ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5511/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně - tržní hodnotě podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - bytové jednotce č. 36/2 a podílu 7961/63938 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Vidice, č.p. 35, 36, byt. dům, LV 151, pozemek p.č. St. 91, St. 92, zapsaných na LV 175
katastrální území Vidice, obec Vidice, okres Domažlice

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ: 75128446
Hradecká 3
130 00 Praha 3

Číslo jednací: 132 EX 542/20-80

Počet stran: 29, z toho 12 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.09.2022 **Vyhotoveno:** V Hranicích 27.09.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - bytové jednotce č. 36/2 a podílu 7961/63938 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Vidice, č.p. 35, 36, byt. dům, LV 151, pozemek p.č. St. 91, St. 92, zapsaných na LV 175
katastrální území Vidice, obec Vidice, okres Domažlice

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení**.** Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.09.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 18.08.2022, LV číslo 175, k.ú. Vidice
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z prohlášení vlastníka
- informace z cuzk.cz
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz,

ceskereality.cz a dalších
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovolené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanový jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.”**

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „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“.

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci

směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „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."

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Obvyklá cena se určuje** porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby."

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je** odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Plzeňský, okres Domažlice, obec Vidice, k.ú. Vidice
Adresa nemovité věci:	Vidice 36, 346 01 Vidice

Vlastnické a evidenční údaje

Jan Plešmíd, č. p. 43, 346 01 Vidice, LV: 175, podíl: 1 / 2
Barbora Plešmídová, č. p. 36, 346 01 Vidice, LV: 175, podíl: 1 / 2

Omezení vlastnického práva
Typ
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Plešmíd Jan
Zahájení exekuce - Plešmíd Jan
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc, byt v bytovém domě, se nachází na severním okraji obce, v zástavbě bytových domů. Bytový dům, který má dva vchody s č.p. 35, 36 na svažitém pozemku. Dům má jedno podzemní a dvě nadzemní podlaží. V prvním podzemním podlaží jsou společné prostory a sklepy. V nadzemních podlažích jsou bytové prostory a společné prostory. Objekt je užíván od roku 1978. Na bytovém domě byla provedena nová plastová okna. Předmětem ocenění je bytová jednotka číslo 36/2, umístěná v 1. nadzemním podlaží vpravo. Dům je napojen na vodovod, elektřinu a kanalizaci, vytápění je centrální z kotelny v domě na tuhá paliva. Příjezd je po zpevněné asfaltové komunikaci. Parkování osobních vozidel před domem.
Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné. Znalci nebylo umožněno prohlédnout byt. Povinný na písemnou žádost o umožnění prohlídky nemovitých věcí nereagoval a neposkytnul znalci součinnost - viz příloha. Některé míry a vybavení byly odhadnuty a z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Byt číslo 36/2 podíl 1/2
   1.1. Oceňovaný byt
   1.2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
   1.1. Byt číslo 36/2 podíl 1/2

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Byt číslo 36/2
Adresa předmětu ocenění:	Vidice 36 346 01 Vidice
LV:	175
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Domažlice
Obec:	Vidice
Katastrální území:	Vidice
Počet obyvatel:	170

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 735,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **223,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,635}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,980}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu.	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,061}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,674}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **1,040**

1. Byt číslo 36/2 podíl 1/2

1.1. byt

Oceňovaná bytová jednotka velikosti 3+1 se nachází v 1.NP bytového domu.

Vybavení bytu je uvažováno standardní.

Součástí jednotky je veškerá jeho vnitřní instalace (potrubí, rozvody vody, elektroinstalace, kanalizace, topení, apod., kromě stoupacích vedení včetně uzavíracích ventilů).

Součástí jednotky je podlahová krytina, nenosné příčky, vnitřní dveře a okna nacházející se uvnitř jednotky, jakož i vnitřní strany vstupních dveří a vnějších oken.

K vlastnictví jednotky dále patří spoluvlastnický podíl na společných částech budovy. Společnými částmi budovy jsou základy včetně izolací, svislé a vodorovné nosné a nenosné konstrukce, střecha včetně střešní krytiny a klempířských prvků, vchod, schodiště, chodby, společné prostory, okna a dveře přímo přístupné ze společných částí domu a ústících do společných částí domu (mimo dveří do jednotek), bleskosvod, rozvody kanalizace, elektřiny, tepla, společné televizní antény, domovní instalace, rozvody telekomunikací, vodoinstalační rozvody po hlavní uzávěr jednotky.

