

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: ZP-23406

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Všeruby pro exekuční řízení č.j. 219 EX 00309/21.

**Znalec:** Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

**Zadavatel:** EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Kolín, Mgr. Jakub Effenberger, soudní exekutor

Adresa: Pražská 1055, 28002 Kolín

**OBVYKLÁ CENA**

**6 120 000 Kč**

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 16.11.2022

Vyhotoveno: V Praze 16.11.2022

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 36 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 120 Všeruby, způsob využití: rod. dům a pozemků parc. č. 156/1 (zahrada) a parc. č. 157/1 (zahrada), vše v kat. území Všeruby u Plzně, obec Všeruby, část obce Všeruby, okres Plzeň-sever, zapsáno na LV 468.

### 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 1.11.2022.

## 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, REEMAX, 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. Jakuba Effenbergera o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 3.10.2022 pod č.j. 219 EX 00309/21-511.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 1.11.2022.

- list vlastnictví č. 468 ze dne 3.10.2022, vyhotoveno dálkovým přístupem,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 4.10.2022, 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 4.10.2022.
- informace od povinného.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3071/2021-407. Podání k okamžiku 31.5.2021,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1806/2021-435. Podání k okamžiku 16.8.2021, spárovaný s databází RE/MAX pod číslem 179-NP01798,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-962/2022-407. Podání k okamžiku 21.2.2022, spárovaný s databází RE/MAX pod číslem 071-NP04057.

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 šetřením 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 nálezů 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 specifiky 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.

Získaná 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 Plzeňský, okres Plzeň-sever, obec Všeruby, k.ú. Všeruby u Plzně  
Adresa nemovité věci: č.p. 120, 330 16 Všeruby

#### Místopis

Město Všeruby se nachází v Plzeňském kraji, cca 32 km severovýchodně od města Stříbro, cca 45 km východně od města Planá a cca 14 km severozápadně od města Plzeň. Městem protéká řeka Třemošná. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřská a základní škola. Ve městě se dále nachází obecní úřad, pošta, knihovna, kino, kostel, hřbitov, ordinace praktického lékaře a zubaře. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v západní zastavěné části města Všeruby č.p. 120 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Všeruby“ se nachází cca 300 m 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: okrajová část - zástavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

#### Přístup přes pozemky

parc. č. 1946/3 Město Všeruby, č. p. 2, 33016 Všeruby

## Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s obytným prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Fasáda domu je zateplená. Na části domu chybí omítka. Dům není podsklepený. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem a střešními okny. Stáří budovy je cca 62 let. Okna domu jsou částečně plastová a částečně dřevěná zdvojená. Okna jsou opatřena parapety. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je dřevěné. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Dům je dispozičně řešen jako 6+1. V přízemí domu se nachází koupelna (4,11 m<sup>2</sup>), pokoj (7,82 m<sup>2</sup>), pokoj (10,65 m<sup>2</sup>), chodba (8,09 m<sup>2</sup>), WC (1,68 m<sup>2</sup>), předstíň (2,05 m<sup>2</sup>), pokoj (10,95 m<sup>2</sup>), technická místnost (6,66 m<sup>2</sup>), kuchyň (16,88 m<sup>2</sup>) a obývací pokoj (32,27 m<sup>2</sup>). V podkroví domu je pokoj (69,04 m<sup>2</sup>), chodba (32,02 m<sup>2</sup>) a pokoj (20,61 m<sup>2</sup>). Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Koupelna je s vanou a s WC. Druhé WC je samostatně. Podlahy jsou pokryté PVC, keramickou dlažbou, koberci a plovoucí podlahou. Obklady jsou keramické. Dům prošel částečnou rekonstrukcí před 8 lety (elektřina, topení a podkroví). Podkroví je stále v rekonstrukci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu a kanalizace. Přípojka plynovodu je v ulici. Voda je čerpána ze studny (hloubka cca 19 m). Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je ústřední elektrické, kotlem. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na pozemku parc. č. St. 36 stojí stavba rodinného domu č.p. 120. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 327 m<sup>2</sup>. Pozemky parc. č. 156/1 a parc. č. 157/1 navazují na stavební pozemek parc. č. St. 36 a tvoří s ním jeden funkční celek. V katastru nemovitostí jsou vedeny jako zahrada. Pozemky jsou rovinaté, travnaté a udržované. Pozemky jsou oploceny dřevěným plotem. Na pozemcích se nachází zpevněné plochy, porosty, studna a zděná stodola (89,80 m<sup>2</sup>) se sedlovou střechou, která navazuje na rodinný dům. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 1946/3 ve vlastnickém právu města Všeruby.

