

# ZNALECKÝ POSUDEK



číslo: 6720-2023

Obor/odvětví/specializace: ekonomika-ceny a odhady nemovitostí



o ceně budovy čp.2251 Cheb (ul.Boženy Němcové č.o.r.59 -pošta 5 Cheb)  
na pozemku st.p.č.6508 k.ú.Cheb, obec Cheb, okres Cheb, Karlovarský kraj, Česká republika

**Znalec:** Ladislav Kopruščák  
nám. Krále Jiřího z Poděbrad 11  
350 02 Cheb

**Zadavatel:** Česká pošta, s.p. (objednávka č. 4710114078 z 10.8.2023)  
Politických vězňů 909/4  
225 99 Praha 1-Nové Město

## TRŽNÍ HODNOTA

(v lokalitě ve výši ceny obvyklé  
v místě a čase)

**10 000 000 Kč** (slovy: desetmilionů Kč)

Počet stran: 41

Počet vyhotovení: 2+archiv znalce

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 14.8.2023

Vyhotoveno: V Chebu 31.8.2023



# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

## 1.2. Účel znaleckého posudku

zjištění ceny obvyklé v místě a čase

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

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena znalcem dne 14.8.2023 za přítomnosti zástupce vlastníka (Mgr.Petr.Němec).

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

zjištění na místě samém, sdělení účastníka prohlídky

výpis z KN

snímek z PM+situace umístění v obci

archiv.dokumentace stavebního úřadu MěÚ Cheb+pasport vlastníka

územní plán města Cheb

## 2.2. Věrohodnost zdroje dat

veřejné zdroje (kupní smlouvy z KN+nabídky realitních kanceláří, aktuální cen.předpis-vyhl.č.337/2022 Sb., archiv stavebního úřadu MěÚ Cheb, územní plán města Chebu)

## 2.3. Metody ocenění

administrativní a porovnávací

# 3. NÁLEZ

## 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

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

Adresa nemovité věci: Boženy Němcové 2251/59, 350 02 Cheb

### Vlastnické a evidenční údaje

Česká pošta , s.p. (objednávka č. 4710114078 z 10.8.2023), Politických vězňů 909/4, 225 99 Praha 1-Nové Město, podíl 1 / 1

### Místopis

Město Cheb (30 420 obyvatel dle lexikonu obcí pro r.2020) má technickou a občanskou



infrastrukturu odpovídající velikostí a významu býv.okresnímu městu.Od krajského města Karlovy Vary je vzdáleno cca 43 km (po dálnici D6), Cheb má důležitý mezinárodní železniční uzel a poblíž 2 hraniční silniční přechody (Svatý Kříž-Waldsassen a (Pomezí nad Ohří-Schirnding), má stále se rozšiřující se průmyslovou zónu a přilehlou rekreační oblast u přehradní nádrže Skalka na řece Ohří a Jesenice u Chebu na řece Odřavě.

## Situace

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

## Přístup přes pozemky

2350/2 město Cheb

## Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný objekt čp. 2251 Cheb (ul.Boženy Němcové č.or.59) se nachází na st.p.č.6508 k.ú.Cheb v severní okrajové části města na sídlišti Zlatý vrch (podle platného územního plánu města Cheb v území OV-občanská vybavenost sídl.Zlatý vrch).

Objekt (nepodsklepený, 2 nadzemní podlaží, rovná střecha) je napojen na veřejné rozvody elektro, vody a kanalizace a je přístupný z přilehlé místní veřejné zpevněné komunikace v ul.Boženy Němcové v majetku obce.

Konstrukce a vybavení - viz tabulka věcné hodnoty v rámci nákladové metody ocenění, dispozice viz částečná stavební dokumentace pro stavební povolení (půdorysy a řez), schéma vlastníka a fotodokumentace v příloze znaleckého posudku.

**Užitná plocha** (podle původní archivní dokumentace stavebního úřadu):

1.NP-pošta: vstup+zádveří 2,10+1,73 m<sup>2</sup>, čekárna 18,02 m<sup>2</sup>, pošt.hala 21,95 m<sup>2</sup>, přepážky 22,94 m<sup>2</sup>, manipulace 7,98+8,40 m<sup>2</sup>, sklad 9,90 m<sup>2</sup>, šatna 5,51 m<sup>2</sup>, wc 1,26 m<sup>2</sup>, umývárna 1,19 m<sup>2</sup>, kancelář 5,56 m<sup>2</sup>, úklid 0,91 m<sup>2</sup>, TF++TF2 1,43+1,43 m<sup>2</sup>, schody+podesta 22,33 m<sup>2</sup>, rampa 18,78 m<sup>2</sup>

-služebna býv.VB: zádveří 7,98 m<sup>2</sup>, vstup 3,10 m<sup>2</sup>, hovorna VB 8,15 m<sup>2</sup>, wc+umývárna 1,77 m<sup>2</sup>, technik 8,39 m<sup>2</sup>, sklad 4,85 m<sup>2</sup>, agregát 16,79 m<sup>2</sup>, akumulátor 1,55 m<sup>2</sup>, PHM 1,65m<sup>2</sup>, zesil. 13,40 m<sup>2</sup>

2.NP-vstup.hala 15,62 m<sup>2</sup>, sklad 1,24 m<sup>2</sup>, zasedací místnost 18,70 m<sup>2</sup>, kancelář 01 10,45 m<sup>2</sup>, umývárna 5,83 m<sup>2</sup>, wc muži 7,35+1,08+1,08 m<sup>2</sup>, umývárna 3,92 m<sup>2</sup>, wc ženy 2,19+1,08+1,08 m<sup>2</sup>, kuchyně 6,35 m<sup>2</sup>, sklad 6,57 m<sup>2</sup>,kancelář 02+archiv+chodba 9,76+1,83+2,34 m<sup>2</sup>, kancelář 03+chodba+archiv 9,76+1,82+2,34 m<sup>2</sup>, kancelář 04 11,00 m<sup>2</sup>, kancelář 05 9,95 m<sup>2</sup>, chodba 17,03 m<sup>2</sup>, služba 9,00 m<sup>2</sup>, sklad 10,92 m<sup>2</sup>, balkon7,98 m<sup>2</sup>.

**Započitatelná užitná plocha celkem k datu ocenění:** (po dodatečných drobných dispozičních



úpravách-viz schéma vlastníka) **417,87 m<sup>2</sup>**

Objekt byl postaven v rámci výstavby sídliště Zlatý vrch (stavební povolení vydal stavební úřad MěstNV Cheb 15.8.1987 čj. 758/87/výst. a kolaudační rozhodnutí-povolení k užívání stavby (objekt č. 065 Pošta a VB) 4.1.1993 čj.2157/92/SÚ.

Od doby vzniku nebyla stavba rozšiřována a nebyly měněny prvky dlouhodobé životnosti kromě stavebních úprav pro RDLU z r.1996 a stavebních úprav 2:NP z r.2020-celkové opotřebení bylo stanoveno analytickou metodou.

Objekt byl k datu ocenění částečně pronajat (2.NP).

Protože k datu ocenění neměl znalec k dispozici pro porovnání kupní smlouvy z KN obdobných staveb v místě a čase, pro porovnání použil jednak kupní smlouvy z KN objektů obdobné konstrukce kde měrnou jednotkou byla užitná plocha v m<sup>2</sup>, a nabídky realitních kanceláří komerčních nemovitostí obdobného charakteru (služby).

## 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:

ANO	Povodňová zóna 2 - nízké nebezpečí výskytu povodně / záplavy
-----	--

### Ostatní rizika:

NE	Nájemní smlouvy nemají vliv na cenu obvyklou.
----	---

## 3.2. Obsah

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Budova čp.2251 Cheb - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu
2. Pozemek st.p.č.6508 k.ú.Cheb

### **Obsah tržního ocenění majetku**

#### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Budova čp.2251 Cheb vč.součástí

## 4. POSUDEK

### 4.1. Ocenění

### **Ocenění prováděné podle cenového předpisu (vyhl.č.337/2022 Sb.)**

Název předmětu ocenění:	budova pošty 5 Cheb
Adresa předmětu ocenění:	Boženy Němcové 2251/59 350 02 Cheb
LV:	26

Kraj: Karlovarský  
Okres: Cheb  
Obec: Cheb  
Katastrální území: Cheb  
Počet obyvatel: 30 420  
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce  $ZC_v = 932,00 \text{ Kč/m}^2$

## Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 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 je v lokalitě vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	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: Vlivy zvyšující cenu – po zvýšení cen nemovitostí po r.2017 je cena obvyklá v lokalitě vyšší než cena zjištěná podle cen.předpisu	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se středním rizikem povodně (území tzv. 20-leté vody)	II	0,80
7. Hospodářsko-správní význam obce: obce ve významných turistických lokalitách	II	1,10
8. Poloha obce: katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (Cheb)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,382$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,088$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	$P_i$
-------------	----	-------



1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - služby	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	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	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,10
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 0,780$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,078$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 0,849$$

