

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 005470/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Soudní exekutor Ondřej Mareš, LL.M, Exekutorský úřad Litoměřice, Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 3071/25-78
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Husova č.p. 363/29, Mariánské Lázně, okres Cheb
Sběr podkladů pro ocenění proveden na místě předmětu ocenění dne:	11.02.2026
Zpracováno ke dni:	11.02.2026
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 41 stran příloh. Objednateli se předává výhradně v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 09.03.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 363/7, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1055/10000 na společných částech budovy č.p. 356, 363 a pozemku parc. č. st. 386 v obci Mariánské Lázně, okres Cheb, katastrální území Mariánské Lázně na listu vlastnictví č. 3742 a 3729.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, informace z katastru nemovitostí o realizovaných prodejkách, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, prohlášení vlastníka, databáze RÚIAN, sdělení třetí osoby

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 363/7
Adresa předmětu ocenění:	Husova č.p. 356, 363, Mariánské Lázně, okres Cheb
Kraj:	Karlovarský kraj
Okres:	Cheb
Obec:	Mariánské Lázně
Ulice:	Husova
Katastrální území:	Mariánské Lázně

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 11.02.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady – nemovitosti a byl proveden p. Petrem Polákem. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Povinný se na místo nedostavil, prohlídka nebyla umožněna. Částečné informace byly poskytnuty vlastníkem jedné z jednotek v domě č.p. 356, který se nacházel v domě prohlídky na nádvoří domu. Sdělil, že p. Herejk se na adrese dlouhodobě nevyskytuje a že je mu stav jednotky částečně znám.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Herejk Jiří, Boženy Němcové 331, 353 01 Velká Hleďsebe

Nemovitosti:

Bytová jednotka č. 363/7, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1055/10000 na společných částech budovy č.p. 356, 363 a pozemku parc. č. st. 386 v obci Mariánské Lázně, okres Cheb, katastrální území Mariánské Lázně na listu vlastnictví č. 3742 a 3729.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla poskytnuta.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis bytového domu

Oceňovaná bytová jednotka je umístěna v netypovém zděném bytovém domě. Stavba má 3 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V objektu je půda a nemá vybudované podkroví.

Dle zápisu v KN se jedná o jednu budovu se dvěma č.p. (356, 363) na jedné stavební parcele (st. 386) přesto, že sestává ze dvou vzájemně nepropojených částí - čelní (uliční) a zadní (dvorní). Přední (uliční) část je podsklepená, se třemi NP, bez účelově vyžitého půdního prostoru, se střechou sedlovou. Dvorní část je nepodsklepená, se dvěma NP, se střechou nízkou sedlovou.

Oceňovaná jednotka je situována v této dvorní části, se vstupem přímo ze dvora a dle prohlášení vlastníka se nachází v části 1.NP a 2.NP a sklep je situován pod uliční částí. Jak je uvedeno výše, nebylo možno provést prohlídku vnitřních prostor. Dle sdělení přítomné osoby (viz výše) byla před několika lety započata modernizace jednotky, která nebyla dokončena a jednotka je ke dni prohlídky neuživatelná. Přesnější popis rozsahu rozestavěnosti nebyl poskytnut.

Objekt je cihlové konstrukce, základy má betonové izolované, stropy jsou železobetonové montované a stropy jsou dřevěné trémové, střecha je sedlová, krytina je plechová pozinkovaná a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou štukové a zateplení pláště není provedeno. Společnými částmi domu jsou vstupní prostor, schodiště.

Objekt byl postaven dle databáze RÚIAN v roce 1919.

Stav objektu lze charakterizovat jako dobrý.

Popis bytové jednotky

S ohledem na nemožnost provedení prohlídky interiérů domu a bytu je níže popisováno standardní provedení srovnatelných jednotek, které je předpokládáno a je použito pro výpočet ceny. Skutečné provedení a vybavení se může od níže uvedeného lišit.

Oceňovaná jednotka je v osobním vlastnictví. Jednotka se nachází v 1. a 2. nadzemním podlaží. Dispozice jednotky je 2+1.

S ohledem na to, že není možno ověřit tvrzení o rozestavěnosti jednotky, je uvažováno se stavem jednotky před rekonstrukcí.

1.PP, 1.NP, 2.NP		
Kuchyně	Kuchyně	15,00 m ²
Pokoj	Pokoj	16,20 m ²
Pokoj	Pokoj	21,60 m ²
Ostatní prostory	Hala	5,00 m ²
Ostatní prostory	Předsíň	14,60 m ²
Koupelna, WC	Koupelna	2,50 m ²
Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
Ostatní prostory	Spíž	1,00 m ²
Příslušenství	Komora (mimo byt)	26,90 m ²

Příslušenství	Sklep	17,00 m ²
Podlahová plocha		76,90 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		120,80 m ²

Bytové jádro je zděné a vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou plastová s dvojsklem. Obytné místnosti jsou orientované na sever. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák. V koupelně se nachází klasická vana, umyvadlo a na toaletě se nachází klasická toaleta. Interiérové dveře jsou dřevotřískové, hladké, plné a prosklené, zárubně jsou ocelové a vchodové dveře jsou plastové. Osvětlovací techniku tvoří lustry.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

ostatní: lino

chodba: keramická dlažba

koupelna, wc: keramická dlažba

kuchyně: lino

místnosti: lino, koberce

Do jednotky je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je zajištěno ústředně dálkově, topná tělesa tvoří závěsné radiátory, ohřev vody zajišťuje bojler.

Popis pozemku a lokality

Pozemek je rovinný.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
1221/1	ostatní plocha	Město Mariánské Lázně

Bytový objekt je postaven ve východní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě bytovými domy.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré přímo u objektu.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis				
Popis bytového domu	Typ bytového domu	netypový zděný bytový dům		
	Počet nadzemních podlaží	3		
	Počet podzemních podlaží	1		
	PENB	---		
	Dům byl postaven v roce	1919		
	Rozsah rekonstrukce domu	Oprava fasády, výměna oken		
	Základy	betonové izolované		
	Konstrukce	cihlová		
	Stropy	železobetonové montované, dřevěné trámové		
	Střecha	sedlová		
	Krytina střechy	plechová pozinkovaná		
	Klempířské prvky	pozinkované		
	Vnější omítky	štukové		
	Vnitřní omítky	štukové		
	Společně užívané prostory	vstupní prostor, schodiště		
	Popis stavu bytového domu	dobrý		
Vady bytového domu	Vlhkost omítek dvorní části			
Popis bytové jednotky	Dispozice bytové jednotky	2+1		
	Podlaží bytové jednotky	1, 2		
	Bytové jádro	vyzděné		
	Typ oken v jednotce	plastová s dvojsklem		
	Orientace oken obytných místností	sever		
	Koupelna(y)	klasická vana, umyvadlo		
	Toaleta(y)	klasická toaleta		
	Vstupní dveře	plastové		
	Typ zárubní	ocelové		
	Vnitřní dveře	dřevotřískové, hladké, plné a prosklené		
	Osvětlovací technika	lustry		
	Popis místností a rozměry v m ²	1.PP, 1.NP, 2.NP		
		Kuchyně	Kuchyně	15,00 m ²
Pokoj		Pokoj	16,20 m ²	
Pokoj		Pokoj	21,60 m ²	

	Ostatní prostory	Hala	5,00 m ²
	Ostatní prostory	Předsíň	14,60 m ²
	Koupelna, WC	Koupelna	2,50 m ²
	Koupelna, WC	WC	1,00 m ²
	Ostatní prostory	Spíž	1,00 m ²
	Příslušenství	Komora (mimo byt)	26,90 m ²
	Příslušenství	Sklep	17,00 m ²
	Podlahová plocha		76,90 m ²
	Podlahová plocha vč. příslušenství		120,80 m ²
Elektrina	230V a 400V		
Vodovod	vodovod		
Svod splaškových vod	veřejná kanalizace		
Plynovod	ano		
Řešení vytápění v bytě	ústřední vytápění		
Topná tělesa	závěsné radiátory		
Řešení ohřevu vody v bytě	bojler		
Podlahy v bytě	ostatní: lino chodba: keramická dlažba koupelna, wc: keramická dlažba kuchyně: lino místnosti: lino, koberce		
Popis stavu bytové jednotky	uvažováno před rekonstrukcí, možno ve stavu nedokončené modernizace		
Rekonstrukce	viz. výše		
Vady bytové jednotky	---		

Popis pozemku	Trvalé porosty	---
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	---
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě
Širší vztahy	Popis okolí	zástavba bytovými domy
	Poloha v obci	východní část obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z

		hlediska sportovního využití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD a dálkových spojů v docházkové vzdálenosti; dobré parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	---
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Zástavní právo smluvní vč. souvisejících zápisů Zahájení exekuce Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

6. Metoda ocenění

Pro ocenění jednotek – bytů v místech, kde se s nimi běžně obchoduje se využívá Porovnávací metoda.

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 11.02.2026 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu 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 oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Název předmětu ocenění: jednotka - byt
Adresa předmětu ocenění: Husova 363
 353 01 Mariánské Lázně
LV: 3742
Kraj: Karlovarský
Okres: Cheb
Obec: Mariánské Lázně
Katastrální území: Mariánské Lázně
Počet obyvatel: 14 052

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 870,00 Kč/m²**

Způsob ocenění

Jak je uvedeno v popisu výše, je oceňovaná jednotka zřejmě rozestavěna. Dle § 21 odst. 2 vyhlášky se cena rozestavěné jednotky určí nákladovým způsobem.

Protože nejsou k dispozici údaje o stavu rozestavěnosti jednotlivých konstrukcí a vybavení, rozestavěnost tedy není možno vypočítat, bylo ocenění provedeno porovnávacím způsobem dle § 38 a v Indexu vybavení u znaku č. 10 zvolena kvalitativní třída IV - tedy předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav.

Obsah

1. Jednotka č. 363/7 - byt 2+1
 - 1.1. Oceňovaný byt
 - 1.2. Pozemek st. 386

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: 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 spoluhl. 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: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 S_i * P_i) = \mathbf{1,260}$$

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

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 S_i * P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	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: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,090}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,373}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,090}$$

1. Jednotka č. 363/7 - byt 2+1

1.1. byt

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Mariánské Lázně
Stáří stavby:	107 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	43 213,- Kč/m ²

Podlahové plochy bytu		koeficient dle typu podlahové plochy	
kuchyně:	15	* 1,00 =	15,00 m ²
pokoj:	16,2	* 1,00 =	16,20 m ²
pokoj:	21,6	* 1,00 =	21,60 m ²
hala:	5	* 1,00 =	5,00 m ²
předsíň:	14,6	* 1,00 =	14,60 m ²
koupelna:	2,5	* 1,00 =	2,50 m ²
WC:	1	* 1,00 =	1,00 m ²
spíž:	1	* 1,00 =	1,00 m ²
komora:	26,9	* 0,80 =	21,52 m ²
sklep:	17	* 0,80 =	13,60 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>112,02 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby: Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívána	IV	0,10
2. Společné části domu: Bez vyjmenovaných společných prostor	I	-0,01
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: Okna jen na sever nebo bez výhledu	I	-0,01
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt ve špatném stavu – předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav	IV	0,65

Koeficient pro stáří 107 let:

$$s = 1 - 0,005 * 107 = \mathbf{0,465}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,600 = \mathbf{0,417}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,090}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 43\,213,- \text{ Kč/m}^2 * 0,417 = 18\,019,82 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 112,02 \text{ m}^2 * 18\,019,82 \text{ Kč/m}^2 * 1,000 * 1,090 = 2\,200\,252,46 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 200 252,46 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemek st. 386

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,090}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost 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: 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	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 S_i P_i = 0,990$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 0,990 * 1,090 = 1,079$$

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	2 870,-	1,079		3 096,73

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 386	1 398	3 096,73	4 329 228,54

Stavební pozemek - celkem 1 398 **4 329 228,54**

Pozemek st. 386 - cena zjištěná celkem = 4 329 228,54 Kč

Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky = 4 329 228,54 Kč

1.2. Pozemek st. 386 = 4 329 228,54 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu: = 4 329 228,54 Kč

Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu = 2 200 252,46 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Cena zjištěná pozemku: 4 329 228,54 Kč

Spoluvlastnický podíl: 1 055 / 10 000

Hodnota spoluvlastnického podílu:

