ZNALECKÝ POSUDEK

ČÍSLO POLOŽKY:	**002155/2026**
ZNALEC:	Ing. et Ing. Martin Němec Nové sady 139, 753 56 Opatovice IČ: 01416626 Tel: 737 629 547, e-mail: info@mnvaluation.cz Datová schránka: tquskama www.mnvaluation.cz
OBOR/ODVĚTVÍ/SPECIALIZACE:	**Ekonomika / Oceňování nemovitých věcí**
ZADAVATEL:	JUDr. Kateřina Svrčinová Danielová Samostatný insolvenční správce IČ: 71447857 Na Hradbách 1440/16, 702 00 Ostrava
ČÍSLO JEDNACÍ:	Nebylo uvedeno

POPIS PŘEDMĚTU POSUDKU:

Předmětem posudku je určení obvyklé ceny bytu, bytové jednotky č. 1438/1 v I.NP bytového domu, postaveného na pozemku p.č. 1574 - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Aš, Táborská 1438/16, Aš 35201.

POČET VYHOTOVENÍ:	2
ČÍSLO VYHOTOVENÍ:	1/2
POČET STRAN:	21 a 9 příloh
PODLE STAVU KE DNI:	10.1.2026
VYHOTOVENO:	V Opatovicích 14.1.2026

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Jaká je obvyklá cena bytu, bytové jednotky č. 1438/1 v I.NP bytového domu, postaveného na pozemku p.č. 1574 - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Aš, Táborská 1438/16, Aš 35201. Zapsáno na LV 3214, k.ú. Aš.
Znaleckým úkolem je tedy určení obvyklé ceny výše uvedené nemovité věci.

1.2. Účel znaleckého posudku

Posudek pro účely insolvenčního řízení.

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádné skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých z zadavatelem předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.01.2026 za přítomnosti vlastníka bytu pana Pavla Zubače.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro stanovení obvyklé ceny bytové jednotky - bytu, byly použity veřejné zdroje z dostupných informačních databází, zadavatelem předložené ověřené listiny, relevantní zdroje dat, které reflektují tržní prostředí v dané lokalitě. Zdroje dat byly posuzovány s ohledem na potřeby splnění zadání znaleckého posudku, předložení odpovědi na znaleckou otázku a splnění daného účelu znaleckého posudku.
Pro výběr konkrétních zdrojů dat byly využity např.:

- Český úřad zeměměřičský a katastrální,
- Lexikon měst a obcí ČR
- RIS - regionální informační servis
- ePusa - elektronický portál územních samospráv
- Český statistický úřad

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostní ze dne 5.1.2026, LV číslo 3214, k.ú. Aš, obec Aš
- Nahlížení do Katastru nemovitostí - kopie katastrální mapy.
- Zadavatel posudku a jím předložené zdroje.
  - Prohlášení o vymezení jednotek, ověřená kopie listin - Z-202864/1996-402, byt 1438/1
- Vlastník oceňované nemovité věcí a jím uvedené informace k oceňované nemovité věci.
- Místní šetření - ohledání se zaměřením a fotodokumentací 10.1.2026, 9:00 - 10:00.
- Cenová mapa - s-reality a informace o realitním trhu.
- Odborná literatura, např.:
  - BRADÁČ, Albert. Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí. II. doplněné vydání. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. Brno, 2021. ISBN 978-80-7623-066-8.
  - BRADÁČ, Albert a POLÁK, Petr. Úřední oceňování majetku 2022: zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění: vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) v aktuálním znění včetně novely č. 424/2021 Sb.: vybrané předpisy související : tabelární přehled postupů ocenění věcí nemovitých: účinnost od 1. ledna 2022,. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2022. ISBN 978-80-7623-077-4.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data o oceňované nemovité věci jsem jako znalec sbíral a tvořil při místním šetření - ohledání na místě 10.1.2026, 9:00 - 10:00. Takto sebraná a vytvořená data mohu označit za plně věrohodná a uvádím, že nejsou v rozporu s daty o oceňovaných věcech zjištěných z Katastru nemovitostí, případně jiných zdrojů, u kterých jsem se na tvorbě dat nepodílel, data jsem z těchto uvedených zdrojů pouze sesbíral. Předpokládám, že všechny podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku jsou pravdivé, věrohodné a správné. Jako znalec dále prohlašuji, že závěry tohoto znaleckého posudku vychází především z dokumentů, které mi byly poskytnuty zadavatelem. V případě, že zadavatel nepředložil znalci dokumenty, které by mohly mít vliv na závěry tohoto posudku (např. smlouvy upravující spoluvlastnictví, případně další), nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto posudku použity jsou považovány za věrohodné a pravdivé.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu:

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu, vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění předpisů pozdějších.