## 1. Budova čp.2251 Cheb - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu

**417,87 Kč/m<sup>2</sup> užitné plochy** – k datu ocenění pronajato 2.NP, aktuální obvyklá cena nájmu v Chebu v obdobných objektech podle nabídek realitních kanceláří cca 180.-Kč/m<sup>2</sup>/ročně+ tj. roční simulovaný výnos z nájmu celé stavby: 417,87\*180\*12= 902 600.-Kč

### Ocenění nákladovým způsobem

#### Ocenění staveb nákladovým způsobem

##### 1.1. Budova čp.2251 Cheb

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění**

Budova § 12:

Svislá nosná konstrukce:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:

Nemovitá věc je součástí pozemku

H. budovy pro obchod a služby  
skelet+zděná

123

**Výpočet jednotlivých ploch**

Podlaží	Plocha		[m <sup>2</sup> ]
1.NP	16,44*12,60+3,40*11,15	=	245,05
2.NP	245,02-(2,80*2,80)	=	237,18

**Zastavěné plochy a výšky podlaží**

Podlaží	Zastavěná plocha	Konstr. výška	Součin
1.NP	245,05 m <sup>2</sup>	3,60 m	882,18
2.NP	237,18 m <sup>2</sup>	3,30 m	782,69
Součet	<b>482,23 m<sup>2</sup></b>		<b>1 664,87</b>

Průměrná výška všech podlaží v objektu:	PVP =	1 664,87 / 482,23	= 3,45 m
Průměrná zastavěná plocha všech podlaží:	PZP =	482,23 / 2	= 241,12 m <sup>2</sup>

**Obestavěný prostor**

Název	Obestavěný prostor		
vrchní stavba	245,05*(0,10+3,60)+237,18*3,30	=	1 689,38 m <sup>3</sup>
zastřešení	245,05*0,40/2	=	49,01 m <sup>3</sup>

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
vrchní stavba	NP	1 689,38 m <sup>3</sup>
zastřešení	Z	49,01 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		<b>1 738,39 m<sup>3</sup></b>

**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy vč. zemních prací	betonové (ŽB) pasy s izolací	S	100
2. Svislé konstrukce	železobetonový skelet se zděnou výplní	S	100
3. Stropy	železobetonové panelové	S	100
4. Krov, střecha	střecha plochá	S	100
5. Krytiny střech	živičná svařovaná vícevrstvá	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozink	S	100
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka	S	100
8. Úprava vnějších povrchů	nezateplená fasáda	S	100
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady	S	100
10. Schody	železobetonové, povrch stupňů z teraca	S	100
11. Dveře	dřevěné a kovové	S	100
12. Vrata		S	100
13. Okna		X	100
14. Povrchy podlah	zdvojená dřevěná a plastová dlažby, PVC	S	100
15. Vytápění	ústřední z centrálního zdroje	S	100
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová (rozvody hliník)	S	100
17. Bleskosvod	ano	S	100



18. Vnitřní vodovod	studená a teplá (rozvody pozink)	S	100
19. Vnitřní kanalizace	ze soc.zařízení	S	100
20. Vnitřní plynovod	chybí	C	100
21. Ohřev teplé vody	centrální ohřev vody	S	100
22. Vybavení kuchyní	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
23. Vnitřní hygienické vyb.	standardní zařizovací předměty	S	100
24. Výtahy	chybí	C	100
25. Ostatní	mříže, klimatizace	S	100
26. Instalační pref. jádra		X	100

#### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100	1,00	6,10
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100	1,00	15,30
3. Stropy	S	8,10	100	1,00	8,10
4. Krov, střecha	S	6,20	100	1,00	6,20
5. Krytiny střech	S	2,90	100	1,00	2,90
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100	1,00	0,60
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100	1,00	7,30
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100	1,00	3,30
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	100	1,00	3,20
10. Schody	S	2,70	100	1,00	2,70
11. Dveře	S	3,70	100	1,00	3,70
12. Vrata	X	0,00	100	1,00	0,00
13. Okna	S	5,80	100	1,00	5,80
14. Povrchy podlah	S	3,30	100	1,00	3,30
15. Vytápění	S	4,80	100	1,00	4,80
16. Elektroinstalace	S	5,90	100	1,00	5,90
17. Bleskosvod	S	0,30	100	1,00	0,30
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100	1,00	3,20
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
20. Vnitřní plynovod	C	0,40	100	0,00	0,00
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100	1,00	2,00
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100	1,00	1,90
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	100	1,00	4,20
24. Výtahy	C	1,30	100	0,00	0,00
25. Ostatní	S	4,40	100	1,00	4,40
26. Instalační pref. jádra	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					98,30
Koeficient vybavení K <sub>4</sub> :					<b>0,9830</b>

#### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy vč. zemních prací	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,20	30	120	25,00	1,5500
2. Svislé konstrukce	S	15,30	100,00	1,00	15,30	15,56	30	100	30,00	4,6680
3. Stropy	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,24	30	100	30,00	2,4720



4. Krov, střecha	S	6,20	100,00	1,00	6,20	6,30	30	100	30,00	1,8900
5. Krytiny střech	S	2,90	100,00	1,00	2,90	2,95	30	50	60,00	1,7700
6. Klempířské konstrukce	S	0,60	100,00	1,00	0,60	0,61	30	40	75,00	0,4575
7. Úprava vnitřních povrchů	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,43	30	80	37,50	2,7863
8. Úprava vnějších povrchů	S	3,30	100,00	1,00	3,30	3,36	30	60	50,00	1,6800
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,63	30	40	75,00	1,2225
9. Vnitřní obklady keramické	S	3,20	50,00	1,00	1,60	1,63	3	40	7,50	0,1223
10. Schody	S	2,70	100,00	1,00	2,70	2,75	30	100	30,00	0,8250
11. Dveře	S	3,70	50,00	1,00	1,85	1,88	30	80	37,50	0,7050
11. Dveře	S	3,70	50,00	1,00	1,85	1,88	3	80	3,75	0,0705
13. Okna	S	5,80	50,00	1,00	2,90	2,95	30	80	37,50	1,1063
13. Okna	S	5,80	50,00	1,00	2,90	2,95	3	80	3,75	0,1106
14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,68	30	80	37,50	0,6300
14. Povrchy podlah	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,68	3	80	3,75	0,0630
15. Vytápění	S	4,80	100,00	1,00	4,80	4,88	30	50	60,00	2,9280
16. Elektroinstalace	S	5,90	100,00	1,00	5,90	6,00	30	50	60,00	3,6000
17. Bleskosvod	S	0,30	100,00	1,00	0,30	0,31	30	50	60,00	0,1860
18. Vnitřní vodovod	S	3,20	100,00	1,00	3,20	3,26	30	50	60,00	1,9560
19. Vnitřní kanalizace	S	3,10	100,00	1,00	3,10	3,15	30	60	50,00	1,5750
21. Ohřev teplé vody	S	2,00	100,00	1,00	2,00	2,03	30	40	75,00	1,5225
22. Vybavení kuchyní	S	1,90	100,00	1,00	1,90	1,93	3	20	15,00	0,2895
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	50,00	1,00	2,10	2,14	30	40	75,00	1,6050
23. Vnitřní hygienické vyb.	S	4,20	50,00	1,00	2,10	2,14	3	40	7,50	0,1605
25. Ostatní	S	4,40	100,00	1,00	4,40	4,48	30	50	60,00	2,6880

Opotřebení:

**38,6 %**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8) [Kč/m<sup>3</sup>]:

= 2 669,-

Koeficient konstrukce K<sub>1</sub> (dle příl. č. 10):

\* 0,9390

Koeficient K<sub>2</sub> = 0,92+(6,60/PZP):

\* 0,9474

Koeficient K<sub>3</sub> = 0,30+(2,10/PVP):

\* 0,9087

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,9830

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 1,0500

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 2,8200

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]

= **6 280,01**

**Plná cena:** 1 738,39 m<sup>3</sup> \* 6 280,01 Kč/m<sup>3</sup>

= **10 917 106,58 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 38,6 % /100)

\* 0,614

**Budova čp.2251 Cheb - zjištěná cena**

= **6 703 103,44 Kč**

### 1.2. Venkovní úpravy

Přípojky inž.sítí (elektro, voda, kanalizace, ústřední topení+TUV, zpevněné plochy, rampa).