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

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

Ohledání bylo provedeno dne 1.11.2022 za účasti povinného, který poskytl informace o nemovité věci. Bylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

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

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
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 800 do 1 100 m<sup>2</sup>
- lokalita: okruh cca 17 km

### 4.2. Ocenění

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Rodinný dům č.p. 120 Všeruby

Oceňovaná nemovitá věc	
Plocha pozemku:	972,00 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.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Tatiná</b>		
<b>Lokalita:</b>	č.p. 72		
<b>Popis:</b>	Rodinný dům nacházející se v obci Tatiná. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Střeška budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 402 m <sup>2</sup> . Zastavěná plocha nemovité věci je 111 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>	936,00 m <sup>2</sup>		
<b>Zastavěná plocha:</b>	111,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,05	
K2 Velikosti objektu		0,95	
K3 Poloha		1,10	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,00	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
<b>Cena</b>		<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
5 535 000 Kč		1,10	6 088 500 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z  
31.5.2021  
(V-3071/2021-407)

<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům Obora</b>		
<b>Lokalita:</b>	č.p. 172		
<b>Popis:</b>	Jedná se o rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami, garáží s dílnou v suterénu domu a samostatnou garáží na pozemku, venkovním sezením a okrasnou zahradou o celkové rozloze 1 014 m <sup>2</sup> na okraji obce Obora u Kaznějova. V přízemní části domu se nachází bytová jednotka 2+1, samostatná koupelna se sprchovým koutem, toaleta samostatně, šatna. V patře bytová jednotka dispozičně řešená 3+1, koupelna s vanou a toaletou. Nemovitost je kompletně podsklepena. Garáž, dílna, sklepy, kotelna. Na pozemku se dále nachází zastřešené venkovní sezení s krbem a další stavba 68 m <sup>2</sup> (garáž s dílnou a skladovací prostory).		
<b>Pozemek:</b>	1 014,00 m <sup>2</sup>		
<b>Použité koeficienty:</b>			
K1 Redukce pramene ceny		1,05	
K2 Velikosti objektu		0,95	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		0,97	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění		1,00	
<b>Cena</b>		<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
6 300 000 Kč		0,97	6 111 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z  
16.8.2021(V-1806/2021-435  
)

**Název:** Rodinný dům Zruč-Senec - Senec  
**Lokalita:** K lužinám 129  
**Popis:** Jedná se o rodinný dům stojící ve Zručí, 7 km od Plzně. Dům je v původním, udržovaném stavu. Jedná se o nemovitost stojící na rovinatém pozemku. Je částečně podsklepená. V přízemí je vstupní veranda, kuchyně, 2 pokoje, koupelna a samostatné WC. V podkroví další 2 pokoje a malá půda, celkem tedy dispozičně 4+1. Vytápění zajišťuje plynový kotel Junkers a kotel na tuhá paliva DAKON. Ohřev vody el. bojler. Za domem je garáž pro 2 stání a prádelna, ze které je vstup do sklepa. Na udržované zahradě je dále dřevěný domek, který slouží jako velký dřevník a je zde venkovní sezení s krbem. K dispozici je i vlastní studna. Dům je napojený na obecní vodovod a kanalizaci.

**Pozemek:** 827,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	0,95
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	1,01
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 21.2.2022 (V-962/2022-407)

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient K<sub>c</sub></b>	<b>Upravená cena</b>
6 100 000 Kč	1,01	6 161 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	6 088 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 120 167 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	6 161 000 Kč/ks

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena	<b>6 120 167 Kč/ks</b>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>6 120 167 Kč</b>

**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 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 oblíby. 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 oblíbou 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 tísní. 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 oblíby.

(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 příslušné velikosti.

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. Rodinný dům č.p. 120 Všeruby

6 120 167,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>6 120 167 Kč</b>
----------------------------	---------------------

#### Silné stránky

- lokalita (blízkost města Plzeň),
- dostupnost autobusová,
- částečná rekonstrukce domu,
- stodola.