4 329 228,54 Kč * 1 055 / 10 000 = 456 733,61 Kč

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 456 733,61 Kč

Jednotka č. 363/7 - byt 2+1 - cena zjištěná = 2 656 986,07 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Jednotka č. 363/7 - byt 2+1 2 656 986,- Kč

1.1. Oceňovaný byt 2 200 252,46 Kč

1.2. Pozemek st. 386 456 733,66 Kč

= 2 656 986,- Kč

Cena zjištěná - celkem: 2 656 986,- Kč

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: 2 656 990,- Kč

slovy: Dva miliony šest set padesát šest tisíc devět set devadesát Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Bytová jednotka č. 363/7

Bytová jednotka č. 363/7, Husova č.p. 363/29, Mariánské Lázně, okres Cheb						
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha (zaokr.)	K3 - konstrukce	K4 - stav	K5 - jiné	K6 - úvaha odhadce
Oceňovaný objekt	Husova č.p. 363/29, Mariánské Lázně, okres Cheb	77 m ²	cihlová	před rekonstrukcí	oceňovaná jednotka s větší plochou příslušenství	bez balkonu/lodžie
1	Libušina č.p. 538/5, Mariánské Lázně, okres Cheb	69 m ²	cihlová	dobrý	menší plocha příslušenství	Srovnávaná jednotka s balkonem
2	U Pily č.p. 339/1, Mariánské Lázně, okres Cheb	68 m ²	cihlová	dobrý	menší plocha příslušenství	bez balkonu/lodžie
3	Husova č.p. 302/38, Mariánské Lázně, okres Cheb	68 m ²	cihlová	po rekonstrukci	menší plocha příslušenství	bez balkonu/lodžie

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

2 656 990,- Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

2 515 000,- Kč

Kladné a záporné vlivy na cenu nemovitosti	
Kladné vlivy	Záporné vlivy
- zděný dům ve vnitrobloku , klidnější obytná poloha v místě	- dle sdělení jednotka zřejmě ve stadiu nedokončené modernizace a oprav

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny bytové jednotky č. 363/7, k níž náleží spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1055/10000 na společných částech budovy č.p. 356, 363 a pozemku parc. č. st. 386 v obci Mariánské Lázně, okres Cheb, katastrální území Mariánské Lázně na listu vlastnictví č. 3742 a 3729.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

2 515 000,- Kč

Slovy: dva miliony pět set patnáct tisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. - znalecká kancelář
Petr Polák, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha
IČO: 28462572
Tel.: +420737858334
Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 09.03.2026

.....
Petr Polák

.....
Martin Málek

.....
František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Znalečné je účtováno podle vyhlášky č. 504/2020 Sb., vyhláška o znalečném.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 005470/2026

H. SEZNAM PŘÍLOH

Mapa oblasti

Plán obce

Výpisy z KN

Kopie katastrální mapy

Vyznačení příjezdu a přístupu v KN mapě

Ortofotomapa

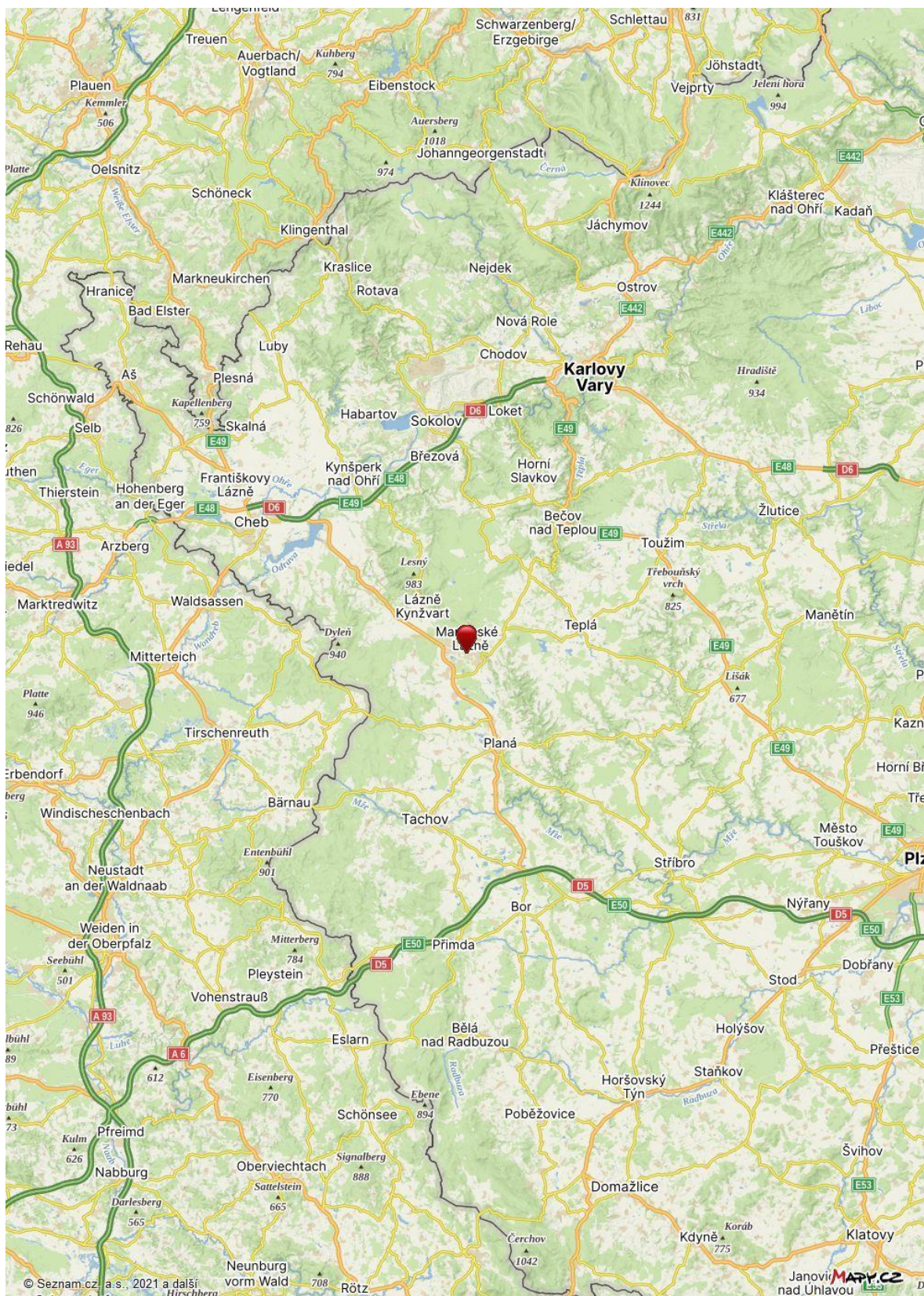
Prohlášení vlastníka

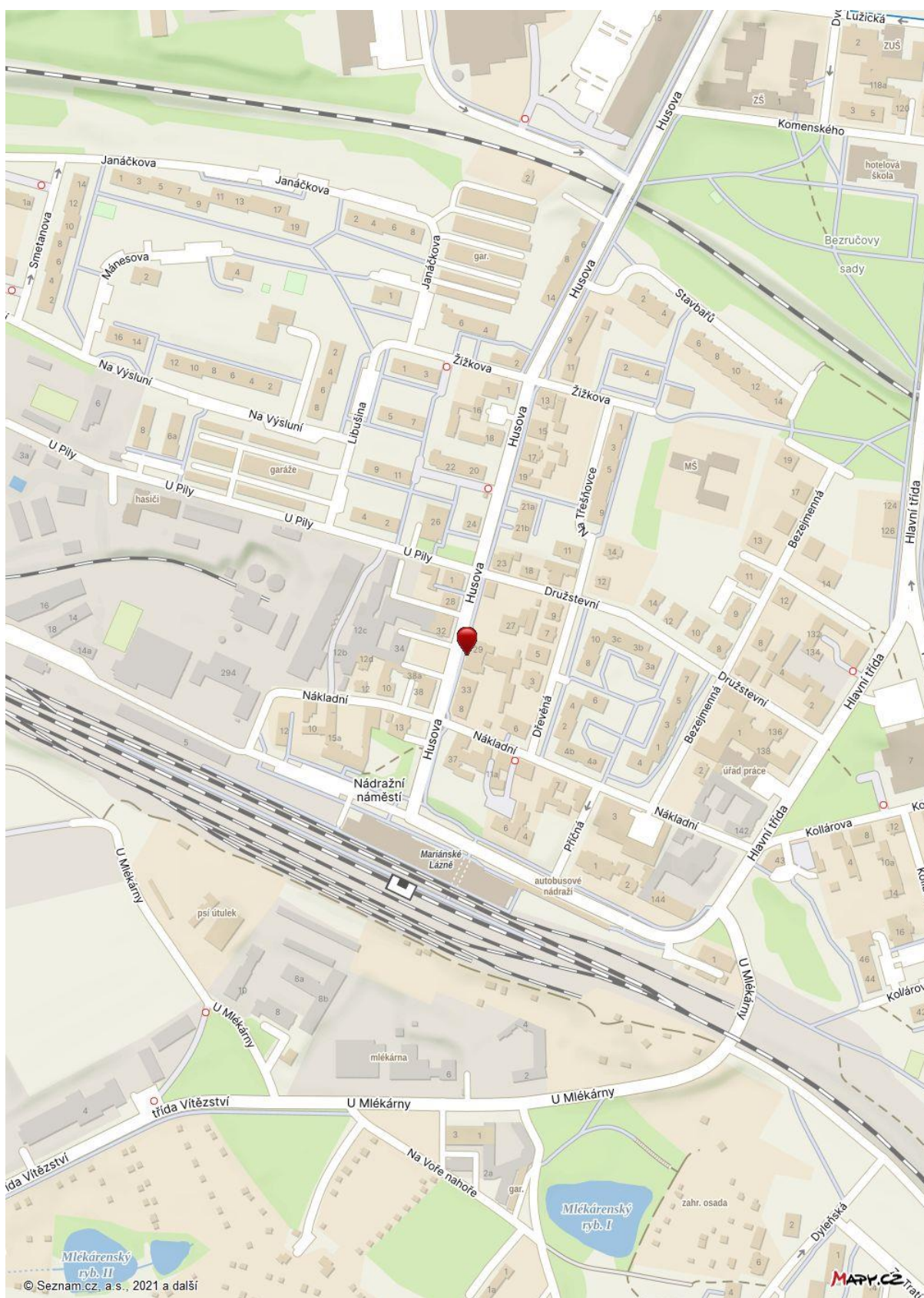
Povodňová mapa

Fotodokumentace

Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2026 12:35:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: f pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554642 Mariánské Lázně
Kat.území: 691585 Mariánské Lázně List vlastnictví: 3742
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Herejk Jiří, Boženy Němcové 331, 35301 Velká Hledsebe	740628/1872	

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu
	363/7	byt	chráněná krajinná oblast, pam. rezervace - budova, pozemek v památkové rezervaci	byt.z.	1055/10000

Vymezeno v:

Budova Mariánské Lázně, č.p. 356, 363, byt.dům, LV 775
na parcele St. 386, LV 3729

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

dluhy včetně budoucích dluhů do výše 1 620 000,- Kč s příslušenstvím
vzniklé do 11.10.2054

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Jednotka: 363/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1215645101/1 ze dne
05.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2020 11:28:39. Zápis proveden
dne 23.06.2020; uloženo na prac. Cheb

V-2646/2020-402

Pořadí k 01.06.2020 11:28

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1215645101/1 ze dne
05.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2020 11:28:39. Zápis
proveden dne 23.06.2020; uloženo na prac. Cheb

V-2646/2020-402

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1215645101/1 ze dne
05.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2020 11:28:39. Zápis
proveden dne 23.06.2020; uloženo na prac. Cheb

V-2646/2020-402

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 14.01.2026 12:35:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554642 Mariánské Lázně
Kat.území: 691585 Mariánské Lázně List vlastnictví: 3742
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Povinnost k
Herejk Jiří, Boženy Němcové 331, 35301 Velká Hledsebe,
RČ/IČO: 740628/1872

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Litoměřice
124 EX-3071/2025 -16 ze dne 19.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
20.06.2025 09:52:25. Zápis proveden dne 23.06.2025; uloženo na prac. Cheb
Z-2548/2025-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Jednotka: 363/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš,
LL.M. 124 EX-3071/2025 -21 ze dne 20.06.2025. Právní moc ke dni 27.06.2025.
Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2025 09:52:27. Zápis proveden dne
24.06.2025; uloženo na prac. Cheb
Z-2546/2025-402

