o cenu v úrovni bez DPH. Z toho rovněž vyplývá, že i všechny základní ceny uvedené v oceňovací vyhlášce jsou ceny bez DPH, jelikož právě tyto ceny jsou základem pro stanovení ceny zjištěné.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných bytů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

5.2. Kontrola postupu

- Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze
- Vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN (LV č. 1017 pro k.ú.Teplá 1.str.	1
-"- 2.str.	1
-"- 3.str.	1
výpis z KN (LV č. 1013 pro k.ú.Teplá) 1.str.	1
-"- 2.str.	1
-"- 3.	1
snímek z PM	1
Prohlášení vlastníka (vymezení jednotky)	1
situace umístění v lokalitě	1
situace umístění v obci	1
fotodokumentace 1	1
-"- 2	1

Odměna vč. náhrad nákladů

Odměna za znalecký posudek byla sjednána: 5000.-Kč

Prohlášení znalce

Jako jmenovaný znalec jsem si vědom v souladu s § 127a Občanského soudního řádu následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku

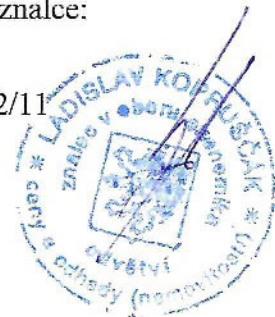
ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 073253/2026 v evidenci znalce po číslem 7319-2026

V Chebu 23.9.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI a podpis znalce:

Ladislav Kopruščák
nám. Krále Jiřího z Poděbrad 512/11
350 02 Cheb



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.16.15.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.07.2026 13:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Inzovestice řízení č.j.: KSPL 20 INS 6549/2026 pro Jana Vadráňkovu, Ing.

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 555631 Teplá
 List.číslo: 765961 Teplá List vlastnictví: 1017
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
 Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl
 Vlastnická práva
 Lelek Jiří, Školní 460, 36461 Teplá

Nemovitosti

Č.p./ č.jednotky	Spůsob využití	Spůsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech druhu
504/1	Byt	chráněná krajinná oblast	byt.z.	1/4
Vymezeno v:				
Budova Teplá, č.p. 504, 505, 506, 507, byt.dům, LV 720				
na parcele St. 677, LV 1013				
St. 678, LV 1016				
St. 679, LV 775				
St. 680, LV 1014				

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

V-6759/2004-403

pohledávka 400.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice,
 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Jednotka: 504/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.10.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.10.2004.

V-6759/2004-403

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

a) dluh na splacení jistiny úvěru ve výši 980 000,- Kč s příslušenstvím

b) dluhy včetně budoucích dluhů do dvojnásobku půjčené částky vznikající od 30.10.2025 po dobu 300 měsíců

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlípého 942/11, Libeň, 18000
 Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Jednotka: 504/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. CA 101649/2025 ze dne 30.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2025 10:47:14. Zápis proveden dne 27.11.2025; uloženo na prac. Cheb

V-6584/2025-402

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.07.2026 13:15:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 555631 Teplá
st.území: 765961 Teplá List vlastnictví: 1017
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 10.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2026 13:44:39. Zápis proveden dne 19.05.2026.

V-2392/2026-402

Pořadí k 05.11.2025 10:47

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. CA 101649/2025 ze dne 30.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2025 10:47:14. Zápis proveden dne 27.11.2025; uloženo na prac. Cheb

V-6584/2025-402

o Zákaz zcizení a zatížení

nemovitosti bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlípého 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Jednotka: 504/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. CA 101649/2025 ze dne 30.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2025 10:47:14. Zápis proveden dne 27.11.2025; uloženo na prac. Cheb

V-6584/2025-402

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 10.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2026 13:44:39. Zápis proveden dne 19.05.2026.

V-2392/2026-402

Pořadí k 05.11.2025 10:47

Ročníky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

Lelek Jiří, Školní 460, 36461 Teplá, RČ/IČO:

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 10.09.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.11.2004.