S jednotkou je spojen spoluvlastnický podíl k pozemkům.

Na objektu je prováděna pravidelná údržba. Bytová jednotka je standardně vybavená. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	44 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	20 291,- Kč/m^2

Podlahové plochy bytu	**koeficient dle typu podlahové plochy**		
kuchyň:	7,76 *	1,00 =	7,76 m^2
pokoj 1:	22,25 *	1,00 =	22,25 m^2
pokoj 2:	15,37 *	1,00 =	15,37 m^2
pokoj 3:	12,04 *	1,00 =	12,04 m^2
předsíň:	8,22 *	1,00 =	8,22 m^2
koupelna:	3,00 *	1,00 =	3,00 m^2
záchod:	0,88 *	1,00 =	0,88 m^2
spíž:	0,36 *	1,00 =	0,36 m^2
sklep:	9,73 *	0,10 =	0,97 m^2
Započítaná podlahová plocha bytu:			70,85 m^2

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
1. Typ stavby: Budova - panelová, nezateplená	II	-0,05
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu: 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 v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 44 let:

$s = 1 - 0{,}005 * 44 =$ **0,780**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}780 =$ **0,733**

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,635**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,061**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 20 291,- Kč/m^2 * 0,733 = 14 873,30 Kč/m^2

CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 70,85 m^2 * 14 873,30 Kč/m^2 * 0,635 * 1,061= 709 963,96 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 709 963,96 Kč

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

1.2. Pozemky

Pozemky jsou svažité a jsou zastavěny stavbou.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,635**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,061**

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: Mimo chráněné území a	I	0,00

ochranné pásmo		
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Pozemky jsou zastavěny stavbou.	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,635 * 1,000 * 1,061 = **0,674**

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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	223,-	0,674		150,30

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 91	184	150,30	27 655,20
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 92	186	150,30	27 955,80
Stavební pozemky - celkem			370		**55 611,-**

Pozemky - zjištěná cena celkem	**=**	**55 611,- Kč**
Ceny nemovitého majetku pro stanovení podílu jednotky		
1.2. Pozemky	=	55 611,- Kč
Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu:	**=**	**55 611,- Kč**
Bytová jednotka bez spoluvlastnického podílu	**=**	**709 963,96 Kč**
Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku		
Zjištěná cena pozemku: 55 611,- Kč Spoluvlastnický podíl: 7 961 / 63 938 Hodnota spoluvlastnického podílu: 55 611,- Kč * 7 961 / 63 938 = 6 924,19 Kč		
Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku	+	6 924,19 Kč
Byt číslo 36/2 podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**716 888,15 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Byt číslo 36/2 podíl 1/2 - zjištěná cena	**=**	**358 444,08 Kč**

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt číslo 36/2 podíl 1/2

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	70,85 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použitá srážka.
Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.
Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.
Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. 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.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	**Prodej bytu 3+1 70 m2**
Lokalita:	Hostouň - Holubeč, okres Domažlice
Popis:	SLEVA !! Nabízíme k prodeji byt o dispozici 3+1 o výměře 70 m2, který se nachází v 1NP bytového domu v obci Holubeč. K bytu náleží také 2 sklepní kóje o výměře 16 m2 a je zde možnost využití sušárny a prádelny. Byt je po kompletní rekonstrukci. Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva, ohřev vody bojlerem. Bytový dům je napojen na vodu z vlastní studně a ČOV. Obec Holubeč je vzdálena 6 km od města Hostouň, ve kterém se nachází veškerá občanská vybavenost a 18 km od německých hranic. Více informací Vám sdělí makléř. S financováním Vám poradí naši specialisté.