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení JUDr. Ondřej
Mareš, LL.M., 124 EX-3071/2025 -49 ze dne 07.08.2025. Právní účinky zápisu k
okamžiku 07.08.2025 08:31:20. Zápis proveden dne 12.08.2025; uloženo na prac.
Cheb
Z-3398/2025-402

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní (v rámci insolvenčního řízení čj. KSPL 51 INS 2844/2017) ze dne 09.12.2019.
Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2019 11:23:00. Zápis proveden dne 13.01.2020.
V-7844/2019-402
Pro: Herejk Jiří, Boženy Němcové 331, 35301 Velká Hledsebe RČ/IČO: 740628/1872

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2026 12:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: f pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0411 Cheb

Obec: 554642 Mariánské Lázně

Kat.území: 691585 Mariánské Lázně

List vlastnictví: 3729

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

A	Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>			
	Baxa Martin, Na Výsluní 565/12, Úšovice, 35301 Mariánské Lázně	700801/1846	127/10000
	Faměrová Michaela Mgr., Husova 356/31, 35301 Mariánské Lázně	776112/2303	957/10000
	Gujdová Antónia, Husova 356/31, 35301 Mariánské Lázně	746002/7685	662/10000
	Herejk Jiří, Boženy Němcové 331, 35301 Velká Hledsebe	740628/1872	1055/10000
SJ	Horník Stanislav a Horníková Aneta, Husova 363/29, 35301 Mariánské Lázně	820520/1807 865406/2307	671/10000
SJ	Kleger Petr a Klegerová Michaela, Václava Trojana 1484/2, Uhřetěves, 10400 Praha 10	820315/3442 865518/0435	415/10000
	Město Mariánské Lázně, Ruská 155/3, 35301 Mariánské Lázně	00254061	769/10000
	Neupauer Richard, Klimentov 102, 35301 Velká Hledsebe	700210/1777	127/10000
	Oračková Darina, Husova 363/29, 35301 Mariánské Lázně	575930/6575	656/10000
	Procházka Petr, Husova 356/31, 35301 Mariánské Lázně	910327/1870	414/10000
	Procházková Hana, Husova 356/31, 35301 Mariánské Lázně	946112/2407	414/10000
	Ruda Martin, Fügnerova 1314, 34701 Tachov	010313/2403	430/10000
SJ	Sovič Martin a Sovičová Terézia, Husova 363/29, 35301 Mariánské Lázně, Karlovarská 6/3, 35301 Mariánské Lázně	741111/1884 746110/9227	788/10000
	Šandová Petra Mgr., Husova 356/31, 35301 Mariánské Lázně	625414/0981	620/10000
	Tamchynová Tatána, Severní 1921/4, 25101 Říčany	556217/0273	417/10000
	Todorov Simon, Ondříčkova 1975/10, Vinohrady, 13000 Praha 3	910423/1367	546/10000
	Tomášová Edit, Husova 363/29, 35301 Mariánské Lázně	715908/2447	521/10000
	Tučková Radka, Za Beránkem 763, Klatovy II, 33901 Klatovy	735114/1809	411/20000
	Vitek Martin, Ledecká 665/44, Bolevec, 32300 Plzeň	760122/1826	411/20000

SJ = společně jmění manželů nebo partnerů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 386	1398	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná krajinná oblast, chráněná krajinná oblast - III. zóna

Na pozemku stojí stavba: Mariánské Lázně, č.p. 356, 363, byt.dům, LV 775

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

budoucí dluhy do výše 1 800 000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 20.08.2044
na spoluvlastnický podíl 788/10000, jednotka: 363/3

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49240901

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2026 12:35:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554642 Mariánské Lázně
Kat.území: 691585 Mariánské Lázně List vlastnictví: 3729
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Sovič Martin a Sovičová Terézia, Husova 363/29, 35301
Mariánské Lázně, Karlovarská 6/3, 35301 Mariánské
Lázně, RČ/IČO: 741111/1884 746110/9227; společné jmění
Parcela: St. 386

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 700/05432/13/2/01 ze dne
17.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2014 17:00:18. Zápis proveden
dne 02.04.2014; uloženo na prac. Cheb

V-982/2014-402

Pořadí k 17.02.2014 17:00

o Zákaz zcizení nebo zatížení

na dobu určitou, a to do okamžiku zániku zajištěných pohledávek splněním
na spoluvlastnický podíl 788/10000, jednotka: 363/3

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Sovič Martin a Sovičová Terézia, Husova 363/29, 35301
Mariánské Lázně, Karlovarská 6/3, 35301 Mariánské
Lázně, RČ/IČO: 741111/1884 746110/9227; společné jmění
Parcela: St. 386

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 700/05432/13/2/01 ze dne
17.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2014 17:00:18. Zápis proveden
dne 02.04.2014; uloženo na prac. Cheb

V-982/2014-402

Pořadí k 17.02.2014 17:00

o Věcné břemeno užívání

služebnost doživotního bezplatného užívání
na spoluvlastnický podíl 411/10000, jednotka: 356/2

Oprávnění pro

Vítek František, Husova 356/31, 35301 Mariánské Lázně,
RČ/IČO: 480418/146

Povinnost k

Parcela: St. 386

Listina Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.03.2016.
Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2016 10:42:12. Zápis proveden dne
12.04.2016.

V-1748/2016-402

Pořadí k 21.03.2016 10:42

o Zákaz zcizení

nemovitostí podle článku 4.3 smlouvy o zřízení zástavního práva po dobu trvání
zástavního práva
na spoluvlastnický podíl 662/10000, jednotka: 356/8

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Gujdová Antónia, Husova 356/31, 35301 Mariánské Lázně,
RČ/IČO: 746002/7685

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 14.01.2026 12:35:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554642 Mariánské Lázně
Kat.území: 691585 Mariánské Lázně List vlastnictví: 3729
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 386

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/0616738169 ze dne 09.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2017 09:43:20. Zápis proveden dne 08.09.2017.

V-5193/2017-402

Pořadí k 17.08.2017 09:43

o Zástavní právo smluvní

- a) dluhy včetně budoucích dluhů na splacení jistiny úvěru do výše 721 000,- Kč s příslušenstvím
 - b) budoucí dluhy do výše 721 000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 15.02.2043
- na spoluvlastnický podíl 662/10000, jednotka: 356/8

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Gujdová Antónia, Husova 356/31, 35301 Mariánské Lázně,
RČ/IČO: 746002/7685
Parcela: St. 386

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení ZN/0616738169 ze dne 09.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.08.2017 09:43:20. Zápis proveden dne 08.09.2017.

V-5193/2017-402

Pořadí k 17.08.2017 09:43

o Zástavní právo smluvní

- dluhy včetně budoucích dluhů do výše 1 620 000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 11.10.2054
na spoluvlastnický podíl 1055/10000, jednotka: 363/7

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Herejk Jiří, Boženy Němcové 331, 35301 Velká Hledebe,
RČ/IČO: 740628/1872
Parcela: St. 386

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1215645101/1 ze dne 05.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2020 11:28:39. Zápis proveden dne 23.06.2020; uloženo na prac. Cheb

V-2646/2020-402

Pořadí k 01.06.2020 11:28

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1215645101/1 ze dne 05.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2020 11:28:39. Zápis proveden dne 23.06.2020; uloženo na prac. Cheb

V-2646/2020-402

Související zápisy

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2026 12:35:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554642 Mariánské Lázně
Kat.území: 691585 Mariánské Lázně List vlastnictví: 3729
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 1215645101/1 ze dne 05.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2020 11:28:39. Zápis proveden dne 23.06.2020; uloženo na prac. Cheb

V-2646/2020-402

o Zástavní právo smluvní

- a) dluhy na splacení jistiny úvěru do výše 1 507 500,- Kč s příslušenstvím
 - b) budoucí dluhy do výše 1 507 500,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 10.05.2056
- na spoluvlastnický podíl 2 x 414/10000, jednotka: 356/5

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Procházka Petr, Husova 356/31, 35301 Mariánské Lázně,
RČ/IČO: 910327/1870
Procházková Hana, Husova 356/31, 35301 Mariánské Lázně,
RČ/IČO: 946112/2407
Parcela: St. 386

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. ZN/0733971189 ze dne 18.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2020 11:01:45. Zápis proveden dne 15.12.2020.

V-6351/2020-402

Pořadí k 23.11.2020 11:01

o Zákaz zcizení

nemovitostí bez souhlasu zástavního věřitele podle článku 4.3 smlouvy po dobu trvání zástavního práva na spoluvlastnický podíl 2 x 414/10000, jednotka: 356/5

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Procházka Petr, Husova 356/31, 35301 Mariánské Lázně,
RČ/IČO: 910327/1870
Procházková Hana, Husova 356/31, 35301 Mariánské Lázně,
RČ/IČO: 946112/2407
Parcela: St. 386

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č. ZN/0733971189 ze dne 18.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2020 11:01:45. Zápis proveden dne 15.12.2020.

V-6351/2020-402

Pořadí k 23.11.2020 11:01

o Zástavní právo smluvní

- a) dluhy do výše 1 000 000,- Kč s příslušenstvím
 - b) budoucí dluhy do výše 1 000 000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 23.01.2032
- na spoluvlastnický podíl 415/10000, jednotka: 363/4

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2026 12:35:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554642 Mariánské Lázně
Kat.území: 691585 Mariánské Lázně List vlastnictví: 3729
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Kleger Petr a Klegerová Michaela, Václava Trojana
1484/2, Uhříněves, 10400 Praha 10, RČ/IČO: 820315/3442
865518/0435; společné jmění
Parcela: St. 386

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení
Reg.č.HY21178810 ze dne 17.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2021
13:13:43. Zápis proveden dne 11.03.2021; uloženo na prac. Cheb
V-913/2021-402

Pořadí k 17.02.2021 13:13

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení
Reg.č.HY21178810 ze dne 17.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku
17.02.2021 13:13:43. Zápis proveden dne 11.03.2021; uloženo na prac. Cheb
V-913/2021-402

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení
Reg.č.HY21178810 ze dne 17.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku
17.02.2021 13:13:43. Zápis proveden dne 11.03.2021; uloženo na prac. Cheb
V-913/2021-402

o Zákaz zatížení

nemovitostí věcným břemenem doživotního užívání bez souhlasu zástavního věřitele
po dobu trvání zástavního práva
na spoluvlastnický podíl 415/10000, jednotka: 363/4

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Kleger Petr a Klegerová Michaela, Václava Trojana
1484/2, Uhříněves, 10400 Praha 10, RČ/IČO: 820315/3442
865518/0435; společné jmění
Parcela: St. 386

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zatížení
Reg.č.HY21178810 ze dne 17.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.02.2021
13:13:43. Zápis proveden dne 11.03.2021; uloženo na prac. Cheb
V-913/2021-402

Pořadí k 17.02.2021 13:13

o Zástavní právo smluvní

a) dluhy na splacení jistiny úvěru ve výši 1 404 000,- Kč s příslušenstvím
b) budoucí dluhy do výše 1 404 000,- Kč s příslušenstvím
vzniklé do 05.08.2056

na spoluvlastnický podíl 546/10000, jednotka: 356/6

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2026 12:35:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554642 Mariánské Lázně
Kat.území: 691585 Mariánské Lázně List vlastnictví: 3729
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Todorov Simon, Ondříčkova 1975/10, Vinohrady, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 910423/1367
Parcela: St. 386

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
č.ZN/0741667179 ze dne 17.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2021
12:36:35. Zápis proveden dne 17.03.2021.

V-1047/2021-402

Pořadí k 23.02.2021 12:36

o Zákaz zcizení

nemovitostí bez souhlasu zástavního věřitele podle článku 4.3 smlouvy
po dobu trvání zástavního práva
na spoluvlastnický podíl 546/10000, jednotka: 356/6

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Todorov Simon, Ondříčkova 1975/10, Vinohrady, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 910423/1367
Parcela: St. 386

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
č.ZN/0741667179 ze dne 17.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2021
12:36:35. Zápis proveden dne 17.03.2021.