Obvyklá cena:

§ 2, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění předpisů pozdějších:

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

§ 2, odst. 3 zákona č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění předpisů pozdějších:

V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

Tržní hodnota:

§ 2, odst. 4 zákona č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění předpisů pozdějších:

Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty:

§ 2, odst. 5 zákona č. 151/1997 Sb., Zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění předpisů pozdějších:

Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

§ 1a, odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů.

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 vlivy zvláštní obliby.

§ 1b, odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů.

Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobů 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.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Postup při sběru a tvorbě dat, tedy jak byla odpovídající data získána, byl zvolen s ohledem na zadání, tedy znalecký úkol a účel znaleckého posudku. Byl tedy zvolen takový postup, aby byla získána a vytvořena data potřebná pro ocenění nemovitých věcí metodami, které v plném rozsahu splní zadání pro vypracování znaleckého posudku. Při tvorbě dat o oceňovaných nemovitých věcech jsem jako znalec při ohledání na místě postupoval standardním způsobem. Vyhodnotil jsem přístup k nemovitým věcem, posoudil lokalitu a blízké okolí, provedl celkové ohledání oceňovaných nemovitých věcí a ověřil účel, který nemovité věci plní. Bylo provedeno zaměření za pomocí běžných měřidel (laserové měřidlo, svinovací metr), byl zaznamenán typ konstrukcí a použitých materiálů, přičemž byl také kontrolován jejich technický stav, opotřebení a vybavení. Měření bylo provedeno v souladu s přílohou č. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška) ve znění pozdějších předpisů (aktuální znění). Byly měřeny vzdálenosti protějších vnitřních líců svislých konstrukcí stěn včetně jejich povrchových úprav (např. omítky, obklady) jednotlivých místností. Další data byla sbírána z dostupných zdrojů, jako je Katastr nemovitostí, informace a listiny předložené zadavatelem a vlastníky nemovitých věcí. Byla provedena důkladná analýza trhu, konkrétně analýza prodejů porovnatelných nemovitých věcí. Následně po zpracování veškerých dat byly provedeny výpočty dle zvolených oceňovacích metod.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Sebraná a vytvořená data jsou zásadní pro řádné vyhotovení znaleckého posudku. Data jsou zpracována způsobem, který umožní jejich následnou řádnou analýzu, zajišťující dosažení výsledků a formulování závěrů se splněním znaleckého úkolu. Je vytvořen souhrn veškerých dat, jsou uvedena veškerá zjištění z vytvořených a sebraných dat a z provedeného ohledání při místním šetření.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje:	kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Aš, k.ú. Aš
Adresa nemovité věci:	Táborská 1438/16, 352 01 Aš

Vlastnické a evidenční údaje

Pavel Zubač, Táborská 1438/16, 352 01 Aš, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Znalec obdržel od zadavatele dokumentaci v podobě: LV číslo 3214, k.ú. Aš, obec Aš, dále prohlášení o vymezení jednotek, ověřená kopie listin - Z-202864/1996-402, byt 1438/1, u kterých je uvedeno členění jednotek na pokoje, u nichž je uvedena podlahová plocha. Dále je uvedeno vybavení náležející k jednotce jako např. kamna uhelná, plynový sporák. Znalec tedy pro vypracování posudku použil tuto dokumentaci, přičemž věrohodnost v ní obsažených dat ověřil konfrontací s daty, která získal při ohledání v rámci místního šetření 10.1.2026. Znalec konstatuje, data jsou věrohodná.

Místopis

Bytový dům na adrese Táborská 1438/16 se nachází na rozhraní širšího centra a okrajové, převážně rezidenční části města Aš. Lokalita je tvořena zejména bytovou zástavbou panelového a zděného

typu, doplněnou základní občanskou vybaveností. V docházkové vzdálenosti se nachází zastávky městské hromadné dopravy, základní školy, mateřské školy, obchody denní potřeby a další služby. Okolí domu nabízí dostatek zelených ploch a veřejných prostranství vhodných pro rekreaci a volnočasové aktivity. Dopravní dostupnost centra města je dobrá, lokalita je napojena na místní komunikace s možností parkování v okolí objektu. Z hlediska hlukové zátěže a emisí se jedná o standardní obytnou zónu bez výrazných negativních vlivů.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☒ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ 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:		širší centrum - smíšená zástavba		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je byt, jednotka č. 1438/1 v I.NP bytového domu, postaveného na pozemku p.č. 1574 - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Aš, Táborská 1438/16, Aš 35201. Zapsáno na LV 3214, k.ú. Aš.