Užitná plocha: 70,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
1 796 800	70,00	25 669	0,81	**20 792**

Název: **Prodej bytu 3+kk 62 m2**
Lokalita: II. pětiletky, Horšovský Týn - Malé Předměstí
Popis: Nabízíme k prodeji bytovou jednotku 3+kk, která se nachází ve zvýšeném přízemí cihlového domu bez výtahu. Dům byl postaven kolem roku 1960, má jedno podzemní podlaží a dvě nadzemní. V domě se nachází 4 bytové jednotky. Byt je tvořen předsíní, z její části byl vytvořen kuchyňský kout, dále má dvě ložnice a pokoj. Bytové jádro je zděné s oknem. Vytápění zajišťuje ústřední topení s el.kotlem, ohřev vody zajišťuje el.bojler. K bytu náleží dva sklepy, jeden jako kotelna a druhý jako sklad. Platba do fondu oprav 500,-Kč.

Užitná plocha: 62,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,90
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 100 000	62,00	33 871	0,73	**24 726**

Název: **Prodej bytu 3+1 83 m2**
Lokalita: Chodské náměstí, Hostouň
Popis: Prodej bytu 3+1 v Hostouni u Domažlic. Město Hostouň leží 18 km severozápadně od Domažlic, nebo 13km západně od Horšovského Týna. Město nabízí kompletní občanskou vybavenost. Je zde pošta, úřad, MŠ, ZŠ, restaurace , potraviny, lékárna, koupaliště, vlaková i autobusová zastávka. Třípodlažní cihlový dům má nové rozvody elektriky, vody a plynu. Budova bude v nejbližší době zateplena. Střecha je nová 7 let. Byt je v druhém podlaží, přímo v centru obce, na Chodském náměstí. Je o dispozici 3+1 a výměra je 83m2. Byt prošel před 15 lety celkovou rekonstrukcí, elektrika v mědi, voda v plastu a nové rozvody plynu. Vytápění i ohřev vody zajišťuje plynový kotel. Dispozice: vstupní chodba ze které se dostaneme do

samostatného WC, koupelny s vanou, dále do kuchyně s jídelním koutem, ložnice, obývacího pokoje a do dětského pokoje, nechybí ani prostorná šatna. K bytu náleží velký sklep 6x2m2. Náklad na byt jsou: 1000kč fond oprav, 2200kč elektrika - plyn a 700kč voda. Byt má také venkovní rolety.

Užitná plocha: 83,00 m^2

Zdroj: www.sreality.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
2 371 000	83,00	28 566	0,81	**23 138**

Minimální jednotková porovnávací cena	20 792 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 885 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	24 726 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy		
Průměrná jednotková cena		**22 885 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		70,85 m^2
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		1 621 402
podíl		
	* 1,00 / 2,00 =	810 701,10
Výsledná porovnávací hodnota		**810 701 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Byt číslo 36/2 podíl 1/2		358 444,10 Kč
1.1. Oceňovaný byt	354 981,98 Kč	
1.2. Pozemky	3 462,10 Kč	
	= 358 444,10 Kč	

Výsledná cena - celkem: **358 444,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **358 440,- Kč**

slovy: Třistapadesátosmtisícčtyřistačtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
358 440 Kč

slovy: Třistapadesátosmtisícčtyřistačtyřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Byt číslo 36/2 podíl 1/2 810 701,10 Kč

Porovnávací hodnota	810 701 Kč

Obvyklá cena
810 701 Kč

slovy: Osmsetdesettisícsedmsetjedna Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnoceni cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohledněni konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věci, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kancelářemi v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kancelářemi, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	**810 701 Kč**
slovy: Osmsetdesettisícsedmsetjedna Kč	

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - bytové jednotce č. 36/2 a podílu 7961/63938 na společných částech domu a pozemku, vymezeno v budově: Vidice, č.p. 35, 36, byt. dům, LV 151, pozemek p.č. St. 91, St. 92, zapsaných na LV 175
katastrální území Vidice, obec Vidice, okres Domažlice

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.
Nebyly zjištěny žádná práva ani závady.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	6
Snímek katastrální mapy	1
Umístění v domě	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Sdělení termínu prohlídky	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5511/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5511/2022 evidence posudků.