<p style="text-align: center;"><b>Obvyklá cena</b> <b>6 120 000 Kč</b> slovy: Šestmilionůjednostodvacettisíc 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, RE\MAX). 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

**OBVYKLÁ CENA**

**6 120 000 Kč**

slovy: Šestmilionůjednostodvacettisíc Kč

#### Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 36 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 120 Všeruby, způsob využití: rod. dům a pozemků parc. č. 156/1 (zahrada) a parc. č. 157/1 (zahrada), vše v kat. území Všeruby u Plzně, obec Všeruby, část obce Všeruby, okres Plzeň-sever, zapsáno na LV 468.

#### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **6.120.000,-Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

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

- pozemku parc. č. St. 36 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 120 Všeruby, způsob využití: rod. dům a pozemků parc. č. 156/1 (zahrada) a parc. č. 157/1 (zahrada), vše v kat. území Všeruby u Plzně, obec Všeruby, část obce Všeruby, okres Plzeň-sever, zapsáno na LV 468.

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

- oplocení, stodola.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **6.120.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

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

Nebyly zjištěny.



## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 468	8
Snímek katastrální mapy	1
Snímek ortofotomapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	6

## 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. Jíří Roub

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástecký

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. Jíří 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 ZP-23406 evidence posudků.

V Praze 16.11.2022



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 03.10.2022 19:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 219 EX 309/21 pro Soudní exekutor Effenberger Jakub, Mgr.

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559628 Všeruby

Kat.území: 787370 Všeruby u Plzně

List vlastnictví: 468

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Choc Miroslav a Chocová Jana, č.p. 120, 33016 Všeruby	760813/2059 775711/2110	

SJM = společné jmění manželů

## B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 36 327 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Všeruby, č.p. 120, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 36

156/1

234 zahrada

zemědělský půdní fond

157/1

411 zahrada

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

Typ vztahu

### o Zástavní právo smluvní

- pohledávky ve výši 527.500,- Kč s příslušenstvím
- budoucí pohledávky do výše 1.100.000,- Kč vzniklé do 9.6.2035

Oprávnění pro

Paribas s.r.o., Kravařská 453/11, Mariánské Hory, 70900  
Ostrava, RČ/IČO: 28649940

Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 156/1, Parcela: 157/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2015 16:55:45. Zápis proveden dne 10.07.2015.

V-3305/2015-407

Listina Smlouva o postoupení pohledávky ze dne 03.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2020 13:00:42. Zápis proveden dne 06.03.2020.

V-593/2020-407

Pořadí k 15.06.2015 16:55

### o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 34.107,- Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Plzeň - sever,  
Goethova 295/10, Jižní Předměstí, 30603 Plzeň

Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 156/1, Parcela: 157/1

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Plzeň-sever č.j. 44007-220/8030/ 15.06.2017-00480/ /Jan-1 ze dne 15.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2017 11:17:59. Zápis proveden dne 10.07.2017.

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2022 19:35:02

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559628 Všeruby

Kat.území: 787370 Všeruby u Plzně

List vlastnictví: 468

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

Typ vztahu

V-2949/2017-407

Pořadí k 15.06.2017 11:17

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pohledávka ve výši 30.916,80 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Plzeň - sever,  
Goethova 295/10, Jižní Předměstí, 30603 Plzeň

Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 156/1, Parcela: 157/1

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Plzeň-sever č.j. 44007-220/8030/ 15.06.2017-00479/ Jan-1 ze dne 15.06.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2017 11:17:47. Zápis proveden dne 10.07.2017.

V-2951/2017-407

Pořadí k 15.06.2017 11:17

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pohledávka ve výši 43.745,-Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Plzeň - sever,  
Goethova 295/10, Jižní Předměstí, 30603 Plzeň

Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 156/1, Parcela: 157/1

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ č.j. 44007-220/8030/27.3.2019-00206/Jan-1 ze dne 27.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2019 10:29:14. Zápis proveden dne 23.04.2019.

V-1400/2019-407

Pořadí k 28.03.2019 10:29

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pohledávka ve výši 54.206,-Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Plzeň - sever,  
Goethova 295/10, Jižní Předměstí, 30603 Plzeň

Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 156/1, Parcela: 157/1

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ č.j. 44007-220/8030/27.3.2019-00207/Jan-1 ze dne 27.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2019 10:29:07. Zápis proveden dne 23.04.2019.