Popis budovy:

Jedná se o historický bytový dům, zděné konstrukce, situovaný v zastavěném území města s převažující obytnou funkcí. Objekt je přístupný z veřejně přístupných komunikací a je napojen na základní inženýrské sítě (elektro, vodovod, kanalizace, plyn). Na štítě nad vstupem do domu je ve fasádě uveden letopočet 1908, což je pravděpodobně rok dostavby domu. Technický stav budovy tomuto stáří odpovídá. Na domě byla prováděna pravděpodobně pouze běžná údržba. Dům je v původním stavu bez zateplení. Objevují se problémy se zemní vlhkostí, zejména ve sklepních prostorách. Toto je patrné také na pomístně opadávající fasádě v oblasti soklu a nad soklem domu. Na domě byla vyměněna okna, v celém domě jsou nyní plastová okna s izolačním dvojsklem. Střecha je sklonitá se skládanou krytinou z vláknocementových šablon. Okapy a svody jsou z lakovaného plechu.

Technický stav objektu je hodnocen jako, odpovídající jeho stáří, konstrukčnímu systému a absenci rozsáhlejších oprava a stavebních úprav. Stavba je dlouhodobě užívána k bydlení. Okolní zástavbu tvoří obdobné domy s navazující veřejnou infrastrukturou a občanskou vybaveností.

Popis jednotky - bytu.

Oceňovaná jednotka je umístěna v I.NP napravo od hlavního vstupu do budovy. Byt je koncipován jako 2+1. Při ohledání v rámci místního šetření bylo zjištěno, že byt je v původním stavu bez jakýchkoli stavebních úprav a údržby. Ze společné chodby v domě se vstupuje přímo do prostor kuchyně bytu. V kuchyni je umístěn sporák na tuhá paliva napojen na komín v rohu místnosti. Klasická kuchyňská linka chybí, je zde pouze umyvadlo s přívodem studené vody a pouze starší kusový nábytek, skříň a stůl. V kuchyni je také přívod plynu pro lokální topidlo umístěné pod oknem do ulice a elektro. Podlahová krytina v kuchyni je linoleum, značně opotřebené na konci životnosti. Součástí kuchyně je „koupelnový kout", kdy část kuchyně je v rohu vlevo od vstupu

oddělena dřevotřískovou cca 2 m vysokou zástěnou a tento ohrazený prostor slouží jako koupelna, kde je umístěna vana a elektrický ohřívač vody. Podlaha v tomto koupelnovém koutě je keramická dlažba. Kuchyň navazuje na ložnici, která má okno do ulice Táborská. Pod oknem je lokální plynové topidlo. Podlahu tvoří hrubý prkenný záklop. Ložnice je průchozí do obývacího pokoje, který má dvě okna situovaná do zahrady. V tomto pokoji, který majitel bytu aktivně nevyužívá, slouží jako „sklad", je podlaha obdobně jako v ložnici tvořena hrubým prkenným záklopem. Vytápění tohoto pokoje je zajištěno kamny na tuhá paliva napojenými do komína vlevo od dveří. Součástí bytu není WC. WC je umístěno přes společnou vstupní chodbu při vstupu do sklepních prostor a podle sdělení vlastníka bytu je společné se sousedním bytem. Znalec nemohl ověřit, zda se jedná o spoluvlastnictví, věcné břemeno či nějakou formu dohody o spoluužívání. Vlastník jen sdělil, že v onom sousedním bytě je WC součástí.

Byt je celkově v zanedbaném stavu, který neodpovídá standardům dnešního bydlení a vyžaduje rozsáhlejší rekonstrukci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Komentář: Znalci nejsou známa rizika spojená s právním stavem nemovité věci.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Komentář: Znalci nejsou známa rizika spojená s umístěním nemovité věci.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky analýz byly uvedeny v odpovídajících částech posudku. Vyhodnocením výsledků jednotlivých částí znalec dospěl k celkovému závěru posudku.

4.2. Ocenění

4.2.1. Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Jednotka č. 1438/1
Adresa předmětu ocenění:	Táborská 1438/16 352 01 Aš
LV:	3214
Kraj:	Karlovarský
Okres:	Cheb
Obec:	Aš
Katastrální území:	Aš
Počet obyvatel:	12 684

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 124,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: V ostatních případech - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	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 městská hromadná doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 228,00 Kč/m²**

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.