V-1047/2021-402

Pořadí k 23.02.2021 12:36

o Zástavní právo smluvní

- a) dluhy na splacení jistiny ve výši 2 240 000,- Kč s příslušenstvím
 - b) budoucí dluhy do výše 2 552 000,- Kč s příslušenstvím
vzniklé do 20.05.2042
 - c) budoucí dluhy do výše 291 200,- Kč s příslušenstvím
vzniklé do 20.05.2042
- na spoluvlastnický podíl 957/10000, jednotka: 356/1

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Faměrová Michaela Mgr., Husova 356/31, 35301 Mariánské
Lázně, RČ/IČO: 776112/2303
Parcela: St. 386

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000845730 ze dne
29.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2022 11:03:54. Zápis proveden
dne 26.04.2022; uloženo na prac. Cheb

V-2036/2022-402

Pořadí k 01.04.2022 11:03

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000845730 ze dne
29.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2022 11:03:54. Zápis
proveden dne 26.04.2022; uloženo na prac. Cheb

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

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2026 12:35:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554642 Mariánské Lázně
Kat.území: 691585 Mariánské Lázně List vlastnictví: 3729
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

V-2036/2022-402

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000845730 ze dne 29.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2022 11:03:54. Zápis proveden dne 26.04.2022; uloženo na prac. Cheb

V-2036/2022-402

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 10000845730 ze dne 29.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2022 11:03:54. Zápis proveden dne 26.04.2022; uloženo na prac. Cheb

V-2036/2022-402

o Zástavní právo smluvní

- a) dluhy na splacení jistiny úvěru ve výši 3 397 000,- Kč s příslušenstvím
 - b) budoucí dluhy do výše 3 397 000,- Kč s příslušenstvím vzniklé do 15.08.2061
- na spoluvlastnický podíl 546/10000, jednotka: 356/6

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Todorov Simon, Ondříčkova 1975/10, Vinohrady, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 910423/1367
Parcela: St. 386

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.ZN2/0854816169 ze dne 08.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2024 09:00:04. Zápis proveden dne 05.09.2024; uloženo na prac. Cheb

V-4741/2024-402

Pořadí k 14.08.2024 09:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.ZN2/0854816169 ze dne 08.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2024 09:00:04. Zápis proveden dne 05.09.2024; uloženo na prac. Cheb

V-4741/2024-402

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení č.ZN2/0854816169 ze dne 08.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2024 09:00:04. Zápis proveden dne 05.09.2024; uloženo na prac. Cheb

V-4741/2024-402

o Zákaz zcizení

nemovitosti bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva na spoluvlastnický podíl 546/10000, jednotka: 356/6

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2026 12:35:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554642 Mariánské Lázně
Kat.území: 691585 Mariánské Lázně List vlastnictví: 3729
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Todorov Simon, Ondříčkova 1975/10, Vinohrady, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 910423/1367
Parcela: St. 386

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení
č.ZN2/0854816169 ze dne 08.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.08.2024
09:00:04. Zápis proveden dne 05.09.2024; uloženo na prac. Cheb
V-4741/2024-402

Pořadí k 14.08.2024 09:00

o Zástavní právo smluvní

dluhy včetně budoucích dluhů do výše 1 800 000,- Kč s příslušenstvím
vzniklé do 15.05.2063
na spoluvlastnický podíl 430/10000, jednotka: 363/6

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Ruda Martin, Fügnerova 1314, 34701 Tachov, RČ/IČO:
010313/2403
Parcela: St. 386

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 21000165319 ze dne
26.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2025 16:47:04. Zápis proveden
dne 16.04.2025; uloženo na prac. Cheb
V-1669/2025-402

Pořadí k 26.03.2025 16:47

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 21000165319 ze dne
26.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2025 16:47:04. Zápis
proveden dne 16.04.2025; uloženo na prac. Cheb
V-1669/2025-402

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 21000165319 ze dne
26.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2025 16:47:04. Zápis
proveden dne 16.04.2025; uloženo na prac. Cheb
V-1669/2025-402

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 21000165319 ze dne
26.03.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.03.2025 16:47:04. Zápis
proveden dne 16.04.2025; uloženo na prac. Cheb
V-1669/2025-402

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2026 12:35:02

Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554642 Mariánské Lázně
Kat.území: 691585 Mariánské Lázně List vlastnictví: 3729
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:
JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Povinnost k
Herejk Jiří, Boženy Němcové 331, 35301 Velká Hledsebe,
RČ/IČO: 740628/1872

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Litoměřice
124 EX-3071/2025 -16 ze dne 19.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku
20.06.2025 09:52:25. Zápis proveden dne 23.06.2025; uloženo na prac. Cheb
Z-2548/2025-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1055/10000

Povinnost k
Herejk Jiří, Boženy Němcové 331, 35301 Velká
Hledsebe, RČ/IČO: 740628/1872
Parcela: St. 386

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš,
LL.M. 124 EX-3071/2025 -22 ze dne 20.06.2025. Právní moc ke dni 27.06.2025.
Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2025 09:52:27. Zápis proveden dne
24.06.2025; uloženo na prac. Cheb

Z-2547/2025-402

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení JUDr. Ondřej
Mareš, LL.M., 124 EX-3071/2025 -50 ze dne 07.08.2025. Právní účinky zápisu k
okamžiku 07.08.2025 08:31:19. Zápis proveden dne 11.08.2025; uloženo na prac.
Cheb

Z-3399/2025-402

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Prohlášení vlastníka budovy o vymezení jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 27.05.2005.
Právní účinky vkladu práva ke dni 23.01.2006.

V-266/2006-402

Pro: Město Mariánské Lázně, Ruská 155/3, 35301 Mariánské Lázně RČ/IČO: 00254061

o Smlouva kupní ze dne 23.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 24.04.2006.

V-1963/2006-402

Pro: Šandová Petra Mgr., Husova 356/31, 35301 Mariánské Lázně RČ/IČO: 625414/0981

o Smlouva kupní ze dne 28.04.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.06.2006.

V-2972/2006-402

Pro: Baxa Martin, Na Výsluní 565/12, Úšovice, 35301 Mariánské Lázně RČ/IČO: 700801/1846
Neupauer Richard, Klimentov 102, 35301 Velká Hledsebe 700210/1777

o Smlouva kupní ze dne 08.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.11.2007.

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

strana 9

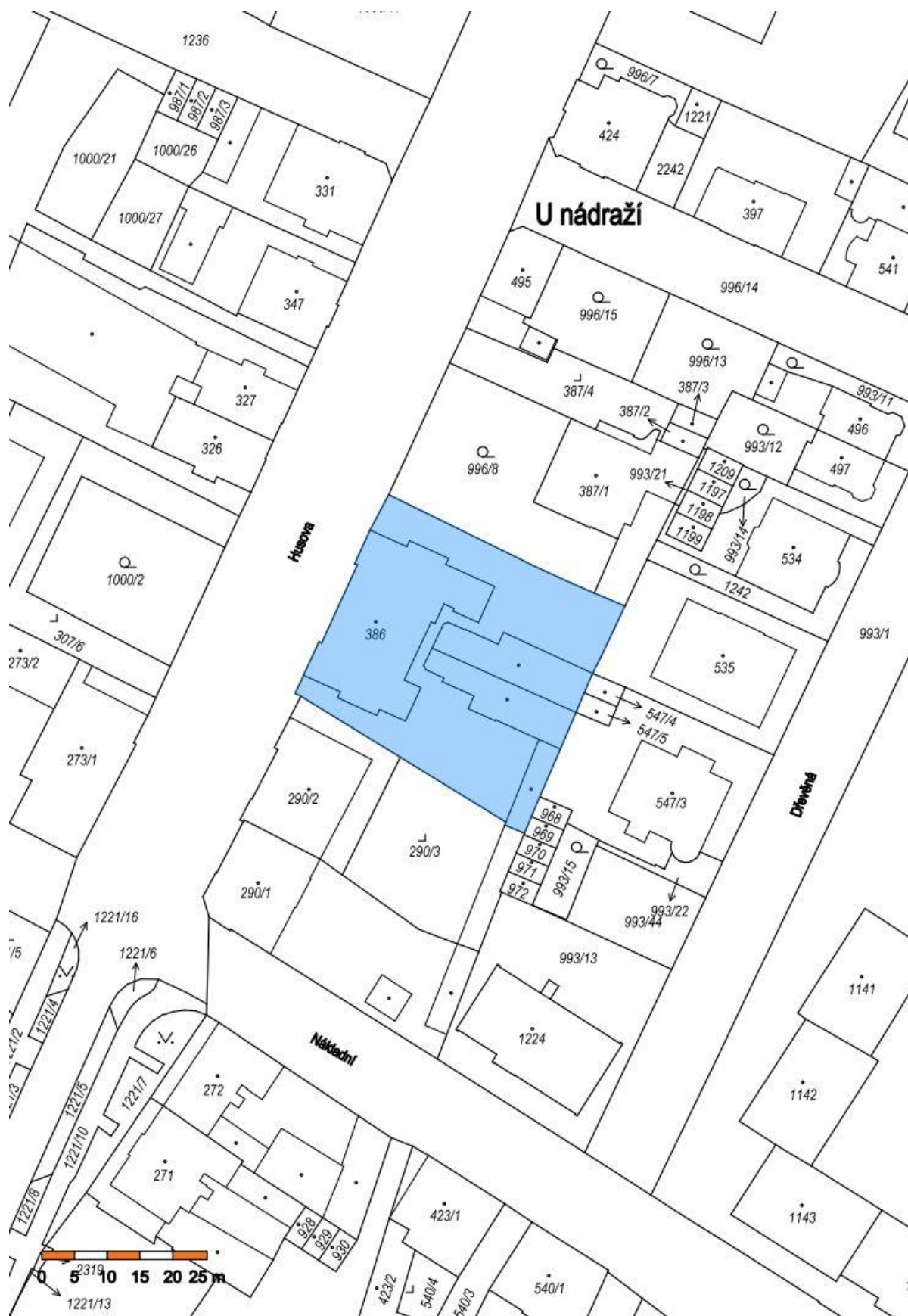
VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.01.2026 12:35:02