V Hranicích 27.09.2022

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 5511/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	6
Snímek katastrální mapy	1
Umístění v domě	2
Fotodokumentace nemovitosti	1
Sdělení termínu prohlídky	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.08.2022 08:35:02*

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132 EX 542/20 pro JUDr. Jan Fendrych

Okres: CZ0321 Domažlice Obec: 554421 Vidice

Kat.území: 781657 Vidice List vlastnictví: 175

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Plešmíd Jan, č.p. 43, 34601 Vidice	820217/1769	1/2
Plešmídová Barbora, č.p. 36, 34601 Vidice	795530/2047	1/2

B *Nemovitosti*

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Typ jednotky*	*Podíl na společných částech domu a pozemku*
36/2	byt		byt.z.	7961/63938

Vymezeno v:

Budova Vidice, č.p. 35, 36, byt.dům, LV 151

na parcele St. 91, LV 151

St. 92, LV 151

Parcela			
St.	91	zastavěná plocha a nádvoří	184m2
St.	92	zastavěná plocha a nádvoří	186m2

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 z rozhodnutí správního orgánu
dluh ve výši 82.569,89 Kč s příslušenstvím
(ke spoluvlastnickému podílu 1/2)

Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Plzeňský kraj, Hálkova 2790/14, Jižní Předměstí, 30572 Plzeň

Povinnost k
Plešmíd Jan, č.p. 43, 34601 Vidice, RČ/IČO: 820217/1769
Jednotka: 36/2

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Plzeňský kraj, ÚzP v Domažlicích č.j.-1529320/2021 /2305-00540-403270 ze dne 23.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2021 14:30:32. Zápis proveden dne 16.09.2021; uloženo na prac. Domažlice
V-4051/2021-401

Pořadí k 24.08.2021 14:30

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

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Plzeňský kraj, ÚzP v Domažlicích č.j.-1529320/2021 /2305-00540-403270 ze dne 23.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2021 14:30:32. Zápis proveden dne 16.09.2021; uloženo na prac. Domažlice
V-4051/2021-401

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.08.2022 08:35:02*

Okres: CZ0321 Domažlice Obec: 554421 Vidice

Kat.území: 781657 Vidice List vlastnictví: 175

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

Typ vztahu

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Plzeňský kraj, ÚzP v Domažlicích č.j.-1529320/2021 /2305-00540-403270 ze dne 23.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.08.2021 14:30:32. Zápis proveden dne 16.09.2021; uloženo na prac. Domažlice

V-4051/2021-401

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 2526/3, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Plešmíd Jan, č.p. 43, 34601 Vidice, RČ/IČO: 820217/1769

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 132 EX 542/20-7 k 11 EXE 2214/2020-13 ze dne 30.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2021 18:15:56. Zápis proveden dne 06.01.2021; uloženo na prac. Praha

Z-167/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Plešmíd Jan, č.p. 43, 34601 Vidice, RČ/IČO: 820217/1769

Jednotka: 36/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Jan Fendrych 132 EX-542/2020 - 17 ze dne 04.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2021 18:15:51. Zápis proveden dne 06.01.2021; uloženo na prac. Domažlice

\- Z-11/2021-401

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vítězné náměstí 10/829, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Plešmíd Jan, č.p. 43, 34601 Vidice, RČ/IČO: 820217/1769

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha 6, 148 EX-592/2019 - 10 ze dne 17.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2021 20:05:43. Zápis proveden dne 08.02.2021; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-269/2021-407

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Plešmíd Jan, č.p. 43, 34601 Vidice, RČ/IČO: 820217/1769

Jednotka: 36/2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.08.2022 08:35:02*

Okres: CZ0321 Domažlice Obec: 554421 Vidice

Kat.území: 781657 Vidice List vlastnictví: 175

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

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. David Vybíral, LL.M. 148 EX-592/2019 - 18 ze dne 14.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2021 20:07:44. Zápis proveden dne 09.02.2021; uloženo na prac. Domažlice

\- Z-297/2021-401

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Plešmíd Jan, č.p. 43, 34601 Vidice, RČ/IČO: 820217/1769

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Domažlicích 7 EXE-4471/2010 - 9 ze dne 14.12.2010. Právní moc ke dni 31.05.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2021 14:39:59. Zápis proveden dne 31.03.2021; uloženo na prac. Domažlice

\- Z-1178/2021-401

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Plešmíd Jan, č.p. 43, 34601 Vidice, RČ/IČO: 820217/1769
Jednotka: 36/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. 67 EX-309263/2010 - 133 ze dne 18.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.03.2021 15:33:39. Zápis proveden dne 01.04.2021; uloženo na prac. Domažlice