4.2.1.1. Byt, jednotka č. 1438/1

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Karlovarský kraj, obec 10 001 – 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	118 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	35 825,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu		**koeficient dle typu podlahové plochy**	
Kuchyň:	16,0 *	1,00 =	16,00 m^2
Pokoj:	19,1 *	1,00 =	19,10 m^2
pokoj:	20,40 *	1,00 =	20,40 m^2
WC:	1,6 *	1,00 =	1,60 m^2
Sklep:	32,3 *	0,80 =	25,84 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			82,94 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: Bez vlastního příslušenství - Byt bez standartního příslušenství,	I	-0,15
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie, komora nebo sklepní kóje (sklep)	III	0,00
8. Vytápění bytu: Lokální na elektřinu nebo plyn	II	-0,02
9. Kritérium jinde neuvedené: Významně snižující cenu - Byt je v nevyhovujícím stavu pro dnešní standardy bydlení. "Koupelnový kout" v kuchyni, WC mimo byt přes chodbu.	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – nutná rekonstrukce	V	0,40

Koeficient pro stáří 118 let:

s = 1 - 0,005 * 118 = **0,410**

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}600 = \mathbf{0{,}199}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo 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: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1{,}020}$

Index polohy pozemku

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Znalci nejsou známy žádné ostatní vlivy snižující či zvyšující index polohy.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1{,}050}$

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 35 825,- Kč/m^2 * 0,199 = 7 129,18 Kč/m^2
CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 82,94 m^2 * 7 129,18 Kč/m^2 * 1,020 * 1,050= 633 276,08 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 633 276,08 Kč

<u>Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích</u>

<u>4.2.1.2. Pozemek p.č. 1574</u>

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T = 1{,}020}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1{,}050}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Nevhodný tvar, nebo velikost - omezující jeho využití	I	-0,01
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,01
3. Ztížené základové podmínky: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	IV	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Chráněná krajinná oblast v 1. a 2. zóně, nebo národní park	III	-0,01
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	I	0,00

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

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,020 * 0,970 * 1,050 = **1,039**

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

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	1 228,-	1,039		1 275,89

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1574	300	1 275,89	382 767,-

Stavební pozemek - celkem	300		**382 767,-**
Pozemek p.č. 1574 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu		=	**382 767,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem		*	1 530 / 10 000
Pozemek p.č. 1574 - cena zjištěná celkem		=	**58 563,35 Kč**
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky			
1.2. Pozemek p.č. 1574		=	58 563,35 Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:		=	**58 563,35 Kč**
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu		=	**633 276,08 Kč**
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku			
Cena zjištěná pozemku: 58 563,35 Kč			
Spoluvlastnický podíl: 1 530 / 10 000			
Hodnota spoluvlastnického podílu:			
58 563,35 Kč * 1 530 / 10 000 = 8 960,19 Kč			
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku		+	8 960,19 Kč
Byt, jednotka č. 1438/1 - cena zjištěná		=	**642 236,27 Kč**

4.2.2. Tržní ocenění majetku

4.2.2.1. Byt, jednotka 1438/1

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	82,94 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Byt č. 1, 2424/2**
Lokalita: Palackého 2424/2
Popis: Nemovitosti na listině
podání: 5.9.2025
cena: 1 210 000 Kč
Kupní sml.: V-5316/2025-402 (LISTINY)
Listina ID: 92878472010
LV: 3804 k.ú.: 600521
BYT: č. 1 v budově: Palackého 2424/2, Aš

Plocha	Cena/m2	Cena
60 m2	20 200 Kč	1 210 000 Kč

Vytápění centrální v budově, výtah není, stáří stavby 1970
Dispozice: 3+kk
Typ stavby: Bytový dům, cihla smíšené
Užitná plocha: 60,00 m^2
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: Ikarus 21
K2 Velikosti objektu	1,00	

K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav - Oceňovaná starší, horší stav			0,50	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč] k 10.01.2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 210 000	60,00	20 167	0,50	**10 084**

Název: **Byt č. 3, 2425/4**
Lokalita: Palackého 2425/4, Aš
Popis: Nemovitosti na listině
podání: 23.6.2025
cena: 1 350 000 Kč
Kupní sml.: V-3634/2025-402 (LISTINY)
Listina ID: 91612897010
LV: 3729 k.ú.: 600521
BYT: č. 3 v budově: Palackého 2425/4, Aš

Plocha	Cena/m2	Cena
80 m2	16 862 Kč	1 350 000 Kč

Vytápění centrální v budově, výtah není, stáří stavby 1970
Dispozice: 3+1
Typ stavby: Bytový dům, cihla smíšené
Užitná plocha: 80,00 m^2
Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: Ikarus 21
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav - Oceňovaná starší, horší stav	0,50	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - Oceňovaná lepší, menší plocha atraktivnější	1,10	

Cena [Kč] k 10.01.2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 350 000	80,00	16 875	0,55	**9 281**

