

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 007642/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění domu Dolní Břežany pro exekuční řízení č.j. 134 EX 14158/16.

<b>Znalec:</b>	<b>Znalecká společnost s.r.o.</b>
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

<b>Zadavatel:</b>	<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PLZEŇ-MĚSTO, Mgr. Ing. Jiří Prošek, soudní exekutor</b>
Adresa:	Dominikánská 8, 301 00 Plzeň

**OBVYKLÁ CENA**

**726 000 Kč**

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 6.4.2023

Vyhotoveno: V Praze 6.4.2023

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/5 (jedna pětina) na pozemku parc. č. St. 473 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 452 Kovářská, způsob využití: rod. rekreace a na pozemcích parc. č. 126/4 (trvalý travní porost) a parc. č. 1027 (trvalý travní porost), vše v kat. území Kovářská, obec Kovářská, část obce Kovářská, okres Chomutov, zapsáno na LV 350.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

### 1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 23.3.2023.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

*„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).*

*Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“*

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Ing. Jiřího Proška o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 15.2.2023 pod č.j. 134 EX 14158/16-1786.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 23.3.2023.

- list vlastnictví č. 350 ze dne 15.2.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 16.2.2023, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 16.2.2023.
- vyzoomění o ohledání ze dne 22.2.2023.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-4079/2022-503, Podání k okamžiku 7.6.2022,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1268/2022-403, Podání k okamžiku 9.2.2022,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-2623/2022-503, Podání k okamžiku 13.4.2022, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem 983014.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Kovářská, k.ú. Kovářská  
Adresa nemovité věci: Hřbitovní 452, 431 86 Kovářská

#### Místopis

Městys Kovářská se nachází v Ústeckém kraji, cca 7 km jihovýchodně od města Vejprty, cca 11 km severozápadně od města Klášterec nad Ohří a cca 25 km jihozápadně od města Chomutov. Městyssem protéká říčka Černá voda. Jedná se o městys se středně rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se v městysu nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je možný v obchodu smíšeným zbožím. V městysu se dále nachází pošta, knihovna, muzeum a ubytovací zařízení. Dopravní obslužnost městysu zajišťují autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části městysu Kovářská v ulici Hřbitovní č.p. 452 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Kovářská, ObÚ” se nachází cca 170 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Kovářská městys” se nachází cca 1,4 km od oceňované nemovité věci.

#### Situace

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

#### Přístup přes pozemky

parc. č. 140/3 Městys Kovářská, nám. J. Švermy 64, 43186 Kovářská

#### Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, patrový dům s č.p. 452. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu není zateplená a nese známky opotřebení. Dům je částečně podsklepený. Střecha budovy je mansardová s krytinou z plechové šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou plastová. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou plastové částečně prosklené. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 473 stojí stavba domu č.p. 452. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 299 m<sup>2</sup>. Pozemky parc. č. 126/4 a parc. č. 1027 navazují na stavební pozemek parc. č. St. 473 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako trvalý travní porost. Pozemky jsou mírně svažité, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny drátěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty a 3 fóliovníky. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 140/3 ve vlastnickém právu městysu Kovářská.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a 3 fóliovníky. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 23.3.2023 bez účasti povinného. Povinnému bylo zasláno písemné oznámení o ohledání nemovité věci. Ve stanoveném čase a na místo samé se povinný nedostavil, neumožnil vnitřní ohledání a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

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

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

## 3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ nemovité věci: rodinný dům
- velikost pozemku od 500 do 1 600 m<sup>2</sup>
- lokalita: okruh cca 30 km

### 4.2. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Dům č.p. 452 Kovářská

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Plocha pozemku:</b>	751,00 m <sup>2</sup>

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.




### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Kovářská</b>		
<b>Lokalita:</b>	K Zastávce 448		
<b>Popis:</b>	Rodinný dům nacházející se v městysu Kovářská. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s podkrovím. Střeška budovy je sedlová s krytinou z šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 736 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavba. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
<b>Pozemek:</b>	736,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,03	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		0,95	
K6 Celkový stav		0,90	
K7 Vliv pozemku		1,00	
<b>Cena</b>		<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
7 000 000 Kč		0,88	6 160 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z 7.6.2022 (V-4079/2022-503)

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Ostrov</b>		
<b>Lokalita:</b>	Hroznětínská 1317		
<b>Popis:</b>	Rodinný dům nacházející se ve městě Ostrov. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střeška budovy je sedlová s krytinou z šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 571 m <sup>2</sup> . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, garáž a vedlejší stavby. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
<b>Pozemek:</b>	1 571,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		0,98	
K3 Poloha		0,95	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		0,90	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		0,92	
<b>Cena</b>		<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
6 990 000 Kč		0,77	5 382 300 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z 9.2.2022 (V-1268/2022-403)

**Název:** Rodinný dům Klášterec nad Ohří - Miřetice u Klášterce nad Ohří

**Lokalita:** V Zátíší 789

**Popis:** Jedná se o rodinný dům, který se nachází v ulici V Zátíší na okraji obce Klášterec nad Ohří s veškerou občanskou vybaveností. Momentálně je dispozičně řešen jako dva byty 3+1 (1. NP) a 4+1 (2. NP), přičemž vstupy do bytů mohou být samostatné, nicméně jednoduchými úpravami lze změnit dispozici zpět na původní 8+1. Celková plocha pozemku je 542 m<sup>2</sup> včetně zastavěné plochy 129 m<sup>2</sup>. Dům je ve výborném technickém stavu, kromě nutnosti menší opravy poškození fasády na čelní obvodové stěně vinou netěsnosti sprchového koutu, která již byla odstraněna. V prvním podlaží se nachází vstupní chodba, zádveří, schodiště, kuchyň s jídelnou, koupelna se sprchovým koutem, WC, velká šatna s vestavěnou skříní, dva pokoje s výhledem na město a prostorný obývací pokoj, ze kterého je přístup na venkovní terasu s kamenným grilem a posezením u menší okrasné zahrady. V druhém podlaží se nachází chodba, tři pokoje s přístupem na balkón, obývací pokoj, kuchyň s jídelnou, technická místnost s plynovým kotlem a elektrickým bojlerem, koupelna s vanou, sprchovým koutem a WC. Nad druhým podlažím je půdní prostor. V suterénu domu se nachází prostor k podnikání 17,5 m<sup>2</sup> (vinotéka), který lze snadno změnit na původní garážové stání. Dále k domu náleží komerční prostor 36 m<sup>2</sup> (vlasové studio) s vlastním elektrickým kotlem a WC. Součástí je také pergola s posezením a druhou terasou s nádherným výhledem na město, která se nachází na střeše komerčního prostoru. Dům je připojen na veškeré inženýrské sítě (vodovod a veřejná kanalizace, plynová přípojka, el. přípojka 230 V, 400 V, internetová přípojka). Vytápění zajišťuje plynový kotel s radiátory, nebo krbová kamna s teplovodním výměníkem, ohřev vody zajišťuje elektrický bojler.

**Pozemek:** 543,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90
K6 Celkový stav	0,90
K7 Vliv pozemku	1,02



Zdroj: realizovaný prodej z  
13.4.2022  
(V-2623/2022-503)

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
6 700 000 Kč	0,78	5 226 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	5 226 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 589 433 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	6 160 000 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena			<b>5 589 433 Kč/ks</b>
<b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>			5 589 433
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,65	=	3 633 131,45
Vlastnický podíl	*		1 / 5

**Postup výpočtu**

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

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

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

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

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

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,
- g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

### **Problematika spoluvlastnických podílů**

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitá věc nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitá věci jakožto celky, musí být jako taková

rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosažovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: *„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi 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 oblibou 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...“*

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Dům č.p. 452 Kovářská

726 626,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>726 626 Kč</b>
----------------------------	-------------------

#### Silné stránky

- dostupnost dopravní

<p style="text-align: center;"><b>Obvyklá cena</b> <b>726 000 Kč</b> slovy: Sedmsetdvacetšesttisíc Kč</p>
---

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

### 5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/5 (jedna pětina) na pozemku parc. č. St. 473 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 452 Kovářská, způsob využití: rod. rekreace a na pozemcích parc. č. 126/4 (trvalý travní porost) a parc. č. 1027 (trvalý travní porost), vše v kat. území Kovářská, obec Kovářská, část obce Kovářská, okres Chomutov, zapsáno na LV 350.

#### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **726.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

#### **I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/5 (jedna pětina) na pozemku parc. č. St. 473 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 452 Kovářská, způsob využití: rod. rekreace a na pozemcích parc. č. 126/4 (trvalý travní porost) a parc. č. 1027 (trvalý travní porost), vše v kat. území Kovářská, obec Kovářská, část obce Kovářská, okres Chomutov, zapsáno na LV 350.

#### **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

- oplocení, 3 fóliovníky.

#### **III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **726.000,- Kč**.

#### **IV. Známa věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:**

- nezjištěny.

**OBVYKLÁ CENA**

**726 000 Kč**

slovy: Sedmsetdvacetšesttisíc Kč



## 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

### SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 350	4
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

## Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástecský

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 007642/2023 evidence posudků.

V Praze 6.4.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2023 11:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 14158/16 pro Mgr. Ing. Jiří Prošek

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563137 Kovářská

Kat.území: 671509 Kovářská

List vlastnictví: 350

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Kajtmán Slavomír, Zborovská 4602, 43001 Chomutov	660105/1204	1/5
Kajtmánová Hilda, Kamenná 5121, 43004 Chomutov	515821/171	1/5
Kajtmánová Jiřina, Čechova 341, Pražské Předměstí, 39701 Písek	675902/0532	1/5
Kajtmánová Kateřina, Šafaříkova 2232/85, 43003 Chomutov	855907/2720	1/5
Šimonová Lucie, Kamenná 5121, 43004 Chomutov	875312/2697	1/5

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

*Parcela*

*Výměra[m2] Druh pozemku*

*Způsob využití*

*Způsob ochrany*

St.	473	299 zastavěná plocha a nádvoří		
	<i>Součástí je stavba: Kovářská, č.p. 452, rod.rekr</i>			
	<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 473</i>			
	126/4	235 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	1027	217 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

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

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu**

**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*

Kajtmánová Jiřina, Čechova 341, Pražské Předměstí, 39701 Písek, RČ/IČO: 675902/0532

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu v Litoměřicích 124 EX-41/2019 -26 (k 2 EXE 28/2019-13) ze dne 05.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2019 14:52:34. Zápis proveden dne 07.02.2019; uloženo na prac. Litoměřice

Z-1206/2019-506

**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

*Povinnost k*

Šimonová Lucie, Kamenná 5121, 43004 Chomutov, RČ/IČO: 875312/2697

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň - město, č.j. 134 EX-14158/2016 -010 ze dne 07.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2023 10:58:57. Zápis proveden dne 30.01.2023; uloženo na prac. Chomutov

Z-560/2023-503

**Související zápisy**

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2023 11:35:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563137 Kovářská

Kat.území: 671509 Kovářská

List vlastnictví: 350

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

*Typ vztahu*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/5**

*Povinnost k*

Šimonová Lucie, Kamenná 5121, 43004 Chomutov,  
RČ/IČO: 875312/2697  
Parcela: St. 473, Parcela: 1027, Parcela: 126/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město, č.j. 134 EX-14158/2016 -1753 ze dne 27.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2023 10:59:00. Zápis proveden dne 08.02.2023; uloženo na prac. Chomutov Z-561/2023-503

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/5**

*Povinnost k*

Šimonová Lucie, Kamenná 5121, 43004 Chomutov,  
RČ/IČO: 875312/2697  
Parcela: St. 473, Parcela: 1027, Parcela: 126/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město, č.j. 134 EX-14158/2016 -1755 ze dne 27.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2023 14:08:56. Zápis proveden dne 08.02.2023; uloženo na prac. Chomutov Z-581/2023-503