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 5,00 %

Stanovená cena staveb

**6 703 103,- Kč**

### Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

**6 703 103,00**

5,00 % z ceny staveb	*	0,0500
<b>Venkovní úpravy - zjištěná cena</b>	=	<b>335 155,15 Kč</b>
<b>Rekapitulace nákladových cen:</b>		
Budova č.p.2251 Cheb	=	6 703 103,44 Kč
Venkovní úpravy	=	335 155,15 Kč
<b>Nákladové ceny - celkem</b>	=	<b>7 038 258,59 Kč</b>

### Ocenění výnosovým způsobem

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Druh objektu:	Budovy pro služby
Základní míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	7,00 %
Úprava kapitalizace pro stavby s víceúčelovým užitím:	-0,5 %
Míra kapitalizace (dle příl. č. 22):	6,50 %

#### Výnosy z pronajímaných prostor

Název	Plocha [m <sup>2</sup> ]	Nájemné [Kč/měsíc]	Roční výnos [Kč]
nájem	417,87	75 216,67	902 600,-
Výnosy celkem			902 600,-

#### Ocenění

Celkové roční výnosy z pronajímaných prostor: = 902 600,- Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku:

- cena stavebního pozemku:	203 356,39 Kč
- výměra stavebního pozemku:	257,00 m <sup>2</sup>
- skutečně zastavěná plocha:	257,00 m <sup>2</sup>
- cena skutečně zastavěné plochy:	203 356,39 Kč

Odpočet 5 % z ceny skutečně zastavěné plochy pozemku: - 10 167,82 Kč

Odpočet nákladů procentem ze započítaného nájemného:

$$902\,600,00 \cdot 40\%$$

Roční nájemné upravené dle § 32 odst. 5: - 361 040,- Kč

Míra kapitalizace 6,50 % = 531 392,18 Kč

**Cena stanovená výnosovým způsobem** = **8 175 264,- Kč**

#### Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu oceňování

Skupina:	C) Bez zásadních změn - stabilizovaná oblast, nemovitost má rozvojové možnosti
Ocenění nákladovým způsobem	CN = 7 038 258,59 Kč
Ocenění výnosovým způsobem	CV = 8 175 264,00 Kč
Rozdíl	R = 1 137 005,41 Kč

Ocenění dle přílohy č. 23 tab. 2, skupiny C):

$$CV \cdot 1,10$$

= 8 992 790,40 Kč



Budova čp.2251 Cheb - ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu - zjištěná cena

= 8 992 790,40 Kč

## 2. Pozemek st.p.č.6508 k.ú.Cheb

### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,088$

Index polohy pozemku  $I_P = 0,780$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů  $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index  $I = I_T * I_O * I_P = 1,088 * 1,000 * 0,780 = 0,849$

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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	932,-	0,849		791,27

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6508	257	791,27	203 356,39
Stavební pozemek - celkem			257		203 356,39

Pozemek st.p.č.6508 k.ú.Cheb - zjištěná cena celkem = 203 356,39 Kč

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

## 1.1. Budova čp.2251 Cheb

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	417,87 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	1 738,39 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	257,00 m <sup>2</sup>
Zastavěné plochy podlaží:	257,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	257,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

Název:

obytná nemovitost

Lokalita:

Cheb, Dvořákova 2418/1 LV č. 5139 pro k.ú.Cheb

Popis:

kupní cena: 8 500 000.-Kč, kupní smlouva z KN V- 179/2023-402 z 30.3.2023

Typ stavby:

zděná

Pozemek:

1 127,00 m<sup>2</sup>

Užitná plocha:

95,00 m<sup>2</sup>

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva z KN

1,00

K2 Velikosti objektu - měrná jednotka m2 užitné plochy (UP)

1,00

K3 Poloha - ve stejné ulici v obci

1,00

K4 Provedení a vybavení - obdobné-jiný účel než oceňovaný, lepší pozemkové zázemí

0,80

K5 Celkový stav - stavba z r.2000

0,50

K6 Vliv pozemku - 1127 m2

0,80

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej v r.2023

1,00

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

[m<sup>2</sup>]

Kč/m<sup>2</sup>

Kc

[Kč/m<sup>2</sup>]

8 500 000

95,00

89 474

0,32

28 632



Název:

obytná nemovitost

Lokalita:

Cheb, Jasanová 2870/19-Zlatý vrch LV č. 16638 pro k.ú.Cheb

Popis:

kupní cena: 6 900 000.-Kč, kupní smlouva z KN V- 2664/2023-402 z 15.5.2023

Typ stavby:

zděná

Pozemek:

696,00 m<sup>2</sup>

Užitná plocha:

97,00 m<sup>2</sup>

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva z KN

1,00

K2 Velikosti objektu - měrná jednotka m2 UP

1,00

K3 Poloha - stejná lokalita (Zlatý vrch)

1,00

K4 Provedení a vybavení - obdobné-jiný účel než oceňovaný, lepší pozemkové zázemí

0,85

K5 Celkový stav - novostavba

0,50

K6 Vliv pozemku - 796 m2

0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej v r.2023

1,00

Cena [Kč]

Užitná plocha

Jedn. cena

Celkový koef.

Upravená j. cena

[m<sup>2</sup>]

Kč/m<sup>2</sup>

Kc

[Kč/m<sup>2</sup>]





6 900 000

97,00

71 134

0,40

28 454

**Název:** obytná nemovitost**Lokalita:** Cheb, Rákosová 2862/14 LV č. 16600 pro k.ú.Cheb**Popis:** kupní cena: 4 910 247.-Kč, kupní smlouva z KN V- 686/2023-402 z 6.2.2023**Typ stavby:** zděná**Pozemek:** 274,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 124,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

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

K2 Velikosti objektu - měrná jednotka m2 UP 1,00

K3 Poloha - obdobná okrajová u sídl.Skalka 1,00

K4 Provedení a vybavení - obdobné-jiný účel než oceňovaný  
0,95

K5 Celkový stav - novostavba 0,50

K6 Vliv pozemku - 274 m2 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej v r.2023 1,00

**Cena [Kč]****Užitná plocha****Jedn. cena****Celkový koef.****Upravená j. cena**[m<sup>2</sup>]Kč/m<sup>2</sup>

Kc

[Kč/m<sup>2</sup>]

4 910 247

124,00

39 599

0,48

19 008

**Název:** Komerční nemovitost**Lokalita:** Cheb, Lesní 1420/1 LVč. 15252 pro k.ú.Cheb**Popis:** viz příloha - nabídková cena: 5 200 000.-Kč**Typ stavby:** smíšená**Pozemek:** 830,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 220,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**K1 Redukce pramene ceny - nabídky realit.kanceláři jsou zpravidla  
nahodnoceny 0,95

K2 Velikosti objektu - měrná jednotka m2 UP 1,00

K3 Poloha - obdobná okrajová (sídl.Skalka) 1,00

K4 Provedení a vybavení - smíšená konstrukce 1,01

K5 Celkový stav - stavba z r.1975 1,01

K6 Vliv pozemku - 830 m2 0,95

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nabídka z r.2023 0,95

**Cena [Kč]****Užitná plocha****Jedn. cena****Celkový koef.****Upravená j. cena**[m<sup>2</sup>]Kč/m<sup>2</sup>

Kc

[Kč/m<sup>2</sup>]

5 200 000

220,00

23 636

0,87

20 563

**Název:** Komerční nemovitost**Lokalita:** Cheb, Havlíčkova 1801/37 LV č4375. pro k.ú.Cheb**Popis:** viz příloha- nabídková cena: 7 900 000.-Kč**Typ stavby:** zděná**Pozemek:** 220,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 267,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realit.kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - měrná jednotka m2 UP	1,00
K3 Poloha - obdobná okrajová v obci	1,00
K4 Provedení a vybavení - zděná	1,00
K5 Celkový stav - stavba z r.1867,po rekonstrukci z r.2011	0,98
K6 Vliv pozemku - 220 m2	1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nabídka z r.2023	0,95



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
7 900 000	267,00	29 588	0,90	26 629

**Název:** Komerční nemovitost**Lokalita:** Cheb, Kamenická 146/6-Hradiště LV č. 3798pro k.ú.Hradiště u Chebu**Popis:** viz příloha- nabídková cena: 7 500 000.-Kč**Typ stavby:** zděná**Pozemek:** 2 125,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 250,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídka realit.kanceláře	0,95
K2 Velikosti objektu - měrná jednotka m2 UP	1,00
K3 Poloha - obdobná horší okrajová v obci	1,02
K4 Provedení a vybavení - obdobné	1,00
K5 Celkový stav - po rekonstrukci	1,00
K6 Vliv pozemku - 2125 m2	0,75
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - nabídka z r.2023	0,95



Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
7 500 000	250,00	30 000	0,69	20 700

Minimální jednotková porovnávací cena

19 008 Kč/m<sup>2</sup>

Průměrná jednotková porovnávací cena

23 998 Kč/m<sup>2</sup>

Maximální jednotková porovnávací cena

28 632 Kč/m<sup>2</sup>**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena

23 998 Kč/m<sup>2</sup>

Celková užitná plocha oceňované nemovité věci

417,87 m<sup>2</sup>**Výsledná porovnávací hodnota****10 028 044 Kč**



## 4.2. Výsledky analýzy dat

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>9 196 150 Kč</b>
<b>Cena zjištěná porovnávacím způsobem</b>	<b>10 028 077 Kč</b>

<b>Tržní hodnota</b>	<b>10 000 000 Kč</b>
slovy: Desetmilionů Kč	

### 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 směniti 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.jednají 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 (povinná při zpracování ocenění o ceně obvyklé po 1.1.2021 (vyhl.č.488/2020 Sb. a následná vyhl.č.424/2021 Sb. a vyhl.č.337/2022 Sb.)**

§ 1c

(1) Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná. Případné podstatné rozdíly v ocenění je třeba náležitě odůvodnit-od vyhl.č.424/2021 Sb. již tato povinnost odpadla.