\- Z-1073/2021-401

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Plešmíd Jan, č.p. 43, 34601 Vidice, RČ/IČO: 820217/1769

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Chomutov, č.j. 135 EX-8969/2021 -28 ze dne 12.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2021 07:25:25. Zápis proveden dne 15.11.2021; uloženo na prac. Chomutov

Z-7343/2021-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Plešmíd Jan, č.p. 43, 34601 Vidice, RČ/IČO: 820217/1769
Jednotka: 36/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Jan Peroutka 135 EX-8969/2021 - 49 ze dne 12.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.11.2021 12:02:52. Zápis proveden dne 16.11.2021; uloženo na prac. Domažlice

\- Z-4380/2021-401

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Mgr. Jan Peroutka

Typ vztahu

135 EX-8969/2021 - 75. Právní moc ke dni 09.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2022 14:02:22. Zápis proveden dne 20.01.2022; uloženo na prac. Domažlice
\- Z-423/2022-401

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo
Povinnost k
Plešmíd Jan, č.p. 43, 34601 Vidice, RČ/IČO: 820217/1769

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-8362/2021 -8 ze dne 13.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2022 23:47:45. Zápis proveden dne 17.01.2022; uloženo na prac. Znojmo
Z-472/2022-713

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/2
Povinnost k
Plešmíd Jan, č.p. 43, 34601 Vidice, RČ/IČO: 820217/1769
Jednotka: 36/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Eva Koutníková 193 EX-8362/2021 - 17 ze dne 18.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.01.2022 23:26:16. Zápis proveden dne 20.01.2022; uloženo na prac. Domažlice
\- Z-387/2022-401

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno
Povinnost k
Plešmíd Jan, č.p. 43, 34601 Vidice, RČ/IČO: 820217/1769

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-1207/2022 -10 ze dne 07.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2022 16:36:14. Zápis proveden dne 09.03.2022; uloženo na prac. Brno-venkov
Z-4270/2022-703

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/2
Povinnost k
Plešmíd Jan, č.p. 43, 34601 Vidice, RČ/IČO: 820217/1769
Jednotka: 36/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Petr Kocián 137 EX-1207/2022 - 17 ze dne 15.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2022 17:31:09. Zápis proveden dne 17.03.2022; uloženo na prac. Domažlice
\- Z-1213/2022-401

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vítězné náměstí 829/10,

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.08.2022 08:35:02*

Okres: CZ0321 Domažlice Obec: 554421 Vidice

Kat.území: 781657 Vidice List vlastnictví: 175

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

Typ vztahu

160 00 Praha 6

Povinnost k
Plešmíd Jan, č.p. 43, 34601 Vidice, RČ/IČO: 820217/1769

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 264/22-8 k 11 EXE-757/2022 16 ze dne 12.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.04.2022 20:02:35. Zápis proveden dne 22.04.2022; uloženo na prac. Praha Z-15996/2022-101

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vítězné náměstí 829/10, 160 00 Praha 6

Povinnost k
Plešmíd Jan, č.p. 43, 34601 Vidice, RČ/IČO: 820217/1769

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 265/22-9 k 11 EXE-1002/2022 15 ze dne 24.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2022 20:02:01. Zápis proveden dne 30.05.2022; uloženo na prac. Praha Z-22244/2022-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k
Plešmíd Jan, č.p. 43, 34601 Vidice, RČ/IČO: 820217/1769
Jednotka: 36/2

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. David Vybíral, LL.M. 148 EX-265/2022 - 10 ze dne 31.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.06.2022 20:02:45. Zápis proveden dne 06.06.2022; uloženo na prac. Domažlice - Z-2767/2022-401

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Domažlicích 10 D-435/2019 - 47 ze dne 09.10.2020. Právní moc ke dni 09.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2020 11:24:29. Zápis proveden dne 29.10.2020. - V-4269/2020-401

Pro: Plešmídová Barbora, č.p. 36, 34601 Vidice *RČ/IČO:* 795530/2047
Plešmíd Jan, č.p. 43, 34601 Vidice 820217/1769