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň**

*Povinnost k*

Kajtmán Slavomír, Zborovská 4602, 43001 Chomutov,  
RČ/IČO: 660105/1204

*Listina* Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň - město, č.j. 134 EX-14158/2016 -010 ze dne 07.11.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2023 10:58:57. Zápis proveden dne 30.01.2023; uloženo na prac. Chomutov

Z-560/2023-503

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/5**

*Povinnost k*

Kajtmán Slavomír, Zborovská 4602, 43001 Chomutov,  
RČ/IČO: 660105/1204  
Parcela: St. 473, Parcela: 1027, Parcela: 126/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město, č.j. 134 EX-14158/2016 -1753 ze dne 27.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2023 10:59:00. Zápis proveden dne 08.02.2023; uloženo na prac. Chomutov Z-561/2023-503

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/5**

*Povinnost k*

Kajtmán Slavomír, Zborovská 4602, 43001 Chomutov,  
RČ/IČO: 660105/1204

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2023 11:35:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563137 Kovářská

Kat.území: 671509 Kovářská

List vlastnictví: 350

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

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Parcela: St. 473, Parcela: 1027, Parcela: 126/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město, č.j. 134 EX-14158/2016 -1755 ze dne 27.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2023 14:08:56. Zápis proveden dne 08.02.2023; uloženo na prac. Chomutov Z-581/2023-503

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl 494/25, 602 00 Brno

*Povinnost k*

Kajtman Slavomír, Zborovská 4602, 43001 Chomutov,  
RČ/IČO: 660105/1204

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 169EX-4681/2022 -17 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 06.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2023 14:55:57. Zápis proveden dne 03.02.2023; uloženo na prac. Brno-město Z-1437/2023-702

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/5

*Povinnost k*

Kajtman Slavomír, Zborovská 4602, 43001 Chomutov,  
RČ/IČO: 660105/1204  
Parcela: St. 473, Parcela: 1027, Parcela: 126/4

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město, č.j. 169EX-4681/2022 -29 ze dne 30.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2023 14:55:56. Zápis proveden dne 08.02.2023; uloženo na prac. Chomutov Z-602/2023-503

*Plomby a upozornění - Bez zápisu*

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o Usnesení soudu o dědictví 35 D-1004/2022 -79 ze dne 16.01.2023. Právní moc ke dni 16.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2023 14:31:41. Zápis proveden dne 27.01.2023.

V-301/2023-503

Pro: Kajtmanová Jiřina, Čechova 341, Pražské Předměstí, 39701 Písek RČ/IČO: 675902/0532  
Šimonová Lucie, Kamenná 5121, 43004 Chomutov 875312/2697  
Kajtmanová Kateřina, Šafaříkova 2232/85, 43003 Chomutov 855907/2720  
Kajtmanová Hilda, Kamenná 5121, 43004 Chomutov 515821/171  
Kajtman Slavomír, Zborovská 4602, 43001 Chomutov 660105/1204

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
126/4	93624	235
1027	93624	217

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2023 11:35:02

Okres: CZ0422 Chomutov

Obec: 563137 Kovářská

Kat.území: 671509 Kovářská

List vlastnictví: 350

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

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

---

---

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

**Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.**

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 15.02.2023 11:57:02

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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/>.



716

126/11

126/5

1103

838

476

126/4

473

1027

550

837

579

533

140/33

140/18

1017





778  
921  
920

126/3

1112

135/3

135/4

140/3

716

126/11

126/5

838

140/18

126/9

126/10

476

579

1017

140/21

140/26

140/19

126/9

126/10

1103

550

1036

140/21

140/26

140/19

126/7

126/9

126/10

534

1037

140/26

140/29

140/19

451

551

551

1038

140/29

140/29

140/19

126/8

126/9

126/10

534

1037

140/26

140/29

140/19

126/8

126/9

126/10

534

1037

140/26

140/29

140/19

126/8

126/9

126/10

534

1037

140/26

140/29

140/19





MALÝ SPIČÁK

**Kovářská**

Hřbitovní č.p. 452, Kovářská

KAMENNÝ VRCH

védské bažiny