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

**Vyhodnocení použitých metod:**

	indikace:	váha:
porovnávací hodnota	10 028 044-Kč	100%
administrativní hodnota	9 196 150.-Kč	podpůrně z technického hlediska

**tržní hodnota:** 10 000 000.-Kč

Po seznámení se stavem trhu a atraktivitu (polohy) lokality lze uvažovat stanovenou tržní hodnotu (v lokalitě ve výši ceny obvyklé v místě a čase) 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 3 vzorky z krajními intervaly realizovaných cen a 3 aktuální nabídky realitních kanceláří obdobných komerčních objektů v porovnatelných lokalitách.

**Znalec zároveň prohlašuje, že znalecký posudek zpracoval v souladu se stanoviskem 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).**

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.



# SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

výpis z KN 1.str.	1
-"- 2.str.	1
-"- 3.str.	1
snímek z PM	1
Původní archivní dokumentace stavebního úřadu (přízemí-půdorys)	1
-"- (1.patro-půdorys )	1
-"- (řez)	1
kolaudační rozhodnutí	1
současné schéma vlastníka (přízemí-půdorys)	1
současné schéma vlastníka (přízemí-půdorys)	1
-"- (1.patro půdorys)	1
fotodokumentace 1	1
fotodokumentace 2	1
fotodokumentace 3	1
fotodokumentace 4	1
fotodokumentace 5	1
nabídka realit.kanceláře 1 1.str.	1
-"- 2-str.	1
nabídka realit.kanceláře 2 1.str.	1
-"- 2.str.	1
nabídka realit.kanceláře 3 1.str.	1
-"- 2.str.	1
situace umístění v obci	1
situace z územního plánu Cheb	1

## Odměna vč.nákladů

Odměna za znalecký posudek byla sjednána:7000.-Kč

## ZNALCKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni z 3.5.1988 pod čj.2078/88 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 6720-2023.

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

V Chebu 31.8.2023

OTISK ZNALCKÉ PEČETI a podpis znalce:

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



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2023 12:55:02

Okres: CZ0411 Cheb

Chebi: 554481 Cheb

Kat.území: 650919 Cheb

List vlastnictví: 26

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Česká republika	00000001-001	

Právo hospodařit s majetkem státu

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 47114983  
11000 Praha 1

## B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 209/7	379	zastavěná plocha a nádvoří		pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
Součástí je stavba: Cheb, č.p. 2423, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 209/7				
St. 3430	2955	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Cheb, č.p. 1302, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3430				
St. 6508	257	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Cheb, č.p. 2251, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 6508				
2615/23	2623	ostatní plocha	ostatní komunikace	
3371	22	ostatní plocha	jiná plocha	pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci
3506	68	ostatní plocha	jiná plocha	

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 Věcné břemeno (podle listiny)

vstupu za účelem provozování a údržby rozvodného zařízení - kabelů NN a VN  
Právní účinky vkladu práva ke dni 17.12.1998

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-  
Podmokly, 40502 Děčín, RC/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: St. 209/7

Listina Smlouva o věcném břemenu V3 4056/1998.

POLVZ:1690/2000

Z-101690/2000-402

Listina Ohlášení přechodu oprávnění (zákon č. 670/2004 Sb., čl. II) Západočeská energetika, a.s. ze dne 18.05.2007.

Z-7099/2007-402

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující přeměnu obchodní společnosti fúzí  
Krajský soud v Ústí nad Labem oddíl B, vložka 2145 ze dne 01.10.2010.

Z-13884/2010-402

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

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 06.06.2023 12:55:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554481 Cheb  
 Kat.území: 650919 Cheb List vlastnictví: 26  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Změna číselování parcel  
dříve st.p. 4442  
Povinnost k  
Parcela: 3506
- o Změna výměr obnovou operátu  
Povinnost k  
Parcela: St. 209/7

Plochy a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Hospodářská smlouva 6429/1973.  
POLVZ:333/1974 Z-100333/1974-402  
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1
- o Jiná listina ze dne Žádost ze dne 13.07.1993.  
POLVZ:372/1993 Z-100372/1993-402  
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1
- o Kupní smlouva VII 2180/1996.  
POLVZ:1385/1996 Z-101385/1996-402  
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1
- o Kolaudeční rozhodnutí 2157/1992.  
POLVZ:3454/1997 Z-103454/1997-402  
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1
- o Kolaudeční rozhodnutí 2407/2000 /SÚ ze dne 26.02.2001. Právní moc ke dni 20.03.2001.  
Z-2748/2001-402  
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1
- o Ohlášení o příslušnosti nemovitosti k organizační jednotce, o změně jména nebo názvu ze dne 16.11.2001.  
Z-41/2002-402  
Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1
- o Smlouva kupní ze dne 11.03.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.03.2002.  
V-1160/2002-402  
Pro:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.  
 strana 2

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.06.2023 12:55:02

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554481 Cheb

Kat.území: 650919 Cheb

List vlastnictví: 26

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

## Listina

Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1

o Smlouva kupní ze dne 04.02.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.02.2003.

V-470/2003-402

Pro: Česká pošta, s.p., Politických vězňů 909/4, Nové Město, 11000 RČ/IČO: 47114983  
Praha 1

Česká republika,

00000001-001

o Smlouva kupní ze dne 28.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.01.2005.

V-23/2005-402

Pro: Česká republika,

RČ/IČO: 00000001-001

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

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

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 06.06.2023 13:07:19

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

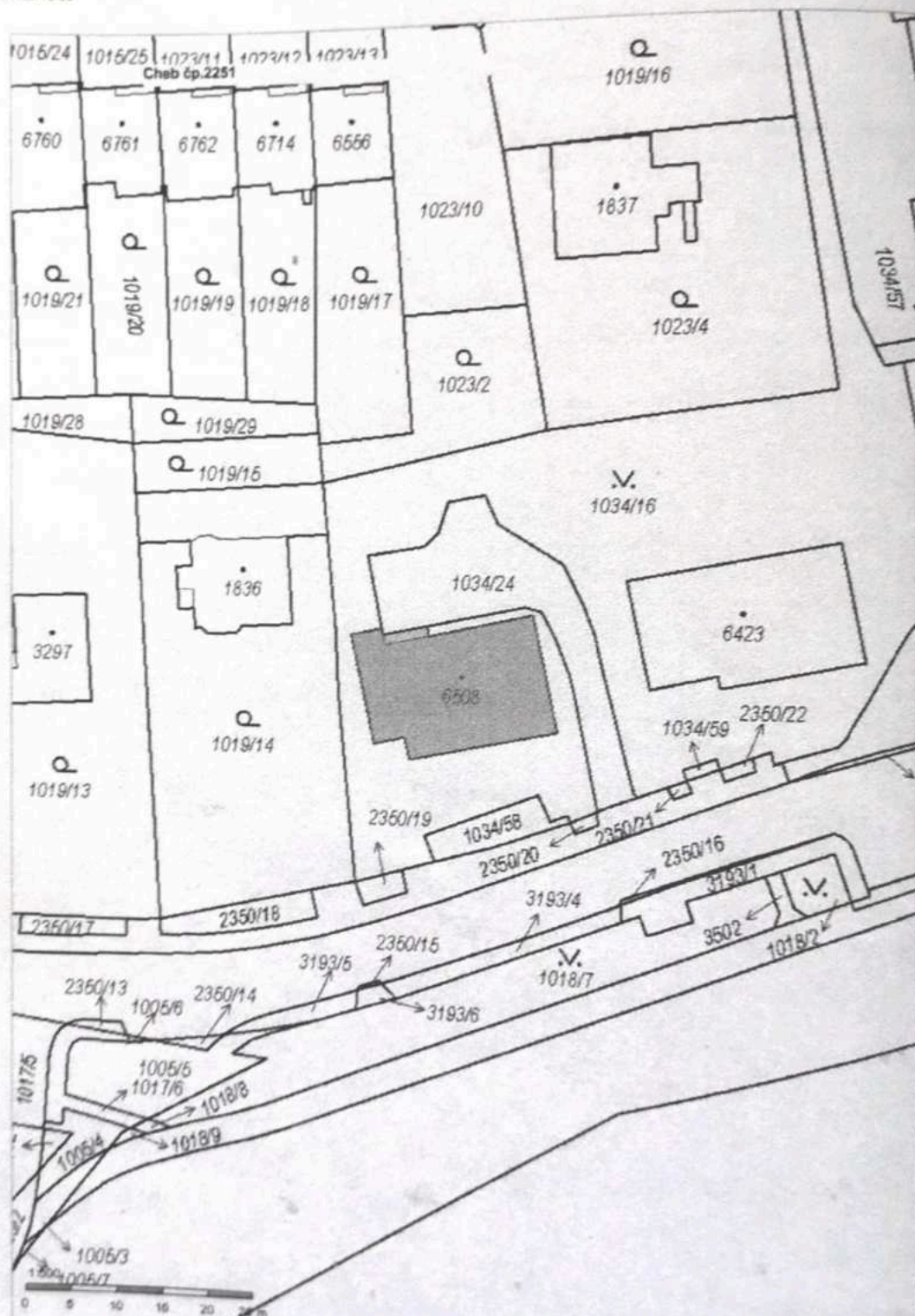
Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

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



27.07.23 15:53

Marushka Tisk - Os : 115ms, 354 prvko.