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.08.2022 08:35:02*

Okres: **CZ0321 Domažlice** Obec: **554421 Vidice**

Kat.území: **781657 Vidice** List vlastnictví: **175**

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

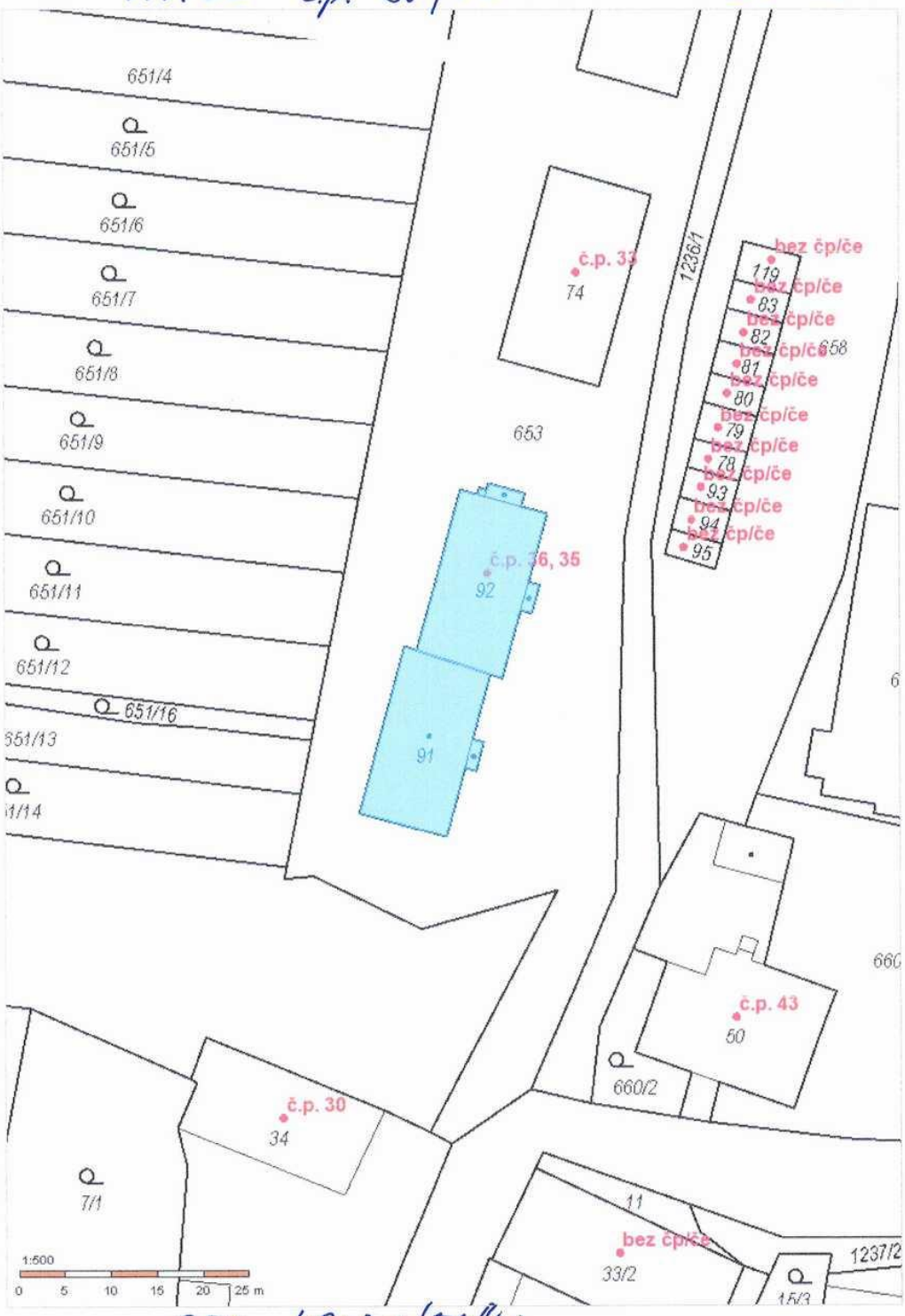
prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 18.08.2022 08:38:18