V-1401/2019-407

Pořadí k 28.03.2019 10:29

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pohledávka ve výši 57.877,-Kč

Oprávnění pro

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2022 19:35:02

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559628 Všeruby

Kat.území: 787370 Všeruby u Plzně

List vlastnictví: 468

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

### Typ vztahu

#### Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Plzeň - sever,  
Goethova 295/10, Jižní Předměstí, 30603 Plzeň

#### Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 156/1, Parcela: 157/1

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) OSSZ Plzeň-sever č.j. 44007-220/8070/04.09.2020-00244/ Jan-1 ze dne 04.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.09.2020 13:51:38. Zápis proveden dne 30.09.2020.

V-3978/2020-407

Pořadí k 04.09.2020 13:51

#### o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

pohledávka ve výši 147.566,51 Kč s příslušenstvím a náhrada nákladů řízení ve výši 32.474,60 Kč

#### Oprávnění pro

Weyland Holz spol. s r.o., Haštalská 1072/6, Staré  
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27133231

#### Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 156/1, Parcela: 157/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Kolín 219 EX-00887/2021 -013 ze dne 10.07.2021. Právní moc ke dni 26.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2021 10:00:00. Zápis proveden dne 08.10.2021.

V-5175/2021-407

Pořadí k 22.06.2021 00:00

### D Poznámky a další obdobné údaje

#### p vztahu

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Iva Vychopňová, Exekutorský úřad v Benešově, Jiráskova 2042, 256 01 Benešov

#### Povinnost k

Choc Miroslav, č.p. 120, 33016 Všeruby, RČ/IČO:  
760813/2059

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 170 EX 308/19-12 ze dne 28.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2019 12:38:11. Zápis proveden dne 03.12.2019; uloženo na prac. Benešov

Z-6662/2019-201

#### Související zápisy

##### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

#### Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 156/1, Parcela: 157/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Benešov 170 EX-308/2019 -15 ze dne 28.11.2019. Právní moc ke dni 18.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2019 12:50:11. Zápis proveden dne 05.12.2019; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-5656/2019-407

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2022 19:35:02

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559628 Všeruby

Kat.území: 787370 Všeruby u Plzně

List vlastnictví: 468

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

### Typ vztahu

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 30.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2020 12:41:59. Zápis proveden dne 05.02.2020; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-660/2020-407

#### o Zahájení exekuce

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

##### Povinnost k

Choc Miroslav, č.p. 120, 33016 Všeruby, RČ/IČO:  
760813/2059

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 132 EX 1/21-8 k 325 4/2021-11 ze dne 13.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2021 18:02:59. Zápis proveden dne 18.01.2021; uloženo na prac. Praha

Z-1434/2021-101

##### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

##### Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 156/1, Parcela: 157/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 2, 132 EX-1/2021 -15 ze dne 14.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2021 18:03:38. Zápis proveden dne 19.01.2021; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-112/2021-407

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín

##### Povinnost k

Choc Miroslav, č.p. 120, 33016 Všeruby, RČ/IČO:  
760813/2059

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č.j. 219EX-00309/2021 -043 ze dne 05.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2021 22:12:09. Zápis proveden dne 07.05.2021; uloženo na prac. Kolín

Z-2449/2021-204

##### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

##### Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 156/1, Parcela: 157/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Kolín 219 EX-00309/2021 -042 ze dne 05.05.2021. Právní moc ke dni 10.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2021 22:12:09. Zápis proveden dne 10.05.2021; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-1282/2021-407

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 17.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2021 10:48:30. Zápis proveden dne 21.07.2021; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-1968/2021-407

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2022 19:35:02

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559628 Všeruby

Kat.území: 787370 Všeruby u Plzně

List vlastnictví: 468

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

### Typ vztahu

101 00 Praha 10

#### Povinnost k

Choc Miroslav, č.p. 120, 33016 Všeruby, RČ/IČO:  
760813/2059

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 8078/21-15 k 325 EXE 171/2021-7 ze dne 18.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2021 15:14:13. Zápis proveden dne 24.05.2021; uloženo na prac. Praha  
Z-16433/2021-101