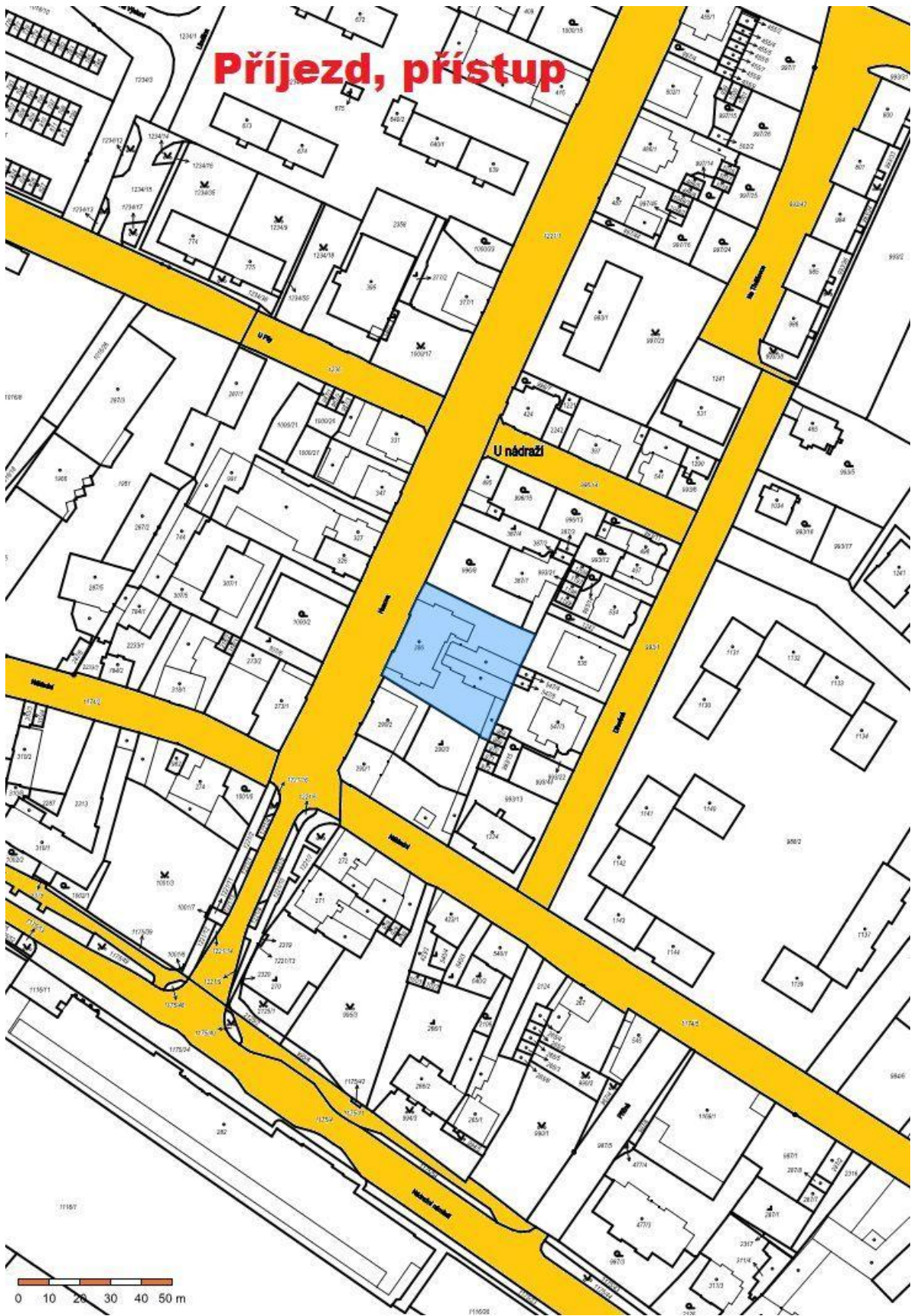
Okres: CZ0411 Cheb Obec: 554642 Mariánské Lázně
Kat.území: 691585 Mariánské Lázně List vlastnictví: 3729
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- V-6083/2007-402
- Pro: Sovič Martin a Sovičová Terézia, Husova 363/29, 35301 RČ/IČO: 741111/1884
Mariánské Lázně, Karlovarská 6/3, 35301 Mariánské Lázně; 746110/9227
společné jmění
- o Smlouva kupní ze dne 05.02.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.02.2013.
- V-347/2013-402
- Pro: Tomášová Edita, Husova 363/29, 35301 Mariánské Lázně RČ/IČO: 715908/2447
- o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 16.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2016 10:42:12. Zápis proveden dne 12.04.2016.
- V-1748/2016-402
- Pro: Tučková Radka, Za Beránkem 763, Klatovy II, 33901 Klatovy RČ/IČO: 735114/1809
Vítek Martin, Ledecká 665/44, Bolevec, 32300 Plzeň 760122/1826
- o Smlouva kupní ze dne 09.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2017 12:47:00. Zápis proveden dne 26.09.2017.
- V-5539/2017-402
- Pro: Gujdová Antónia, Husova 356/31, 35301 Mariánské Lázně RČ/IČO: 746002/7685
- o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) č.j.0745 D 000073/17 ze dne 15.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.02.2018 11:45:27. Zápis proveden dne 02.03.2018.
- V-830/2018-402
- Pro: Tamchynová Tatána, Severní 1921/4, 25101 Řičany RČ/IČO: 556217/0273
- o Smlouva kupní ze dne 18.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2019 09:02:03. Zápis proveden dne 20.02.2019.
- V-628/2019-402
- Pro: Horník Stanislav a Horníková Aneta, Husova 363/29, 35301 RČ/IČO: 820520/1807
Mariánské Lázně; společné jmění 865406/2307
- o Smlouva kupní (v rámci insolvenčního řízení čj. KSPL 51 INS 2844/2017) ze dne 09.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2019 11:23:00. Zápis proveden dne 13.01.2020.
- V-7844/2019-402
- Pro: Herejk Jiří, Boženy Němcové 331, 35301 Velká Hleďsebe RČ/IČO: 740628/1872
- o Smlouva kupní ze dne 18.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2020 09:33:10. Zápis proveden dne 05.01.2021.
- V-6656/2020-402
- Pro: Procházková Hana, Husova 356/31, 35301 Mariánské Lázně RČ/IČO: 946112/2407
Procházka Petr, Husova 356/31, 35301 Mariánské Lázně 910327/1870
- o Smlouva kupní ze dne 17.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.02.2021 13:47:43. Zápis proveden dne 19.03.2021.
- V-1101/2021-402
- Pro: Kleger Petr a Klegerová Michaela, Václava Trojana 1484/2, RČ/IČO: 820315/3442
Uhřetěves, 10400 Praha 10; společné jmění 865518/0435
- o Smlouva kupní ze dne 17.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2021 16:03:12. Zápis proveden dne 09.04.2021.
- V-1574/2021-402
- Pro: Todorov Simon, Ondříčkova 1975/10, Vinohrady, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 910423/1367

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







ni agentura
inské Lázně

Mariánskolázeňská
Chebská 255
353 01 Mariánské Lázně
tel.: 354 623 703



Město Mariánské Lázně

se sídlem Městský úřad Mariánské Lázně, Ruská 155/3, 353 01 Mariánské Lázně,
IČO: 00254061,

zastoupené starostou panem PhDr. Luděkem Noskem

2. **Příbyl Antonín**, r.č. 501231/249
trvale bytem Husova 356, 353 01 Mariánské Lázně
3. **Cerenková Ivana**, r.č. 715314/2062, trvale bytem Nad Buďánkami III, čp. 2855/5,
150 00 Praha 5 - Smíchov
4. **Cerenková Eva**, r.č. 765623/2045, trvale bytem Nad Buďánkami III, čp. 2855/5,
150 00 Praha 5 - Smíchov

Kat. území	Mariánské Lázně	
Spis. značka	V-266/06	DP
		321/06

**Prohlášení vlastníků budovy o vymezení bytových jednotek
podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů
ve znění pozdějších předpisů**

Adresa: Husova 356 a 363
Pozemek: 385 a 386
Katastrální území: Mariánské Lázně
Obec: Mariánské Lázně
Kraj: Karlovarský

V Mariánských Lázních dne 27. května 2005

Zpracoval: Ing. Ladislav Boš
Mariánskolázeňská realitní agentura
Chebská 255
353 01 Mariánské Lázně
tel.: 354 623 703

I.
(§ 4, písm. a)

1. Město Mariánské Lázně je podle zák. č. 172/91 Sb. vlastníkem domu čp. 363 na stavební parcele č. 386 a stavební parcely č. 386 o výměře 701 m² v ulici Husova, v kat. území a obci Mariánské Lázně, zapsané na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.

Město Mariánské Lázně je dále vlastníkem **799/1000** domu čp. 356 na stavební parcele č. 385 a celé stavební parcely č. 385 o výměře 697 m² v ulici Husova, v kat. území a obci Mariánské Lázně, zapsané na LV č. 1 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.

2. Pan Příbyl Antonín je na základě rozhodnutí o dědictví 17 D 515/2000-114, které nabylo právní moci dne 1.4.2005 vlastníkem **1005/10000** domu (na LV zapsáno jako jednotka 356/6) čp. 356 v ulici Husova, v kat. území a obci Mariánské Lázně, zapsané na LV č. 775 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.
3. Paní Cerenková Ivana je na základě rozhodnutí o dědictví 17 D 515/2000-114, které nabylo právní moci dne 1.4.2005 vlastníkem **5025/100000** domu (na LV zapsáno jako jednotka č. 356/6) čp. 356 v ulici Husova, v kat. území a obci Mariánské Lázně, zapsané na LV č. 775 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.
4. Paní Cerenková Eva je na základě rozhodnutí o dědictví 17 D 515/2000-114, které nabylo právní moci dne 1.4.2005 vlastníkem **5025/100000** domu (na LV zapsáno jako jednotka 356/6) čp. 356 v ulici Husova, v kat. území a obci Mariánské Lázně, zapsané na LV č. 775 u Katastrálního úřadu pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb.

II.
(§ 4, písm. b)

Vlastníci budovy výslovně prohlašují, že v souladu s ust. §4 odst. 1 zákona č. 72/1994 Sb. vymezují ve shora označených domech, které jsou v jejich vlastnictví 15 bytových a 1 nebytovou jednotku.

Bytová jednotka č. 356/1

velikost 3 + 1

Složení bytové jednotky		Vybavení bytové jednotky	
Kuchyň	15,20 m ²	Sporák elektrický	1 ks
Pokoj	23,20 m ²	Bojler elektrický	1 ks
Pokoj	17,60 m ²	Kuchyňská linka	1 ks
Pokoj	12,00 m ²	Vana	1 ks
Předsíň	5,00 m ²	Mísa WC	1 ks
Koupelna	6,20 m ²	Umyvadlo	1 ks
WC	1,20 m ²	Míchací baterie	3 ks
Komora	1,50 m ²	Elektrický radiátor	5 ks
Kůlna	6,00 m ²	Bytový vodoměr	1 ks
Sklep zděný	21,70 m ²	Domovní zvonek	1 ks

Bytová jednotka č. 363/6**velikost 2 + 1****Složení bytové jednotky**

Kuchyň	5,40 m ²
Pokoj	17,60 m ²
Pokoj	15,90 m ²
Předsíň	5,10 m ²
Koupelna s WC	4,20 m ²
WC	1,00 m ²

Vybavení bytové jednotky

Sporák elektrický	1 ks
Kuchyňská linka	1 ks
Vana	1 ks
Mísa WC	1 ks
Umyvadlo	1 ks
Míchací baterie	3 ks
Elektrický kotel	1 ks
Radiátory ÚT	5 ks
Bojler elektrický	1 ks
Domovní zvonek	1 ks

Celkem 49,20 m²**Podíl na společných částech domu a pozemku – 430/10000****Bytová jednotka č. 363/7****velikost 2 + 1****Složení bytové jednotky**

Kuchyň	15,00 m ²
Pokoj	16,20 m ²
Pokoj	21,60 m ²
Hala	5,00 m ²
Předsíň	14,60 m ²
Koupelna	2,50 m ²
WC	1,00 m ²
Spíž	1,00 m ²
Komora	26,90 m ²
Sklep	17,00 m ²

Vybavení bytové jednotky

Sporák elektrický	1 ks
Kuchyňská linka	1 ks
Vana	1 ks
Mísa WC	1 ks
Umyvadlo	1 ks
Míchací baterie	3 ks
Elektrický kotel	1 ks
Radiátory ÚT	6 ks
Bojler elektrický	1 ks
Bytový vodoměr	1 ks
Domovní zvonek	1 ks

Celkem 120,80 m²**Podíl na společných částech domu a pozemku – 1055/10000**

VII.

(§ 4, odst. 2, písm. h)

(Určení správce a pravidla pro správu společných částí domu.)


1. Vlastník určuje správce budovy Bytov Mariánské Lázně s.r.o., Chebská 252 , 353 01 Mariánské Lázně, DIČ 125 - 61168700.
2. Práva a povinnosti správce jsou stanoveny ve Smlouvě o správě společných částí domu.
3. Vzájemný vztah vlastníků, jejich práva a povinnosti jsou dány zákonem č. 72/94 Sb., v aktuálním znění, občanským zákoníkem č. 40/64 Sb. a tímto prohlášením.
4. Vlastník má právo užívat jednotku tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků v domě. Dále má právo užívat vyjmenované společné prostory a pozemek.
5. Bytové jednotky jsou určeny výhradně k bydlení. Každá změna účelu užívání stavby vyžaduje jednomyslný souhlas všech vlastníků.
6. Úklid domu zajišťují vlastníci podle schváleného harmonogramu.
7. V případě neplnění povinností upozorní společenství písemně vlastníka na možnost podání soudní žaloby. Nedojde-li k nápravě, následuje podání žaloby prostřednictvím zmocněného zástupce společenství vlastníků.

VIII.

Vlastníci budovy přikládají jako nedílnou součást tohoto prohlášení schémata všech podlaží, určující polohy jednotek a společných částí domu s uvedením údaje o podlahové ploše.

Podlahové plochy sklepů, kolen a půd jsou již zahrnuty do podlahových ploch jednotlivých bytů.

V Mariánských Lázních dne 27. května 2005


PhDr. Luděk Nosek
starosta města




Příbyl Antonín


Cerenková Ivana


Cerenková Eva

Podle ověřovací knihy poř. č. 2497/05, vlastnoručně podepsal

jméno, příjmení: Ivana Cerenková

trvalý pobyt: -----

r. č.(dat. nar.): 14.3.1971

jehož totožnost byla zjištěna podle: P CZE 34288669

Úřad MČ Praha 5, Dne: 3.10.2005, Správní poplatek: 30 Kč

Ověřující za obsah, správnost a pravost údajů v listině neodpovídá.