VIDICE č.p. 35, 36 LV 175

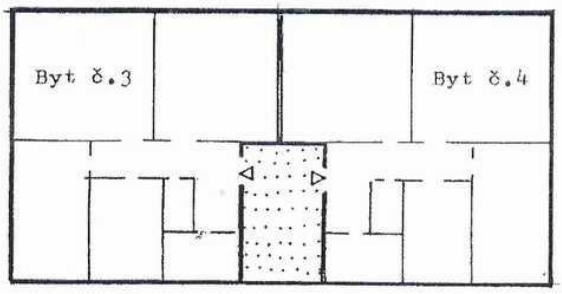


GPS 49°36'54"N
12°50'09"E

Vidice čp. 36 26

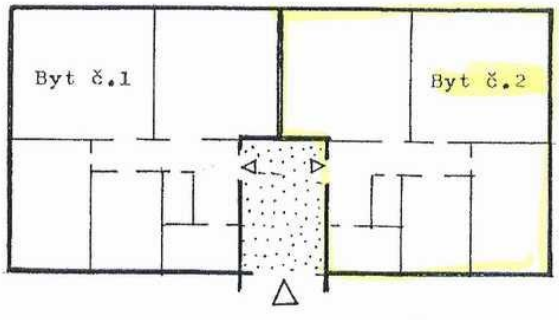
II Nadz.podlaží

Byt č.4 69,88 m2
Byt č.3 69,88 m2



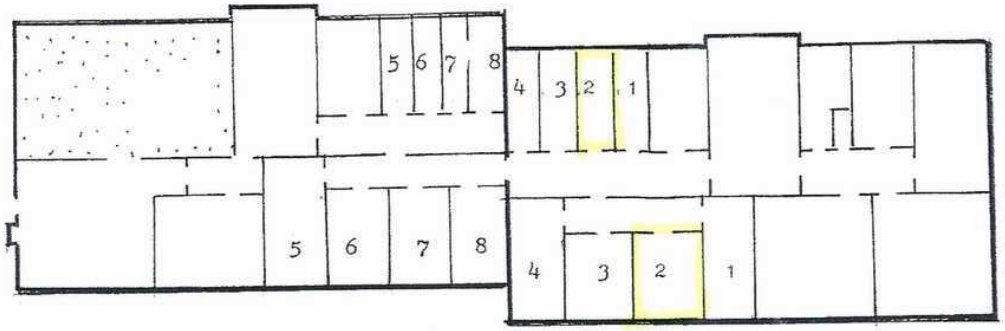
I.Nadz. podl.

Byt č.2 69,88 m2
Byt č.1 69,88 m2



Vidice čp. 35

Vidice čp. 36



Suteren - sklepy
Byt č. 5 - 10,98 m^2
Byt č. 6 - 9,73
Byt č. 7 - 9,73
Byt č. 8 - 9,73

Suteren - sklepy
Byt č. 1 - 11,45 m^2
Byt č. 2 - 10,31
Byt č. 3 - 10,31
Byt č. 4 - 10,85

Zdeněk VAŠÍČEK, soudní znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tcnp

Datovou schránkou
Pan
Jan Plešmíd
Vidice č.p. 43
346 01 Vidice

Hranice dne 05.09.2022

Věc: Prohlídka nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 542/20-80

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 175, k.ú. Vidice.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 20.09.2022 v 16.00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi.

Žádám Vás o předložení nabývacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemeni, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvě, či předkupní právu, apod. Požadované materiály zašlete nejpozději 3 dny před termínem prohlídky na email: zvh@atlas.cz nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

S pozdravem

Zdeněk Vašíček
Digitálně podepsal Zdeněk Vašíček
Datum: 2022.09.05 08:22:00 +02'00'

Zdeněk Vašíček

DATOVÉ SCHRÁNKY | **Datová schránka:** n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 542/20-80 prohlídka nemovitých věcí
ID zprávy: 1078811167
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 5. 9. 2022 v 08:24:50

Adresát: Jan PLEŠMÍD, Vidice 43, 34601 Vidice, CZ
ID schránky: 5isyyw3
Typ schránky: Fyzická osoba

Zmocnění: Nezadáno
Naše čís. jednací: Nezadáno
Naše spisová zn.: Nezadáno
Vaše čís. jednací: Nezadáno
Vaše spisová zn.: Nezadáno
K rukám: Nezadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 542 20 80 Vidice Plešmíd termín prohlídky p.pdf (198,12 kB)

Události zprávy:

5. 9. 2022 v 08:24:50 EV0: Datová zpráva byla podána.
5. 9. 2022 v 08:24:50 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.