V-6901/2004-403

Pro: Lelek Jiří, Školní 460, 36461 Teplá

RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastr nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, RČ: 402.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
překazující stav evidovaný k datu 22.07.2026 13:15:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 555631 Teplá
Kat.území: 765961 Teplá Líst vlastnictví: 1017
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou úsečných řadách (St. = stavební parcela)

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

Upravení: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

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

vyhotovil:
státní úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 22.07.2026 13:22:36

Použití: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Další údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení ochrany osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.07.2026 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dle zákona o katastru nemovitostí pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 20 INS 6549/2026 pro Jana Vodrážkovu, Ing.

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 555631 Teplá
Kat.území: 765961 Teplá List vlastnictví: 1013
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl
Vlastnické právo
Lelek Jiří, Školní 460, 36461 Teplá

Nemovitosti
Pozemky
Parcela Výměra[m2] Druh pozemku Spůsob využití Spůsob ochrany
St. 677 67 zastavěná plocha a nádvoří chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - IV. zóna

Na pozemku stojí stavba: Teplá, č.p. 504, 505, 506, 507, byt.dům, LV 720

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

V-6759/2004-403

pohledávka 400.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice,
15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 677

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.10.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.10.2004.

V-6759/2004-403

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

a) dluh na splacení jistiny úvěru ve výši 980 000,- Kč s příslušenstvím

b) dluhy včetně budoucích dluhů do dvojnásobku půjčené částky vznikající od 30.10.2025 po dobu 300 měsíců

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 18000
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Parcela: St. 677

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. CA 101649/2025 ze dne 30.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2025 10:47:14. Zápis proveden dne 27.11.2025; uloženo na prac. Cheb

V-6584/2025-402

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 10.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2026 13:44:39. Zápis proveden dne 19.05.2026.

V-2392/2026-402

Pořadí k 05.11.2025 10:47

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 103.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.07.2026 13:15:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 555631 Teplá
Kat.území: 765961 Teplá List vlastnictví: 1013
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
č. CA 101649/2025 ze dne 30.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
05.11.2025 10:47:14. Zápis proveden dne 27.11.2025; uloženo na prac. Cheb
V-6584/2025-402

o Zákaz zcizení a zatížení

nemovitostí bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele
po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

CLEAR BALANCE, SE, Podlipného 942/11, Libeň, 16000
Praha 8, RČ/IČO: 24811718

Povinnost k

Parcela: St. 677

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č.
CA 101649/2025 ze dne 30.10.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2025
10:47:14. Zápis proveden dne 27.11.2025; uloženo na prac. Cheb
V-6584/2025-402

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
ze dne 10.04.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.04.2026 13:44:39. Zápis
proveden dne 19.05.2026.

V-2392/2026-402

Řadí k 05.11.2025 10:47

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

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

Povinnost k

Lelek Jiří, Školní 460, 36461 Teplá, RČ/IČO:

Domby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 10.09.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.11.2004.

V-6901/2004-403

Pro: Lelek Jiří, Školní 460, 36461 Teplá

RČ/IČO:

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

prokazující stav evidovaný k datu 22.07.2026 13:15:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 555631 Teplá
Kat.území: 765961 Teplá List vlastnictví: 1013
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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

vyhotovil: Vyhотовeno: 22.07.2026 13:23:41
 český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

užití: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení ochrany osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cunk.gov.cz/>.

Namovitosti jsou v územním chvatu, ve kterém vykonává státní správu katastru namovitosti ČR
Katastrální úřad pro Havlíčkův kraj, Katastrální pracoviště Žateb, 400: 402.
strana 3



2. Zmieniła profilaktykę. W 4 zespołach w budowie, zgodnie z podległ.
2. pismem 5) w 1 5 zali 2. 72/1994 95.

1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 26

1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000 1000

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

"bevoní jedné."

a) kuchyňský kotel	1	1
b) sporák plynový na 60	1	1
c) vestavěné skříň	1	1
d) vana	1	1
e) umyvadlo	1	1
f) WC s nádrží	2	1
g) mšňací baterie	2	1
h) topná tělesa	7	1
i) listovní střel	1	1
j) zvonky	1	1
k) bombič na plyn	1	1
l) solingová baterie	1	1
m) ...	1	1