Název: **Byt č. 16, 1294/18a**
Lokalita: U Nádraží 1294/18a, Aš
Popis: Nemovitosti na listině
podání: 7.10.2025
cena: 1 500 000 Kč
Kupní sml.: V-6013/2025-402 (LISTINY)
Listina ID: 93558123010
LV: 5391 k.ú.: 600521
BYT: č. 16 v budově: U Nádraží 1294/18a, Aš

Plocha	Cena/m2	Cena
64 m2	23 383 Kč	1 500 000 Kč

Vytápění centrální v budově, výtah není, stáří stavby 1960

Dispozice: 3+kk
Typ stavby: Bytový dům, cihla smíšené,
Užitná plocha: 64,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: Ikarus 21
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav - Oceňovaná starší, horší stav	0,50	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč] k 10.01.2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 500 000	64,00	23 438	0,50	**11 719**

Název: **Byt č. 13, 1294/18a**
Lokalita: U Nádraží 1294/18a, Aš
Popis: Nemovitosti na listině
podání: 8.9.2025
cena: 1 350 000 Kč
Kupní sml.: V-5376/2025-402 (LISTINY)
Listina ID: 92924568010
LV: 5210 k.ú.: 600521
BYT: č. 13 v budově: U Nádraží 1294/18a, Aš

Plocha	Cena/m2	Cena
69 m2	19 636 Kč	1 350 000 Kč

Vytápění centrální v budově, výtah není, stáří stavby 1960

Dispozice: 3+kk
Typ stavby: Bytový dům, cihla smíšené
Užitná plocha: 69,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: Ikarus 21
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav - Oceňovaná starší, horší stav	0,50	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč] k 10.01.2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 350 000	69,00	19 565	0,50	**9 783**

Název:	**Byt č. 7, 1294/18a**
Lokalita:	U nádraží 1294/18a, Aš
Popis:	Nemovitosti na listině
	podání: 29.9.2025
	cena: 1 250 000 Kč
	Kupní sml.: V-5802/2025-402 (LISTINY)
	Listina ID: 93359523010
	LV: 5226 k.ú.: 600521
	BYT: č. 7 v budově: U Nádraží 1294/18a, Aš
	Plocha Cena/m2 Cena
	68 m2 18 328 Kč 1 250 000 Kč
	Vytápění centrální v budově, výtah není, stáří stavby 1960
Dispozice:	3+kk
Typ stavby:	Bytový dům, cihla smíšené
Užitná plocha:	68,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00	Zdroj: Ikarus 21
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,00	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Celkový stav - Oceňovaná starší, horší stav	0,50	
K6 Vliv pozemku	1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00	

Cena [Kč] k 10.01.2026	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** **Kc**	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 250 000	68,00	18 382	0,50	**9 191**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Byl nalezen dostatečný počet srovnatelných nemovitých věcí pro stanovení porovnávací hodnoty. Variabilita porovnávacích nemovitých věcí je nízká, srovnatelnost s oceňovanou je v mnohých parametrech vysoká bez nutnosti uplatnění srovnávacích koeficientů. Byl uplatněn koeficient K5 - celkový stav, který zohledňuje, že oceňovaná nemovitá věc je výrazně starší než srovnatelné, je v původním dosti zanedbaném stavu bez nutných oprava a údržby, dnešním standardům bydlení zcela nevyhovující, vyžadující rozsáhlou rekonstrukci.

Minimální jednotková porovnávací cena	9 191 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 012 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	11 719 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	**10 012 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	82,94 m^2
Výsledná porovnávací hodnota	**830 395 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

4.3.1. Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Byt, jednotka č. 1438/1		642 236,- Kč
1.1. Oceňovaný byt	633 276,08 Kč	
1.2. Pozemek p.č. 1574	8 960,14 Kč	
	= 642 236,- Kč	

Cena zjištěná - celkem: 642 236,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 642 240,- Kč

slovy: Šest set čtyřicet dva tisíc dvě stě čtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu 642 240 Kč

slovy: Šest set čtyřicet dva tisíc dvě stě čtyřicet Kč

4.3.2. Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt, jednotka 1438/1 830 395,- Kč

Porovnávací hodnota 830 395 Kč

Obvyklá cena 830 400 Kč

slovy: Osm set třicet tisíc čtyři sta Kč

Silné stránky

- lokalita vhodná k bydlení
- dobrá dopravní dostupnost
- strategická poloha blízko hranice s Německem
- cihlová výstavba - možnost dispozičních úprav
- kompletní občanská vybavenost města

Slabé stránky

- byt je situován v 1.NP, zpravidla nižší obliba
- pro kvalitní bydlení nutné rozsáhlé úpravy, není ihned ke kvalitnímu bydlení
- nižší likvidita ve srovnání s byty ve větších městech