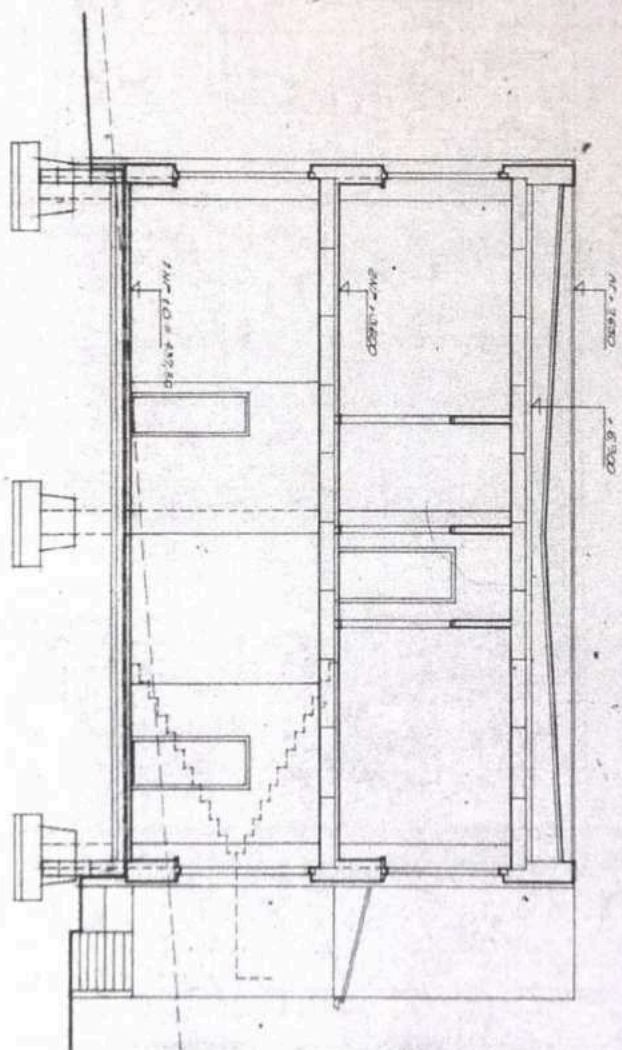


<https://sgj-nahizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>











Městský úřad v Chebu, odbor územního plánu a stavební úřad

č.j. 2157/92/SÚ

V Chebu dne: 4.1.1993

INVESTON spol. s r.o.  
Karlovy Vary, pracoviště Cheb  
Májová č.35 Cheb

Dále obdrží: OÚ Cheb RRAÚP, OHS Cheb,  
OS SbFO Cheb, OSBP Cheb, VaK Cheb, ZČE  
Cheb, Policie ČR Cheb, Okresní správa  
pošt Cheb, Pozemní stavby Cheb,  
MU Cheb odbor majetkoprávní,  
OS Telekom.Cheb, Ob3P Plzeň, vl.  
stř.Geodezie Cheb  
MU Cheb evidence ob.

rozhodnutí

rozhodnutí

Po přezkoumání Vašeho návrhu a na základě místního šetření  
dne 31.12.92 odbor ÚPSÚ MÚ Cheb podle § 82 odst. 1 zák.  
č. 50/76 Sb. (stavební zákon)

povoluje užívání stavby  
Stavba 5 Zlatý vrch Cheb - obj.065 Pošta a VB, obj.067 Komunikace  
a zpevněné plochy, obj.069 Terénní úpravy, obj.070 Sadové úpravy,  
obj.072 Kanalizační přípojka, obj.073 vodovodní přípojka, obj.074  
sekundární top.kanál, obj.075 sek.kabel.rozvod

a umístění na pozemku

k.ú. Cheb

Stavební povolení vydal stavební odbor dne: 15.8.1987

pod č.j. : 758/87/výst

Pro užívání stavby stavební úřad stanoví podle § 82 odst. 2 stavebního zákona a § 42 vyhl. 85/76 Sb. tyto podmínky:

Při místním šetření byly v provedení stavby zjištěny tyto drobné nedostatky:

Požární ochotnost zaplombovat

kteří budou odstraněni v těchto ležích:

Závadu odstranit nejpozději do 30.1.1993

Odůvodnění :

Stavba byla provedena podle ověřené dokumentace a byly splněny podmínky územního rozhodnutí a staveb. povolení. Užívání stavby není ohroženo život a zdraví osob ani životní prostředí. Zjištěné drobné nedostatky nebrání užívání stavby, a proto bylo užívání stavby povoleno ještě před jejich odstraněním.

Identifikační číslo: číslo popisné : 2251 Cheb  
číslo orientační : 59 ul.Boženy Němcové  
číslo evidenční :

Do tohoto rozhodnutí nelze odvolat do 15 dnů ode dne vydání rozhodnutí k řed. ŽP Okr. úřadu Cheb, prostřednictvím státního tajemníka.