Michaela Hartmanová

číslo položky ověřovací knihy: O - V/2005-502-503/2005
V Praze dne 10. 10. 2005

prokázal totožnost úředním průkazem a
vlastnoručně podepsal před notářkou

tuto listinu:

(Notář provedením legalizace
neodpovídá za obsah listiny.)

Eva Cerevková

r.č. 465 623/2045

Nad Budčinkami 111 205 5/5

Praha 5



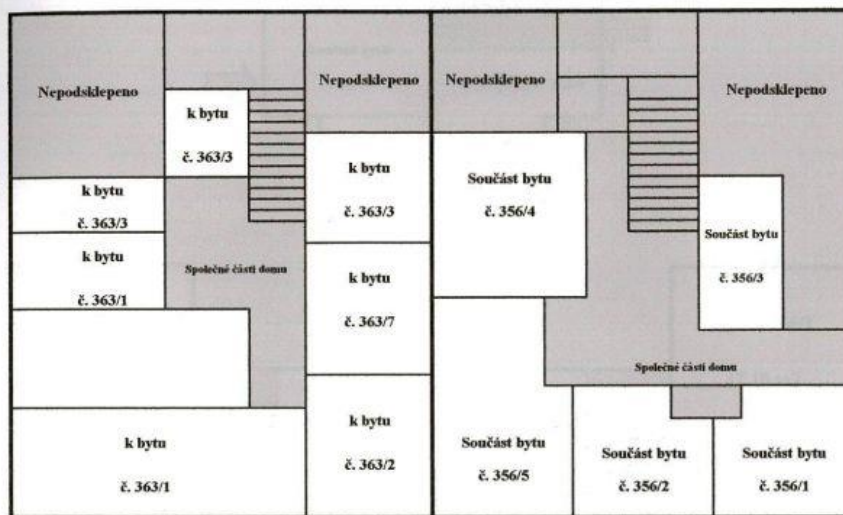
Jarmila KIRSBAUMOVÁ
notářský tajemník
pověřený notářkou
Praha 1, V Jámě 1

Husova

363

356

I. podzemní podlaží

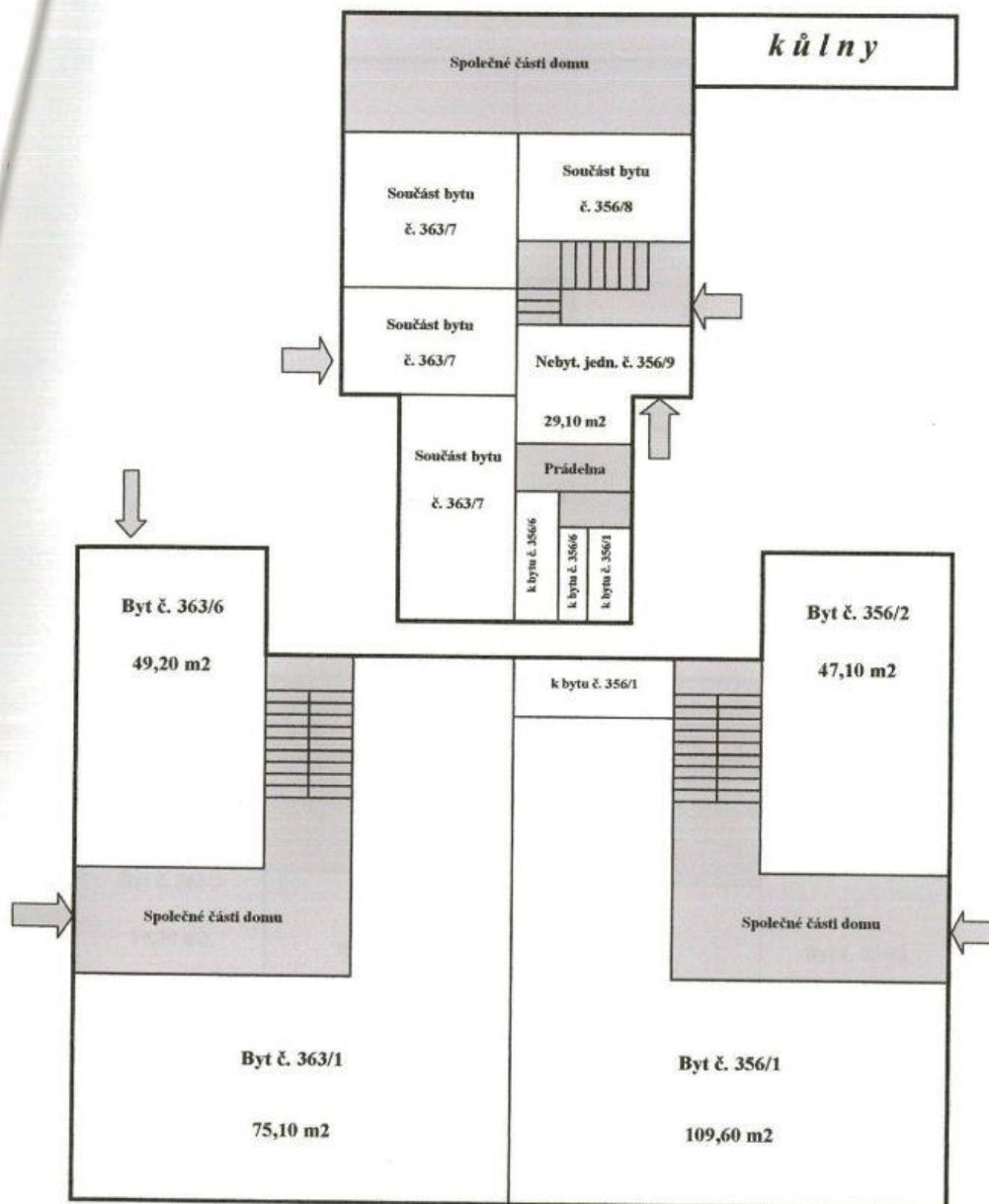


I. nadzemní podlaží - čp. 356

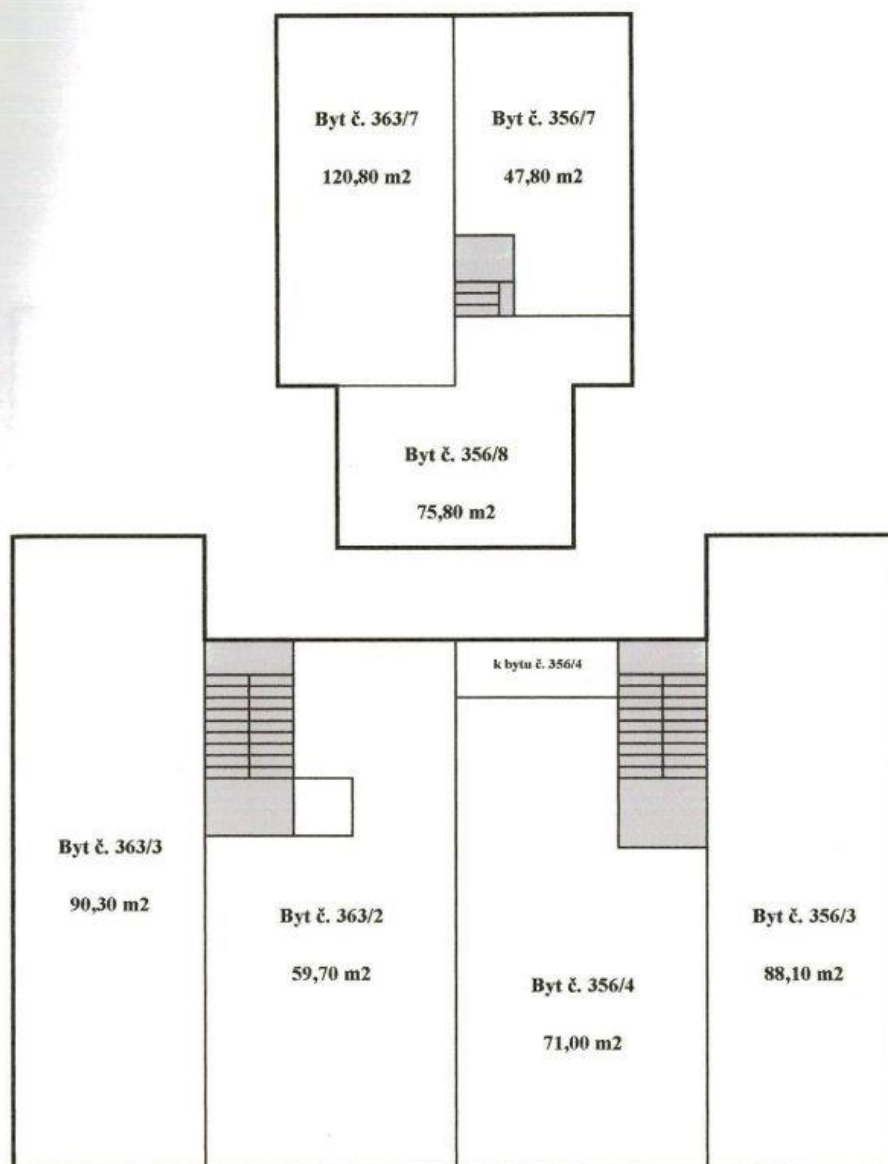
Kůlny

k jednotce	k bytu	k bytu	k bytu	k bytu	k bytu	k bytu
č. 356/9	č. 356/6	č. 356/4	č. 356/2	č. 356/7	č. 356/8	č. 356/5

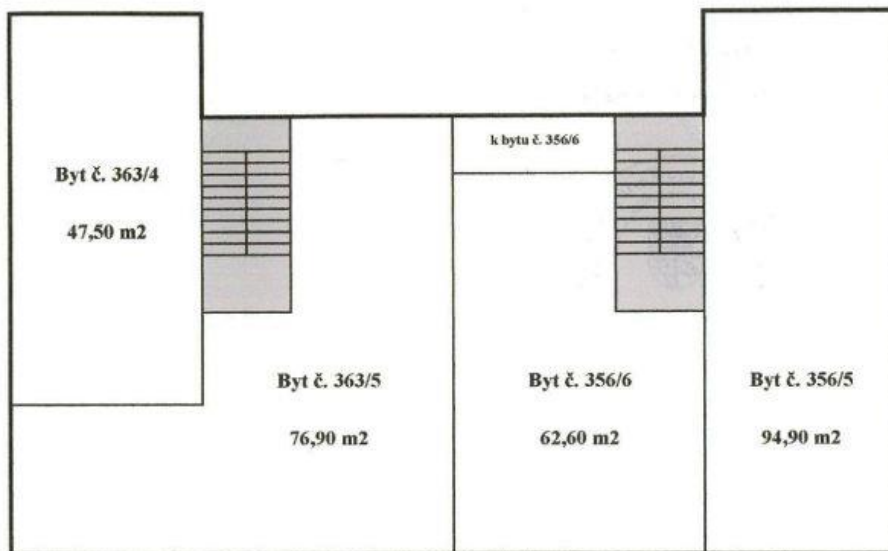
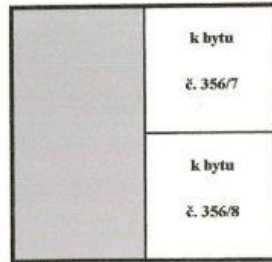
I. nadzemní podlaží



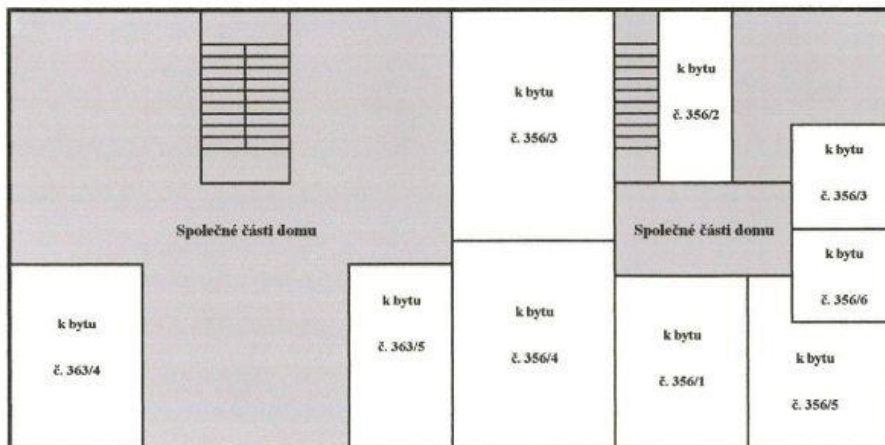
II. nadzemní podlaží



III. nadzemní podlaží



IV. nadzemní podlaží



Katastrální úřad pro Karlovarský kraj
Katastrální pracoviště Cheb
Vklad práva povolen rozhodnutím
č.j. *V- 266/2006- 402*
Vklad práva zapsán v katastru
nemovitosti dne *31. 03. 2006*
Právní účinky vkladu vznikly
dnem *23. 01. 2006*