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny obvyklé byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji. Byl nalezen dostatečný počet srovnatelných nemovitých věcí, jejichž podobnost s oceňovanou je tak vysoká, že byla minimální potřeba využití srovnávacích koeficientů. Byl však uplatněn koeficient K5 - celkový stav, který zohledňuje, že oceňovaná nemovitá věc je výrazně starší než srovnatelné, je v původním dosti zanedbaném stavu bez nutných oprava a údržby, dnešním standardům bydlení zcela nevyhovující, vyžadující rozsáhlou rekonstrukci.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr dat a postupů analýz byl proveden na základě parametrů oceňované nemovité věci a požadavků zadání. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

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

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a byly zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Byly uvedeny zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

5.2. Kontrola postupu

Zdrojem dat bylo místní šetření - ohledání na místě, veřejně přístupné databáze, data z cenové mapy a sdělení zadavatele.
- Sebraná a vytvořená data o nemovitostech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy.
- Postup, analýza a výsledky odpovídají zadání, znaleckému úkolu a účelu posudku.
- Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena.

Postup byl opakovaně kontrolován. Výsledky jsou dostatečné pro zodpovězení otázky v zadání znaleckého posudku.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký úkol:
Vypracovat znalecký posudek o určení obvyklé ceny nemovité věci.

Znalecká otázka:
Jaká je obvyklá cena bytu, bytové jednotky č. 1438/1 v I.NP bytového domu, postaveného na pozemku p.č. 1574 - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Aš, Táborská 1438/16, Aš 35201. Zapsáno na LV 3214, k.ú. Aš.

Odpověď na znaleckou otázku:
Obvyklá cena bytu, bytové jednotky č. 1438/1 v I.NP bytového domu, postaveného na pozemku p.č. 1574 - zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Aš, Táborská 1438/16, Aš 35201. Zapsáno na LV 3214, k.ú. Aš, je 830 400 Kč.

Obvyklá cena	**830 400 Kč**
slovy: Osm set třicet tisíc čtyři sta Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru.
Závěr však vychází z výsledků analýz, které jsou do jisté míry založeny na úsudku znalce.
Znalec zohlednil veškeré jemu známé skutečnosti, které mohou mít na určení obvyklé ceny oceňované nemovité věci vliv.
Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.
Vzhledem ke známým faktům a použité metodice je však závěr vysoce pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Příloha č. 1, LV 3214, k.ú, Aš	3
Příloha č. 2, Prohlášení vlastníka - odpověď Katastrálního úřadu	1
Příloha č. 3, Prohlášení o vymezení jednotek	1
Příloha č. 4, Snímek katastrální mapy p.č. 1574	1
Příloha č, 5, Fotodokumentace	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Znalečné účtuji dokladem č. 20262.

Prohlášení znalce

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí, odvětví Oceňování lesa rostlinstva a nerostů, specializaci Určování hodnoty lesních pozemků a specializaci Určování hodnoty rostlin a dále pro obor LESNÍ HOSPODÁŘSTVÍ, odvětví Dříví – Těžba, Myslivost.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 002155/2026.

V Opatovicích 14.01.2026

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. et Ing. Martin Němec
Nové sady 139
753 56 Opatovice

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.16.8.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 002155/2026

	počet stran A4 v příloze:
Příloha č. 1, LV 3214, k.ú, Aš	3
Příloha č. 2, Prohlášení vlastníka - odpověď Katastrálního úřadu	1
Příloha č. 3, Prohlášení o vymezení jednotek	1
Příloha č. 4, Snímek katastrální mapy p.č. 1574	1
Příloha č, 5, Fotodokumentace	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *05.01.2026 10:35:02*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPL 56 INS 17115/2025 pro Kateřina Danielová, JUDr.

Okres: **CZ0411 Cheb** Obec: **554499 Aš**

Kat.území: **600521 Aš** List vlastnictví: **3214**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Zubač Pavel, Táborská 1438/16, 35201 Aš	**540918/1228**	

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
1438/1	**byt**		**byt.z.**	**1530/10000**

Vymezeno v:

Budova **Aš, č.p. 1438, byt.dům, LV 2716**

na parcele **St. 1574, LV 2716**

Parcela **St. 1574** **zastavěná plocha a nádvoří** **300m2**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

a) dluhy na splacení jistiny úvěru ve výši 546 000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 15.10.2072

b) budoucí dluhy do výše 655 200,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 15.10.2072

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Jednotka: 1438/1

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/766155-01/21/01-002/00/R ze dne 29.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2021 10:23:39. Zápis proveden dne 23.11.2021; uloženo na prac. Cheb**