Vyřizuje : Matoušek

obdrží: Geodzie Cheb  
MÚ Cheb - FO  
Ob. úřad

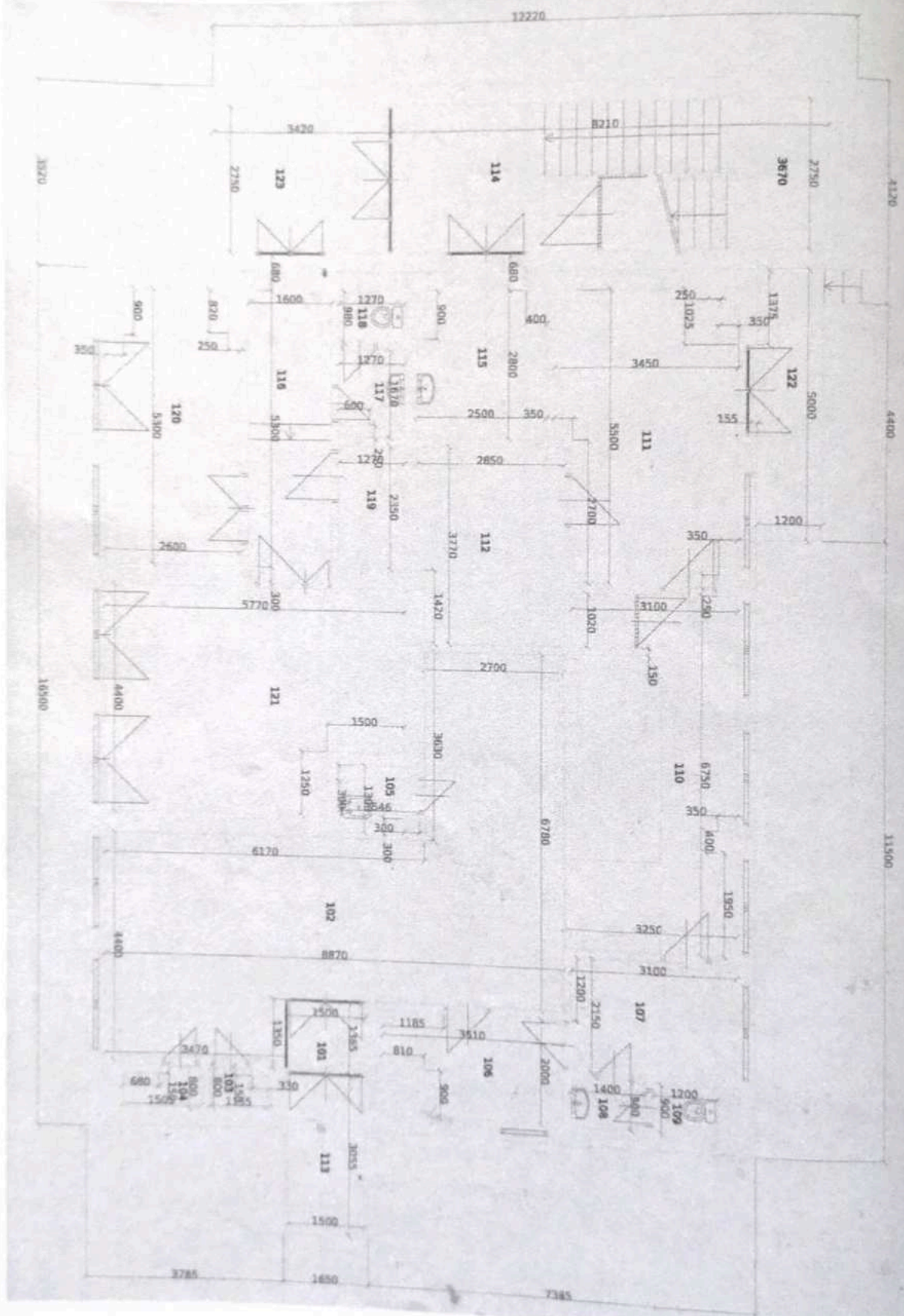
vedoucí odboru  
ing.arch. Pava

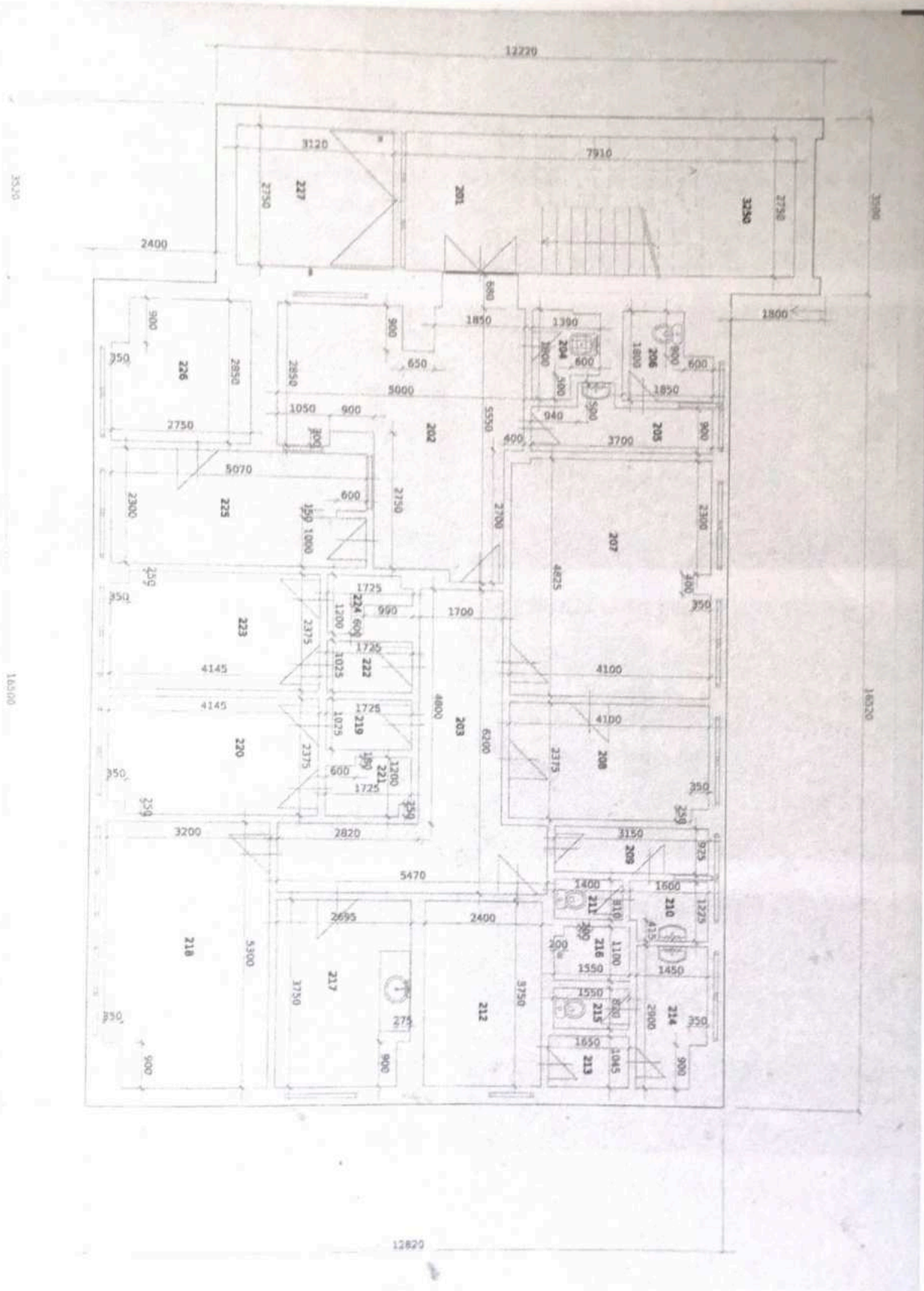




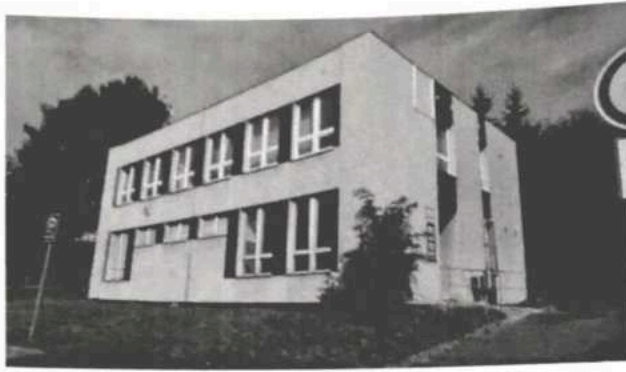


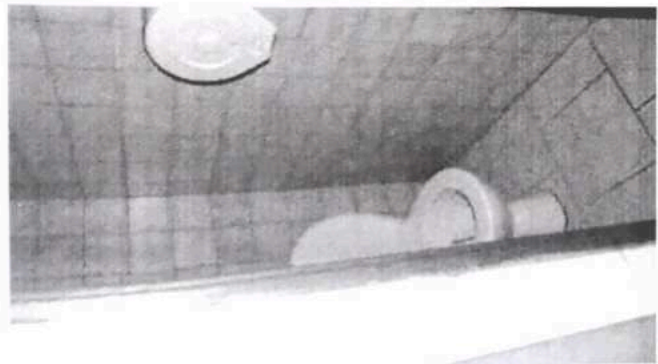
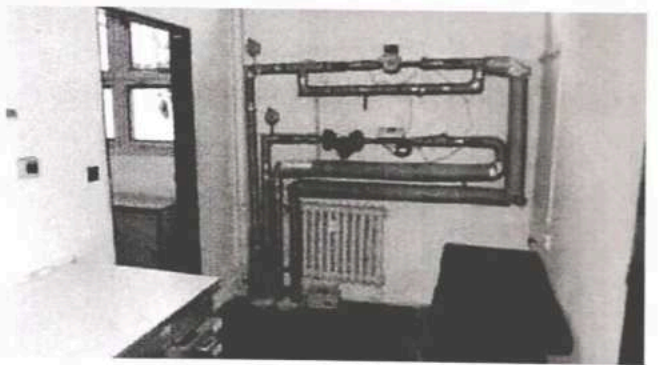
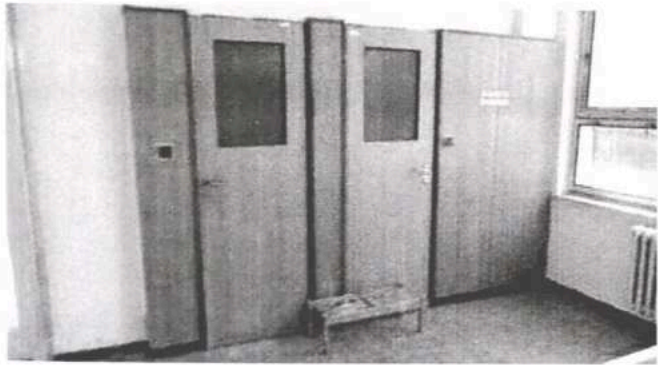
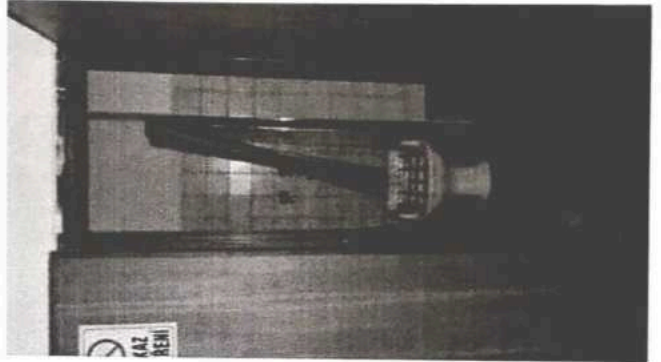