Mgr. Michal Tancoš
právník Katastrálního
pracoviště v Chebu



Ing. Ladislav Bós
Mariánskolázeňská realitní agentura
Chebská 255, 353 01 Mariánské Lázně
IČ 40541878
tel./fax 34 623 703, 605 229 755
Mariánsko
Chebská 2:
755
Tel.: 354
Mgr. LADISLAV
BOSOU

VÝSTUP VZNIKLÝ PŘEVEDENÍM PÍSEMNOTI V LISTINNÉ PODOBĚ DO ELEKTRONICKÉ
PODOBY

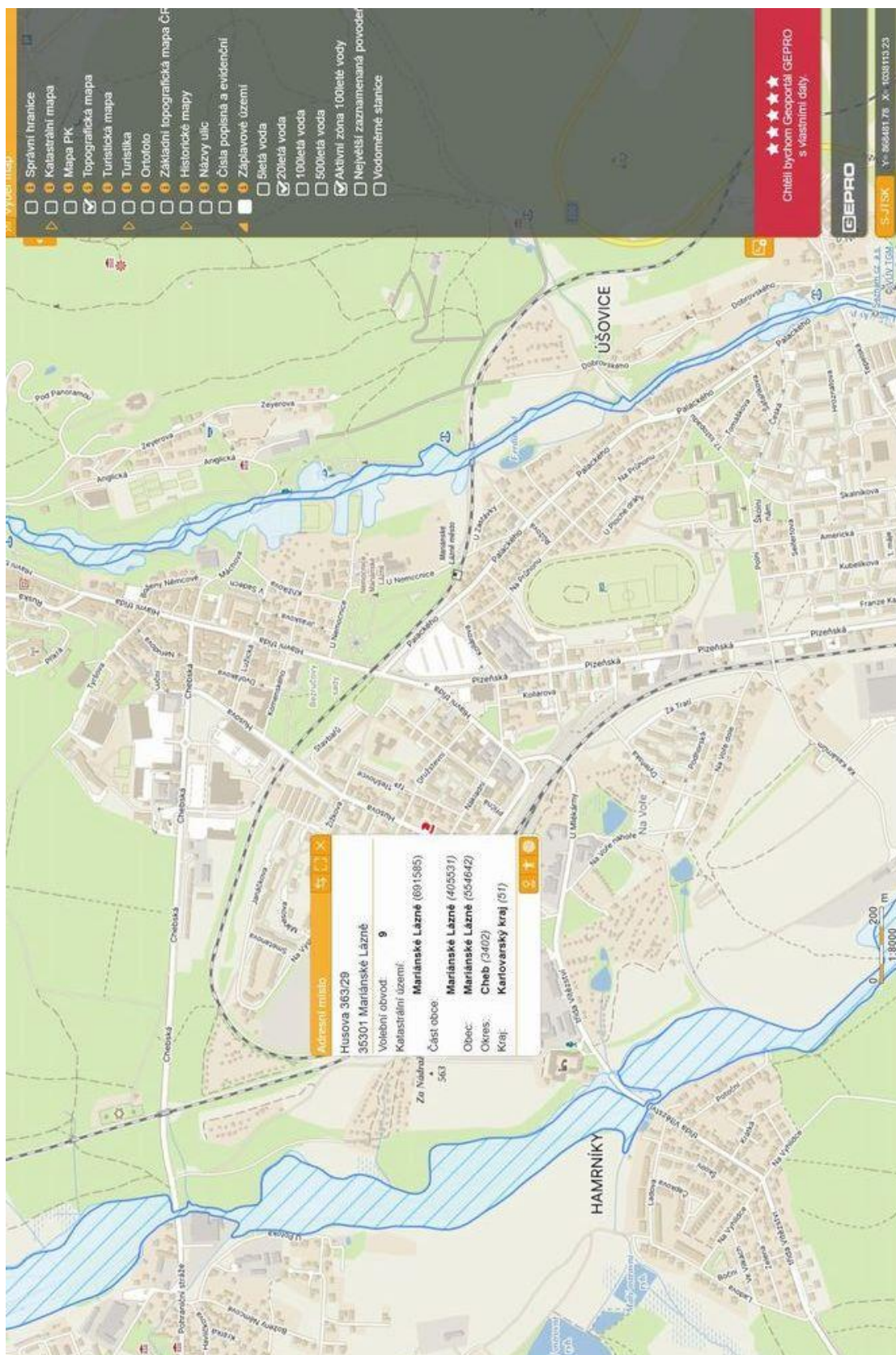
Identifikace: 304468348011

Výstup doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru

Vyhotoveno dne: 19.02.2026

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem



Fotodokumentace předmětu ocenění



pohled na JV štít dvorní části domu - pohled z ulice Dřevěná



Část domu ve vnitrobloku



schránka vedle vstupních dveří se jménem vlastníka a číslem jednotky



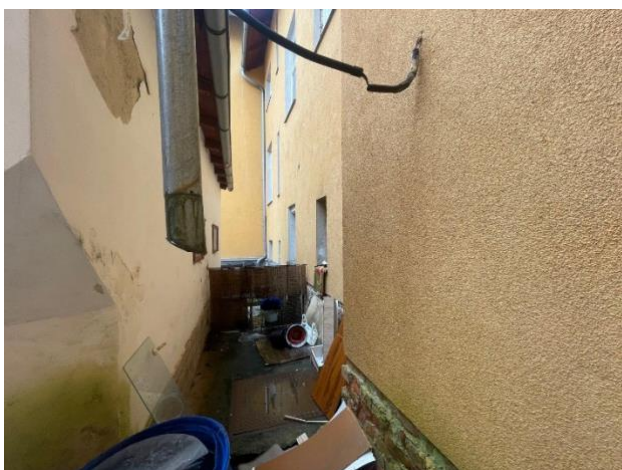
Část domu ve vnitrobloku - čelní pohled - bílé dveře dole vpravo jsou vstup do oceňované jednotky



celkový pohled ze dvora - vpravo vjezd z ulice Husova,
žlutý dům uliční část, růžový dům dvorní část



pohled ze zadní části dvora směrem k ulici Husova



odstup mezi domy uliční a dvorní částí

vstup do oceňované jednotky - vlevo vedle dveří schránka
se jménem



čelní pohled z ulice Husova



pohled na jižní stěnu domu dvorní části ze dvora sousedního
domu



celkový pohled na dvorní část



čelní pohled z ulice a vjezd do vnitrobloku

Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

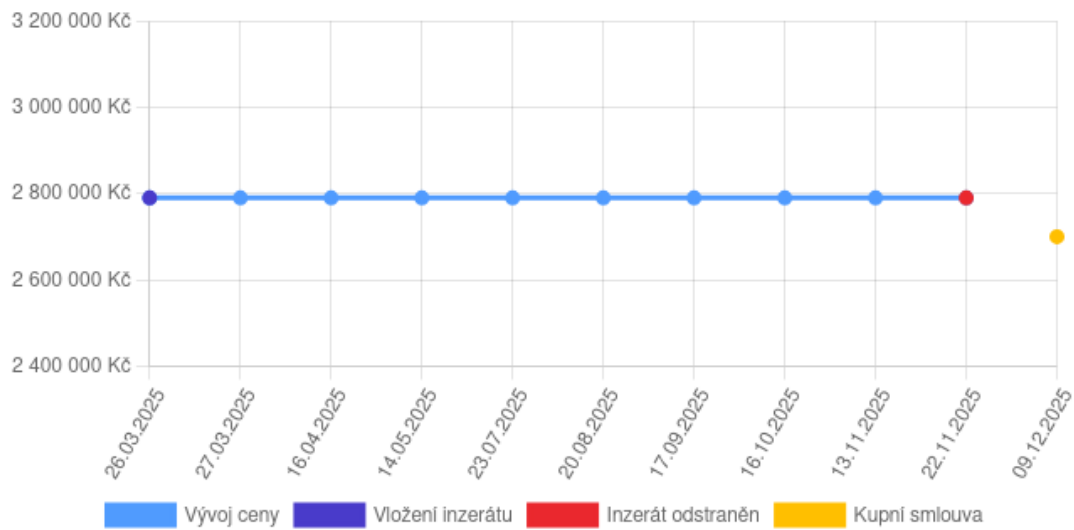
Lokalita	Libušina č.p. 538/5, Mariánské Lázně, okres Cheb	Cena dle KS	2 700 000 Kč
Datum podpisu KS	09.12.2025	Číslo řízení	V-7333/2025-402
Poznámka k ceně	včetně DPH, včetně poplatků, včetně provize, včetně právního servisu, cena k jednání včetně provize RK	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Ne	Garáž	Ne
Parkovací místo	Ano	Sklep	Ano
Balkón	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	5
Výtah	Ne	Elektřina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná	Plyn	Ano
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	69 m ²	Podlahová plocha	69 m ²
Dispozice	3+1	Vytápění	Ústřední vytápění
Podlaží bytu	5	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Příjezdová cesta	Asfaltová	Dostupnost dopravy	Autobus, Vlák, Silnice

Přinášíme Vám exkluzivní nabídku prodej bytu 3+1 s balkonem v žádané lokalitě Mariánských Lázní - Panská pole. Celková plocha bytu činí 69 m² a je situován do 4. patra cihlového domu. Byt je v osobním vlastnictví, v původním a udržovaném stavu před rekonstrukcí, tedy se skvělou možností vytvořit si bydlení dle vlastních představ a potřeb. Vizualizaci i celkovou rekonstrukci na klíč jsme schopni pro Vás zajistit s ohledem na Váš rozpočet. Získáte od nás dárek, poukaz se slevou na novou kuchyni a tím bude Vaše rekonstrukce levnější. Okna v bytě jsou plastová, pokoje jsou neprůchozí s orientací na sever a jihozápad. Vytápění bytu je centrální dálkové. Dům je v dobrém, udržovaném stavu, s renovací chodeb a novou střechou. Parkování je možné přímo u domu, kde je dostatečný počet parkovacích míst. Naproti domu je zastávka trolejbusu a kousek od domu se nachází vlakové a autobusové nádraží. Kompletní občanská vybavenost je poblíž domu (obchodní zóna, nemocnice, lékaři, školy, školky, služby, banky, restaurace, zastávky MHD ale také dětská hřiště, parky, sportoviště a další vyžití, které lázeňské město nabízí). Veškeré informace o SVJ a podklady Vám rádi poskytneme. V případě zájmu o více informací či prohlídku nás neváhejte kontaktovat. Kompletní realitní i advokátní servis je zahrnutý v ceně. Pomoc se zajištěním financování a pojištěním nemovitosti je zdarma. Rádi pro Vás zajistíme další služby k vysněnému bydlení jako je stěhování, řemeslné práce, konzultace zdarma atd. Zaujala Vás tato nabídka? Neváhejte a domluvte si co nejdříve prohlídku. Máte jiné požadavky? Zavolejte nám také. Rádi probereme Vaše možnosti, požadavky a pomůžeme s hledáním Vašeho bydlení. S námi je opravdu vše bez-starostí. Těšíme se na Vás.