V-6659/2021-402

Pořadí k **12.10.2021 10:23**

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/766155-01/21/01-002/00/R ze dne 29.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2021 10:23:39. Zápis proveden dne 23.11.2021; uloženo na prac. Cheb**

V-6659/2021-402

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 5500/766155-01/21/01-002/00/R ze dne 29.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2021 10:23:39. Zápis proveden dne 23.11.2021; uloženo na prac. Cheb**

V-6659/2021-402

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

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *05.01.2026 10:35:02*

Okres: **CZ0411 Cheb** Obec: **554499 Aš**

Kat.území: **600521 Aš** List vlastnictví: **3214**

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

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**
a) dluh na splacení jistiny úvěru ve výši 370 000,- Kč s příslušenstvím
b) budoucí dluhy do výše 1 500 000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 31.12.2040
c) budoucí dluhy do výše 370 000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 31.12.2040

Oprávnění pro
KAPE Invest s.r.o., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 05561604

Povinnost k
Jednotka: 1438/1

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 03.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2024 10:12:07. Zápis proveden dne 30.12.2024; uloženo na prac. Cheb**
V-6932/2024-402

Pořadí k **04.12.2024 10:12**

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 03.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2024 10:12:07. Zápis proveden dne 30.12.2024; uloženo na prac. Cheb**
V-6932/2024-402

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 03.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2024 10:12:07. Zápis proveden dne 30.12.2024; uloženo na prac. Cheb**
V-6932/2024-402

o **Zákaz zcizení a zatížení**
nemovitosti bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro
KAPE Invest s.r.o., Nerudova 209/10, Malá Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 05561604

Povinnost k
Jednotka: 1438/1

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 03.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2024 10:12:07. Zápis proveden dne 30.12.2024; uloženo na prac. Cheb**
V-6932/2024-402

Pořadí k **04.12.2024 10:12**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: Mgr. Dušan Šnaider, Evropská 663/132,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *05.01.2026 10:35:02*

Okres: **CZ0411 Cheb** Obec: **554499 Aš**

Kat.území: **600521 Aš** List vlastnictví: **3214**

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

Typ vztahu

160 00 Praha 6

Povinnost k
Zubač Pavel, Táborská 1438/16, 35201 Aš, RČ/IČO: 540918/1228

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 174 EX 244/25-9 ze dne 14.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2025 18:40:04. Zápis proveden dne 17.06.2025; uloženo na prac. Praha**
Z-30695/2025-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 1438/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Dušan Šnaider 174 EX-244/2025 -22 ze dne 17.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2025 18:30:58. Zápis proveden dne 23.06.2025; uloženo na prac. Cheb**
Z-2541/2025-402

- **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**
Povinnost k
Zubač Pavel, Táborská 1438/16, 35201 Aš, RČ/IČO: 540918/1228

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Chebu 17 D-65/2006 ze dne 04.07.2006. Právní moc ke dni 24.07.2006.**
Z-8961/2006-402

Pro: **Zubač Pavel, Táborská 1438/16, 35201 Aš** *RČ/IČO:* **540918/1228**

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

Upozornění: 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: *Vyhotoveno: 05.01.2026 10:55:30*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz https://cuzk.gov.cz/.

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb
Nová 1452/2, 35002 Cheb

JUDr. Kateřina Danielová
Na Hradbách 1440/16
70200 Ostrava

Číslo jednací:	Vaše č.j./ze dne:	Vyřizuje / linka:	Dne:
PU-12/2026-402	KSPL 56 INS 17115/2025/	Kavková Vlasta / 313	9.1.2026

Zaslání požadovaných údajů z katastru nemovitostí

Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb obdržel dne 05.01.2026 Vaši žádost č. j. KSPL 56 INS 17115/2025 o poskytnutí údajů z katastru nemovitostí evidovanou pod číslem jednacím PU-12/2026-402.

Požadované údaje z katastru nemovitostí Vám zasíláme v příloze tohoto dopisu.

Vlasta Kavková, v. r.
oddělení dokumentace

Příloha:
Ověř. kopie listin- Z-202864/1996-402, byt 1438/1

Rozdělovník:

1 x JUDr. Kateřina Danielová, Na Hradbách 1440/16, 70200 Ostrava
1 x Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, Nová 1452/2, 35002 Cheb

tel.: 354 548 311 - e-mail: kp.cheb@cuzk.gov.cz

31981

Kat. území	
AŠ	
Spis. značka	Pol VZ
V9-2389/95	2864/96

P r o h l á š e n í

o vymezení jednotek dle § 5 zákona č. 72/1994 Sb.