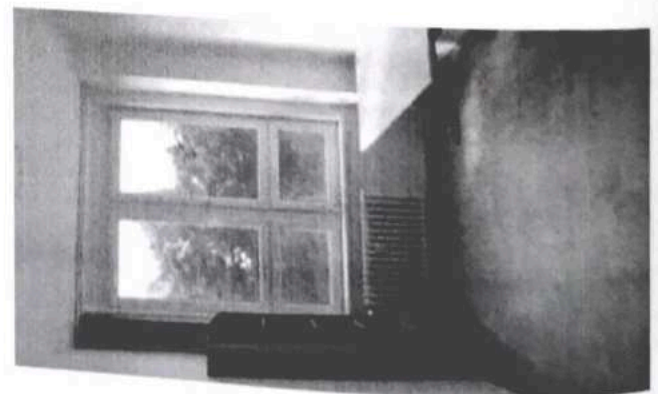
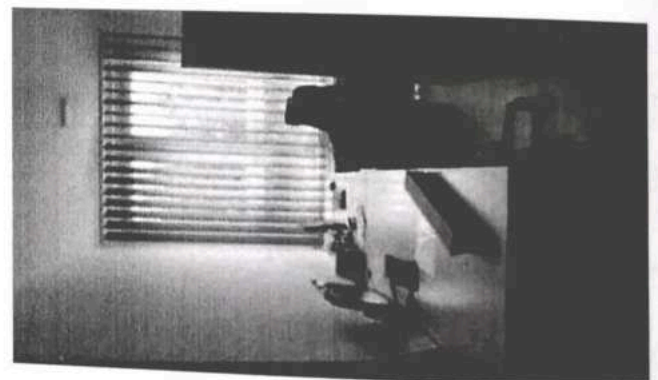
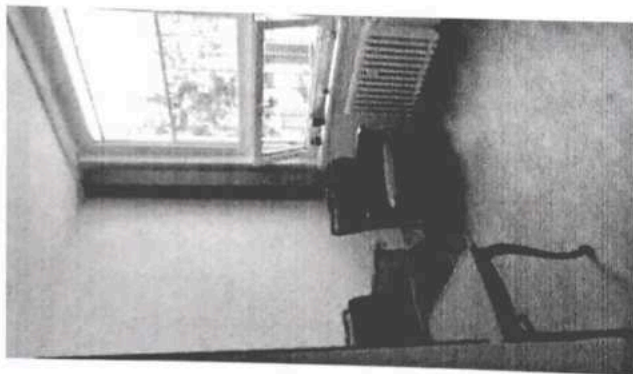


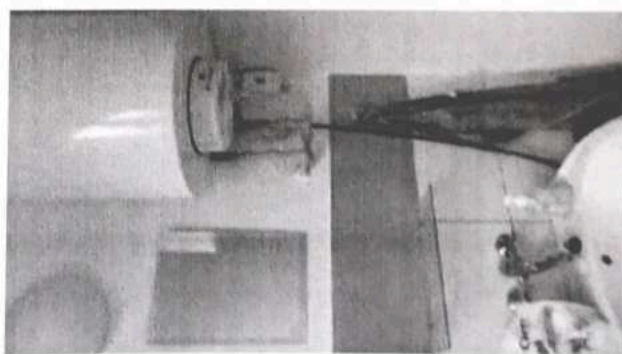
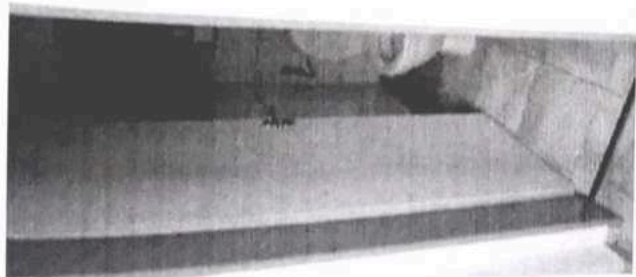
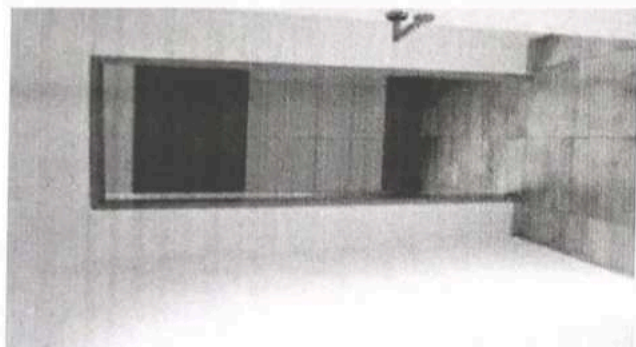
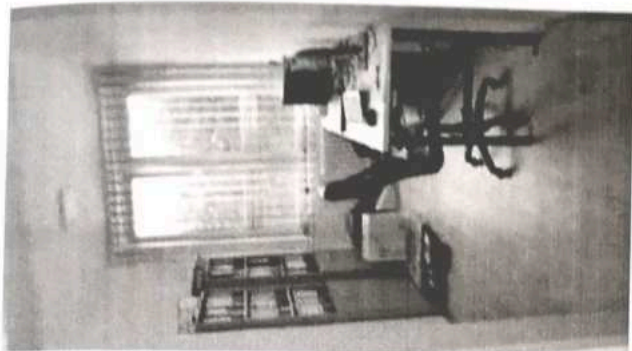




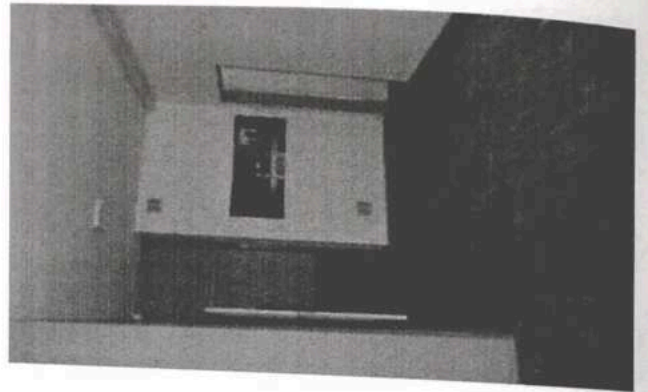
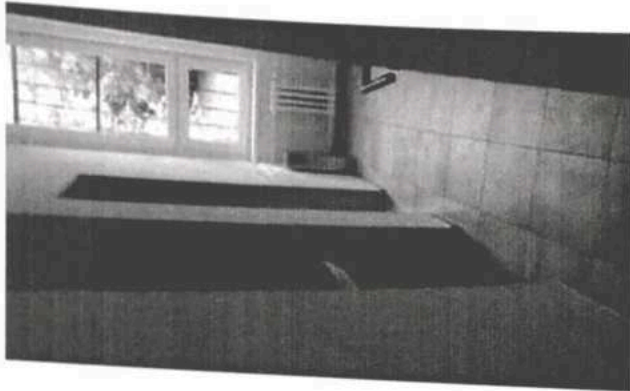












SREALITY.CZ

Prodej obchodního prostoru 220 m<sup>2</sup>

Lesní, Cheb Panorama

5 200 000 Kč (23 636 Kč za m<sup>2</sup>)MINISTŘE  
FINANCÍ ČR

Spočítat hypotéku

Víceúčelový objekt s pozemkem v Chebu, Lesní ul.

Přízemní, částečně zděná stavba – hlavní obchodní prostor, kancelář, skladové prostory, dílna, 2x sociální zařízení.

Možnosti využití: obchod, provozovna služeb, restaurace, lehká výroba, sklady, kancelářské prostory, prostory pro sport apod.

Budovu je možné stavebně rozšířit, případně vybudovat parkovací místa na vlastním pozemku.

Objekt užívá spolehlivý nájemce, který pravidelně platí tržní nájemné.

Velké parkoviště před provozovnou.

Elektrina 230/400 V.

Vodovodní a kanalizační řád.

Lokální elektrické vytápění, chřív TUV el. boilerem.

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/obchodni-prostor/cheb-cheb-lesni/1491502924>

1/3



Zavolat

Napísat zprávu

Užitná plocha – 220 m².

Pozemky celkem – 830 m².

V dobrém a udržovaném technickém stavu.

Bez PENB – energ. tř. G

Celková cena:	5 200 000 Kč za nemovitost	Parkování:	✓
Cena za m²:	23 636 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	5445	Topení:	Lokální elektrické
Aktualizace:	26.05.2023	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba:	Smišená	Telekomunikace:	Internet
Stav objektu:	Dobry	Elektrika:	230V, 400V
Umístění objektu:	Sídlíště	Doprava:	Vlak, Silnice, MHD, Autobus
Typ domu:	Přízemní	Komunikace:	Asfaltová
Plocha zástavby:	246 m²	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Užitná plocha:	220 m²	Bezbariérový:	✓
Plocha zahrady:	830 m²		

### Dojezdová vzdálenost

Start

Lesní, Cheb

Cíle

Zadejte adresu cíle

### Občanská vybavenost

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potraviny	Škola a školky	Lékař	Volný čas
Vozovka:	Potraviny Olžana (39 m)					
Hospoda:	Pivnice Lucky (1002 m)					
Cukrárna:	Česnářská kovárna Jolka (1092 m)					
Hříště:	Ořská hřiště Lesní (90 m)					
Divadlo:	Západočeská divadlo v Chebu (823 m)					
Veterinář:	MVDr. Martin Lochman (1332 m)					
Kino:	Kino Sůle (1151 m)					
Bankomat:	Bankomat Plo bany (944 m)					
Polka:	Polka Cheb 1 - Česká polka, s.p. (1067 m)					
Vlak:	Cheb-Škalka (561 m)					
Bus MHD:	Cheb, Škalka nádraží (115 m)					
Škola:	MS Cheb, Do Zámku (261 m)					
Škola:	1. ZŠ Cheb, Americká (113 m)					
Obchod:	Albert Hypermarket (902 m)					
Lékař:	Poliklinika Astra (705 m)					
Restaurace:	Holapoda Svatý (98 m)					
Sportovní:	Tenis klub Cheb (220 m)					
Lékařna:	Lékařna BONATE - Cheb, Nizrodova (561 m)					

### Kontaktovat:

Karel Marek

Zobrazit telefon

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční-obchodní-prostor/cheb-cheb-lesní/1491502924>



## Prodej kanceláře 267 m²

Havlíčková, Cheb Panorama

7 900 000 Kč (29 588 Kč za m²)

Nikolčev  
Miroslav☐ Spočítat hypotéku

Exkluzivně nabízíme k prodeji komerční nájemní budovu ve velmi dobrém stavebně - technickém stavu v Chebu, v ulici Havlíčkova.