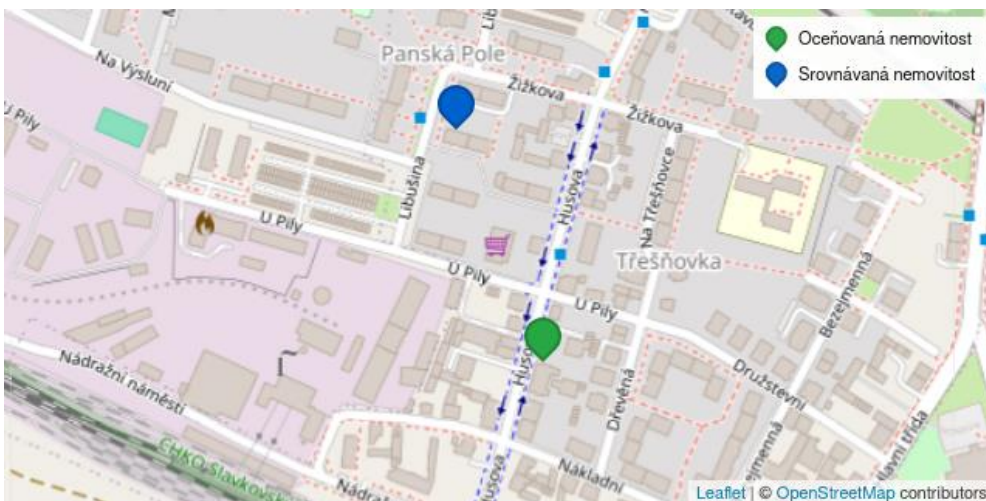
2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	U Pily č.p. 339/1, Mariánské Lázně, okres Cheb	Cena dle KS	2 800 000 Kč
Datum podpisu KS	05.11.2025	Číslo řízení	V-6597/2025-402
Poznámka k ceně	včetně poplatků, včetně provize	Vlastnictví	Osobní
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Plocha sklepa	10 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	4	Výtah	Ne
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná
Stav	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	68 m ²	Podlahová plocha	68 m ²
Dispozice	2+1	Vytápění	Kotel na tuhá paliva
Podlaží bytu	2	Poloha nemovitosti	Klidná část obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus		

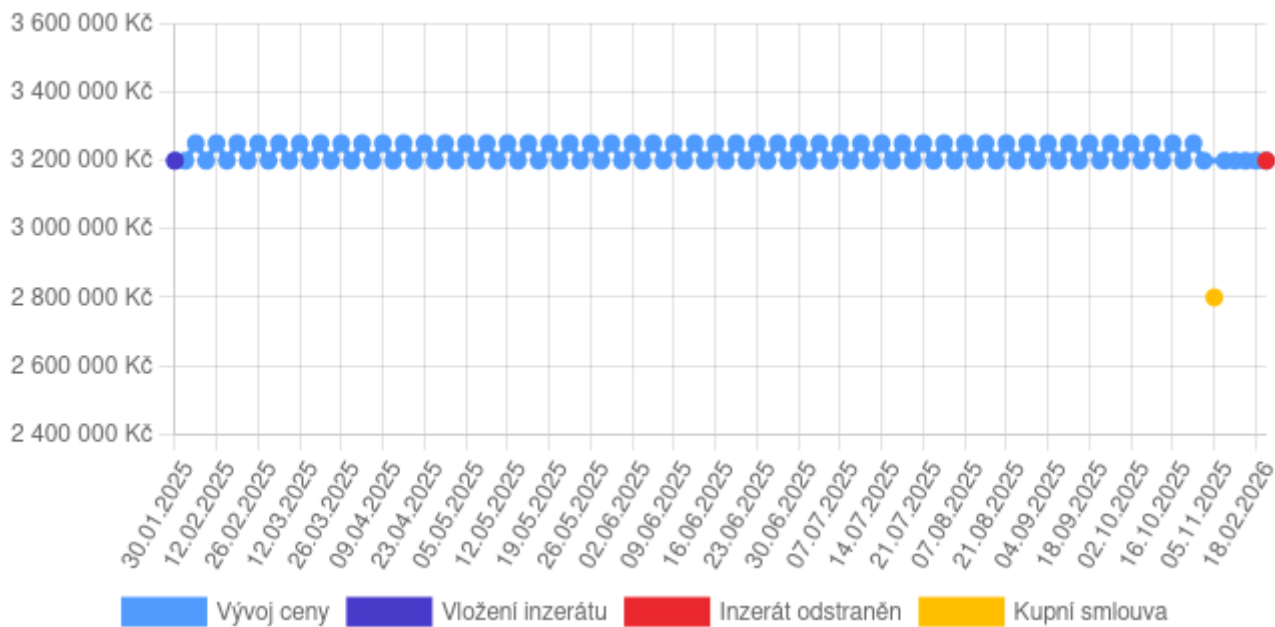
Nabízím zprostředkování prodeje prostorného bytu 2+1 v Mariánských Lázních, ulice U Pily. Výměra bytu 68 m², nachází se ve II.NP cihlového domu bez výtahu. V bytě jsou nové rozvody vody, nové rozvody elektřiny, nová koupelna s rohovou vanou. Okna orientována na jih a západ, v bytě je celý den dostatek světla. Pokoje jsou samostatné (neprůchozí), nabízí tedy dostatek soukromí. Byt je vhodný pro zájemce, kteří hledají pohodlné bydlení v lázeňském městě a v blízkosti centra. K bytu náleží sklep a kůlna ve dvoře za domem. Dům je pravidelně udržován, jsou zde např. nové vchodové dveře a schránky. V bezprostřední blízkosti je MHD a nákupní centrum. Nedaleko od domu je také autobusové a vlakové nádraží, škola, školka, městská nemocnice, městský park s léčivými prameny. Do centra města maximálně pět minut procházkovou chůzí, kde je k dispozici např. městský bazén, zimní stadión, kino, posilovna. V okolí jsou také cyklostezky a sjezdovka. V Mariánských Lázních má tradici i sport – přes atletiku, cyklistiku, plavání, tenis až po zápasnické odvětví. Cca 3 km od centra města se nachází jedno z nejstarších golfových hřišť v Evropě.

2. Fotodokumentace

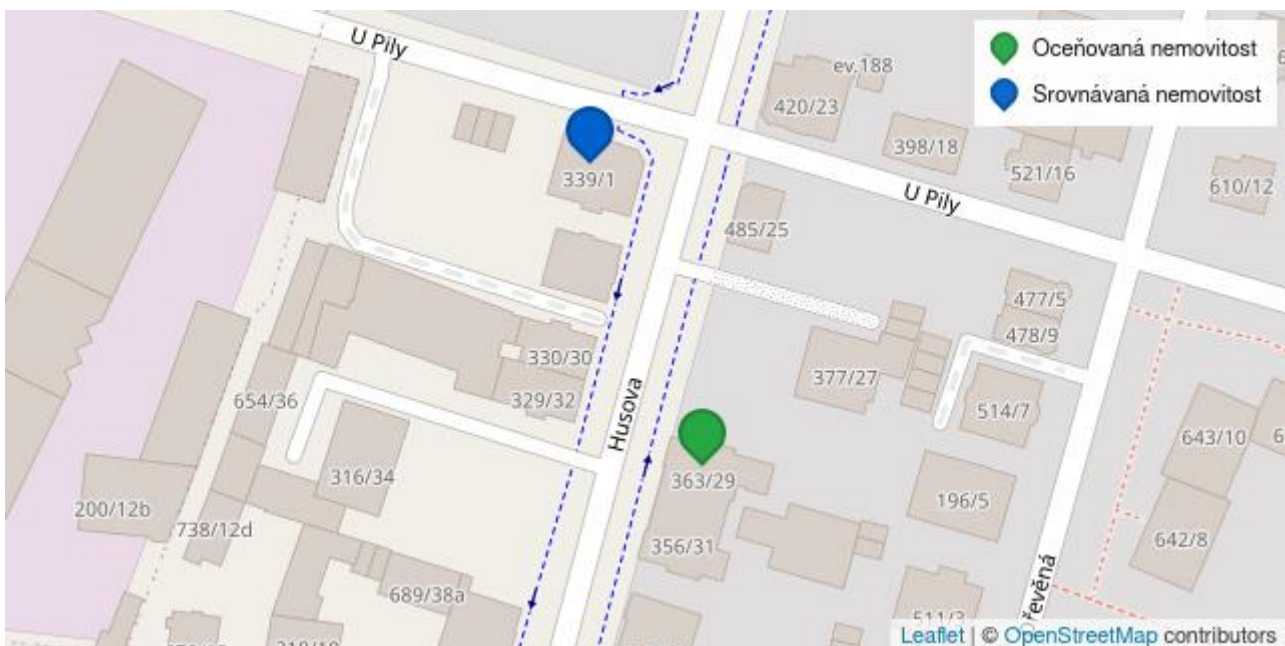




3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

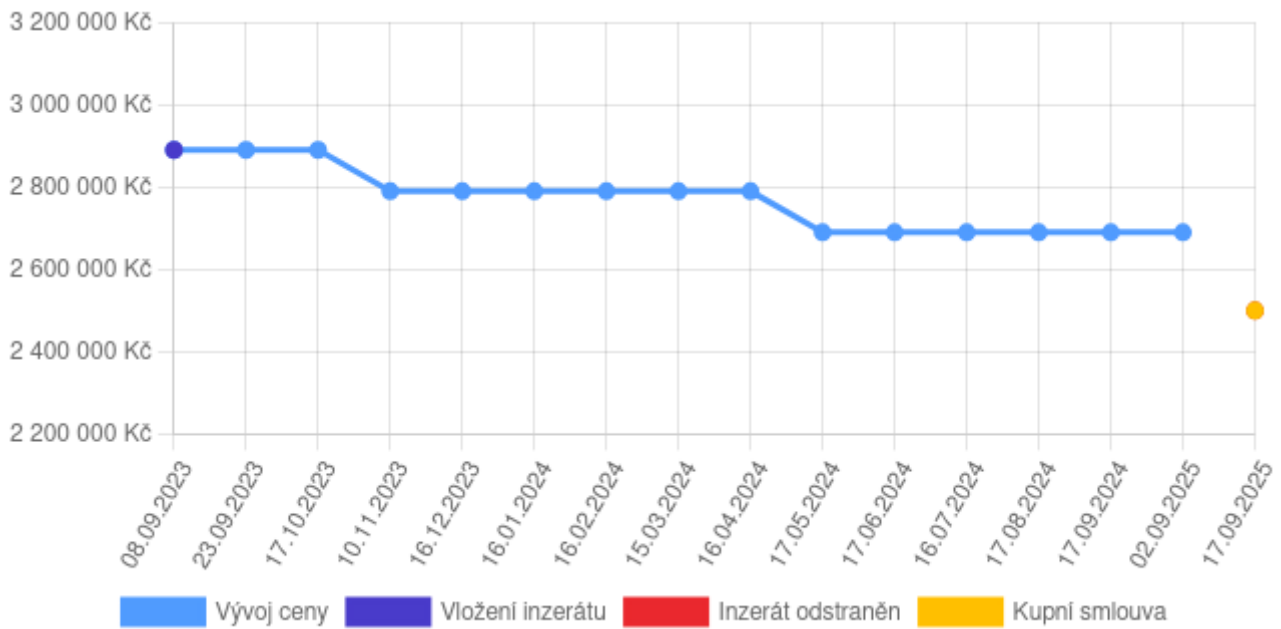
Lokalita	Husova č.p. 302/38, Mariánské Lázně, okres Cheb	Cena dle KS	2 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	17.09.2025	Číslo řízení	V-5570/2025-402
Poznámka k ceně	informace v realitní kanceláři	Vlastnictví	Osobní
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Parkovací místo	Ano
Sklep	Ano	Balkón	Ne
Počet nadzemních podlaží domu	5	Výtah	Ne
Elektrina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Po rekonstrukci	Konstrukce	Cihlová
Užitná plocha	68 m ²	Podlahová plocha	68 m ²
Dispozice	2+kk	Anuita	1
Vytápění	Elektrokotel	Podlaží bytu	2
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Dostupnost dopravy	Vlak, Autobus

Prodej bytu 2+kk v Mariánských Lázních. Vlastnictví uvedené nemovitosti je osobní a plocha bytu činí 68 m². Byt je situován do 2.NP patrového cihlového domu a nachází se ve výborné dopravní a pěší dostupnosti do centra města. Celkový stav domu je velmi dobrý. Na objektu bylo provedeno zateplení fasády. Byt je po rekonstrukci. Parkování je možné u objektu. Veškerá potřebná občanská vybavenost se nachází v docházkové vzdálenosti v okolí (škola, školka, nákupní zóna-Tesco, Kaufland a Lidl apod.). Zastávka MHD je bezprostředně u objektu (cca 200m). Byt je k dispozici novému nabyvateli ihned po dohodě s majitelem. V případě, že hledáte bydlení v dobré lokalitě s dobrou občanskou vybaveností, mohou Vám tuto nemovitost jen doporučit. V ceně bytu je již zahrnuta provize naší realitní kanceláře a právní servis. Doporučujeme. Ev. číslo: 644554. více

2. Fotodokumentace



3. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



4. Mapové zobrazení