Katastrální území : Aš

Číslo popisné : 1438

Číslo stavební parcely: 1574 o výměře 295 m2 - zastavěná plocha

Čísla bytů: 1,2,3,4
Nebytový prostor - provozovna

Popis bytů: Za správnost vyhotovení: Matějíčková Petra.

```
byt č.1 .....IV.kat.... 2+1  ..... kuchyň ......... 16,00 m2
                                   pokoj .......... 19,10
                                   pokoj .......... 20,40
                                   VC ............  1,60
                                 --------------------------
                                   celkem ......... 57,10 m2
        .... vybavení: Kamna uhelná, plynový sporák

byt č.2 ....II.kat. .... 3+1 ..... kuchyň ...... 17,40 m2
                                   pokoj ....... 14,00
                                   pokoj ....... 20,60
                                   pokoj ....... 18,70
                                   koupelna .... 10,40
                                 --------------------------
                                   celkem ...... 81,10 m2
        .... vybavení: plynový sporák, plyn.ohřívač P 035,
                       kamna, lázeňská kamna

byt č.3 ....IV.kat. .... 2+1 ..... kuchyň ......... 18,20 m2
                                   pokoj .......... 20,10
                                   pokoj .......... 15,50
                                   VC ............  1,70
                                 --------------------------
                                   celkem ......... 55,50 m2
        ....  vybavení:  plynový sporák, kamna

byt č.4 ....IV.kat. .... 3+1 ..... obyt.hala s jídelnou
                                   a kuch.koutem... 56,30 m2
                                   pokoj .......... 16,80
                                   pokoj .......... 14,94
                                   předsíň ........  7,26
                                   koupelna+VC .... 10,75
                                 --------------------------
                                   celkem ...... ..106,05  m2
        .... vybavení:  -
```

3895
4116
2179/30
2179/26
Táborská
2179/22
4509
3896
1291
1290
4430
289/1
1289/2
1441
1432
1443
1480
3555/2
1398
1259
139
4661
2179/36
4784
3564/8
1728/3
4525
4865
1728/2
3564/38
1574
1728/1
1807
1762
1764
1761
1775
Hlávkova
3564/
409
1339
2204/2
1510/2
1249
2205/1
1251
2204/3
2204/19
1246
2204/20
0 5 10 15 20 25 m

Pohled na bytový dům

Vstup do domu

Vstupní chodba, vlevo vstup do bytu

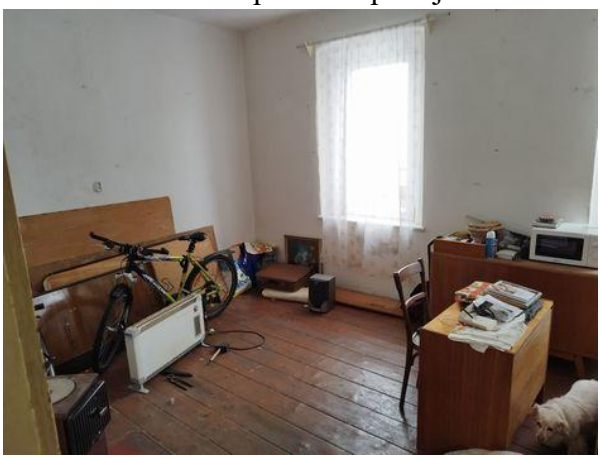
Kuchyň, kamna na tuhá paliva

Kuchyň, pohled na koupelnový kout

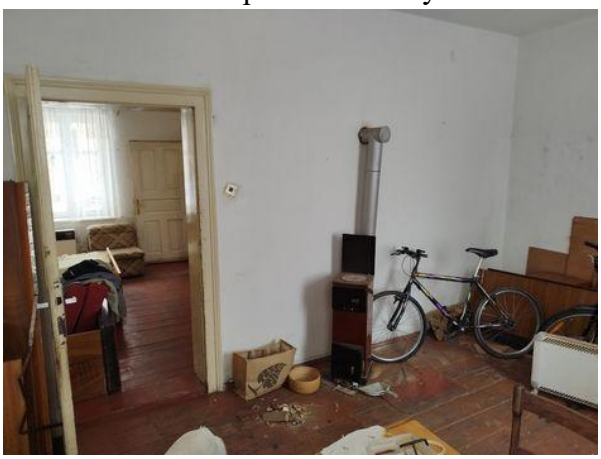
Koupelna

Ložnice pohled z pokoje

Ložnice pohled z kuchyně



Pokoj pohled z ložnice k oknu



Pokoj, pohled od okna k ložnici

WC na chodbě u vstupu do sklepa

Sklepní místonst