Provedena kompletní rekonstrukce ukončená kolaudací v r. 2011.

Objekt, který je využíván k administrativním a kancelářským účelům, má 3 NP a je část podsklepený.

## Dispoziční řešení:

- 1.NP - tech. místnosti a kotelna
- 1.NP - 4 kanceláře a soc. zařízení
- 2.NP - 4 kanceláře a soc. zařízení, kuchyňka
- 3.NP - podkrovní - 2x kancelář a zasedací místnost

Ve dvoře za domem menší zahrádka.

Objekt je napojen na veškeré IS - plyn, veřejný vodovod, elektřina a kanalizace. Vytápění řešeno vlastním plyn. kotlem.



Zavolat

Napsat zprávu

PENB prozatím nebyl zpracován, proto prozatímně v souladu s platným zákonem uvádím třídu "G".

S financováním rádi pomohou naši specialisté.

Pro více informací volejte makléřku.

Celková cena:	7 900 000 Kč za nemovitost	Typ domu:	Patrový
Cena za m²:	29 588 Kč	Podlaží:	3
Poznámka k ceně:	vč. real. a právního servisu	Plocha zastavěná:	125 m²
ID zakázky:	0244-NP01829	Užitná plocha:	267 m²
Aktualizace:	24.06.2023	Parkování:	5
Stavba:	Cihlová	Datum nastěhování:	ihned
Stav objektu:	Po rekonstrukci	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky
Umístění objektu:	Centrum obce		

## Dojezdová vzdálenost

Start:

Havlíčková, Cheb

Cíl:

Zadejte adresu cíle

## Občanská vybavenost

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Stoly a školky	Lékař	Volný čas
Večerní:	Penny Market (175 m)					
Hospoda:	Penny (700 m)					
Cukrárna:	Goustier Conno s.r.o. (560 m)					
Veterinář:	M/V Dr. Martin Lochman (1719 m)					
Hřbitov:	Dětské hřiště Hrdinů (178 m)					
Dvůr:	Západočeské divadlo v Chebu (916 m)					
Kino:	Kino Svět (1002 m)					
Škola:	MŠ Cheb, Přemysla Otakara (275 m)					
Věc:	Cheb (1529 m)					
Pošta:	Pošta Cheb 1 - Česká pošta, s.p. (937 m)					
Lékárna:	Lékárna BONATE (748 m)					
Sportoviště:	Tenis TJ Agre Cheb - Tělovýchovná je... (369 m)					
Bus MHD:	Cheb, Havlíčkova (134 m)					
Škola:	Škola Svobodná chebská škola, záměstí šk... (382 m)					
Lékař:	Poliklinika Astra (825 m)					
Obchod:	Tesco (822 m)					
Restaurace:	Restaurace Kulturní centrum SVOBODA (184 m)					
Bar/amat:	Bar/amat. České spojitelný (630 m)					

## Kontaktovat:



**Michaela Makovcová**

★★★★★ (14)

Zobrazit telefon

Zobrazit email



RE/MAX Gold

nám, Sokolovské 545/10, 46001 Liberec II-Nové Město

<https://remax-gold.cz/>

Více o společnosti »

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/kancelare/cheb-cheb-havlickova/2182158684#img=2>





## Prodej komerční nemovitosti 250 m<sup>2</sup>

Kamenická, Cheb - Hradiště Panorama

7 500 000 Kč (30 000 Kč za m<sup>2</sup>)

Spočítat hypotéku

Dovolte nám za společnost Maret Reality nabídnout k prodeji tento zajímavý provozní objekt. Budova s výhodnou polohou se nachází na okraji města Chebu v těsné blízkosti nově vzniklé průmyslové zóny, rychlostní silnice R6 a přímo na křižovatce silnice směřující do města Chebu a silnice tvořící jihovýchodní obchvat města, který vede až na hraniční přechod Svätý Kříž/Waldsassen. Objekt je po kompletní rekonstrukci. Tato nemovitost je výborným místem pro zřízení vlastní firmy, jako je například autoservis, pneuservis, stavební firma, autodoprava či menší průmyslová výroba. Z toho vyplývá, že je zde bezproblémový přístup dopravní techniky. Nesporným přínosem je také zpevněná asfaltová plocha před objektem o výměře 900 m<sup>2</sup>, jenž může sloužit jako parkoviště, sklad, mazdeponie či skládka materiálu apod. Dům o půdorysu 14 x 9 metrů má celkem 2 nadzemní podlaží z nichž v prvním nalezneme prostorné dílny s vysokými vraty, montážní jámou, technickou místností a sociálním zázemím pro zaměstnance. Ve druhém podlaží pak kanceláře vč. sociálního zařízení a bytovou jednotku. Provoz i administrativu je tedy v jednom objektu popř. možnost vybudovat bydlení spojené s podnikáním. Nemovitost je po kompletní rekonstrukci – nové rozvody ústředního vytápění, nové dlažby, obklady, podlahoviny, nové povrchové úpravy, výmalba, podhledy, plastová okna i střešní krytina. Areál je kompletně napojen na inženýrské sítě. Pro případ zájmu neváhejte kontaktovat našeho vedoucího správy nemovitostí, který Vám poskytne veškeré informace a zajistí prohlídku nemovitosti. Pokud i přes vysoké nároky nesplníme Vaše požadavky, dokážeme Vám nabídnout i jiné zajímavé objekty, kterých máme hned několik dalších. Vždy pro Vás najdeme rychlé a kvalitní řešení.

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/ostatní-komerční-prostory/cheb-hradiště-kamenická/1322184764#img=1>

1/3



## Zavolat

Naprostý zázrak

Cena za m²	30 000 Kč	prodejce	
Aktualizace	05.07.2023	Voda	Dálkový vodovod
ID	1322194764	Topení	Ústřední elektrické
Stavba	Cihlová	Odpad	Veřejná kanalizace
Stav objektu	Po rekonstrukci	Telekomunikace	Internet
Typ domu	Patrový	Elektrika	230V, 400V
Užitná plocha	250 m²	Doprava	Silnice
Plocha zahrady	900 m²	Komunikace	Asfaltová, Zpevněná
Parkování	✓		

## Dojezdová vzdálenost

Start:

Kamenická, Cheb - Hradiště

Cíle:

Zadejte adresu cíle

Občanská vybavenost Nová

Nejbližší	Doprava	Restaurace	Potravin	Školy a školky	Lékaři	Volný čas
Večeřka	BAL A potraviny (1170 m)					
Hospoda	Hospoda Duha (2030 m)					
Cukrárna	Galathea Corso s.r.o. (2063 m)					
Veterinář	PRG AVIMA, spol. s r.o. (2456 m)					
Kino	Kino Svět (2101 m)					
Knihovna	Dětské knihovna Věpřky (1042 m)					
Divadlo	Zájezdová divadlo v Chebu (2377 m)					
Restaurace	Veselá Lili (1358 m)					
Sportoviště	Sportovní areál Chebska (1690 m)					
Bus MHD	Cheb, hřbitov (87 m)					
Lékař	Poliklinika Astra (2482 m)					
Škola	Š. základní škola Cheb, Malé náměstí 3 (1021 m)					
Vědec	Cheb (1797 m)					
Obchod	Tasice (1371 m)					
Bankomat	Bankomat Česká spořitelna (1371 m)					
Školka	MŠ Cheb, Malé náměstí (1503 m)					
Lékařna	Dr. Max Lékařna (1489 m)					
Polícia	Police Cheb 2 - Čestná pošta, s.p. (1901 m)					

## Kontaktovat:

Bc. Roman Štěrba, DiS.



Zobrazit telefon

Zobrazit email



MARENT REALITY

Botanická 256, 36263 Dalovice

<https://www.marentrealty.cz>

Více o společnosti »

## Hypoteční kalkulačka

Výše půjčky (Kč)

6 000 000

Doba splácení

20 let

25 let

30 let

<https://www.sreality.cz/detail/prodej/komerční/ostatní-komerční-prostory/cheb-hradiště-kamenická/1322194764#img=1>