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Andrea Říhová, LL.M., 28 října 1228, 273 09 Kladno - Švermov

oprávněný: T-Mobile Czech Republic a.s., IČ 64949681

#### Povinnost k

Choc Miroslav, č.p. 120, 33016 Všeruby, RČ/IČO:  
760813/2059

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 223 EX 1795/21-9 ze dne 16.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2021 13:35:24. Zápis proveden dne 01.10.2021; uloženo na prac. Kladno  
Z-4298/2021-203

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

#### Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 156/1, Parcela: 157/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Kladno 223 EX-1795/2021 -16 ze dne 23.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2021 18:18:15. Zápis proveden dne 06.10.2021; uloženo na prac. Plzeň-sever  
Z-2915/2021-407

#### Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

#### Povinnost k

Choc Miroslav, č.p. 120, 33016 Všeruby, RČ/IČO:  
760813/2059

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 26627/21-16 k 307 EXE 401/2021-8 ze dne 01.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2021 15:01:39. Zápis proveden dne 06.12.2021; uloženo na prac. Praha  
Z-43524/2021-101

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr.et Mgr.Lenka Kozlová, náměstí T. G. Masaryka 345/9, 301 00 Plzeň

#### Povinnost k

Choc Miroslav, č.p. 120, 33016 Všeruby, RČ/IČO:  
760813/2059

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Soudní exekutor Mgr. et Mgr.Lenka Kozlová 190 EX-290/2021 -9 ze dne 24.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2022 21:01:07. Zápis proveden dne 05.01.2022; uloženo na prac.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2022 19:35:02

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559628 Všeruby

Kat.území: 787370 Všeruby u Plzně

List vlastnictví: 468

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

Typ vztahu

Plzeň-jih

Z-9/2022-406

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 156/1, Parcela: 157/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň-jih 190 EX-290/2021 -20 ze dne 03.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2022 21:01:10. Zápis proveden dne 10.01.2022; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-19/2022-407

◦ Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,  
101 00 Praha 10

Povinnost k

Choc Miroslav, č.p. 120, 33016 Všeruby, RČ/IČO:  
760813/2059

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 479/22-15 k 303 EXE 12/2022-7 ze dne 20.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2022 14:34:54. Zápis proveden dne 25.01.2022; uloženo na prac. Praha

Z-2939/2022-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 156/1, Parcela: 157/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8, 204 EX-479/2022 -69 (spojeno do řízení 204 EX 8078/2021) ze dne 27.01.2022. Právní moc ke dni 21.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2022 09:07:10. Zápis proveden dne 03.02.2022; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-427/2022-407

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení ze dne 29.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2022 08:01:15. Zápis proveden dne 04.04.2022; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-1290/2022-407

◦ Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 00 Přerov

Povinnost k

Choc Miroslav, č.p. 120, 33016 Všeruby, RČ/IČO:  
760813/2059

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Přerov 203 Ex-01392/2022 -10 ze dne 09.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2022 10:40:39. Zápis proveden dne 15.02.2022; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-598/2022-407

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 156/1, Parcela: 157/1

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.

strana 6



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2022 19:35:02

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559628 Všeruby

Kat.území: 787370 Všeruby u Plzně

List vlastnictví: 468

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

### Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přerov 203 Ex-01392/2022 -18 ze dne 09.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2022 10:40:39. Zápis proveden dne 15.02.2022; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-598/2022-407

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Choc Miroslav, č.p. 120, 33016 Všeruby, RČ/IČO:  
760813/2059

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Přerov 203 EX-20057/2022 -11 ze dne 31.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2022 08:44:51. Zápis proveden dne 06.09.2022; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-3797/2022-407

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 36, Parcela: 156/1, Parcela: 157/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Přerov 203 EX-20057/2022 -14 ze dne 01.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.09.2022 08:44:51. Zápis proveden dne 06.09.2022; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-3797/2022-407

### Plomby a upozornění - Bez zápisu

### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

Smlouva kupní ze dne 28.02.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.05.2002.

V-1022/2002-407

Pro: Choc Miroslav a Chocová Jana, č.p. 120, 33016 Všeruby

RČ/IČO: 760813/2059  
775711/2110

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
156/1	54068	234
157/1	54068	411

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

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 03.10.2022 19:35:02

Okres: CZ0325 Plzeň-sever

Obec: 559628 Všeruby

Kat.území: 787370 Všeruby u Plzně

List vlastnictví: 468

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

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-sever, kód: 407.

Vyhotovil:

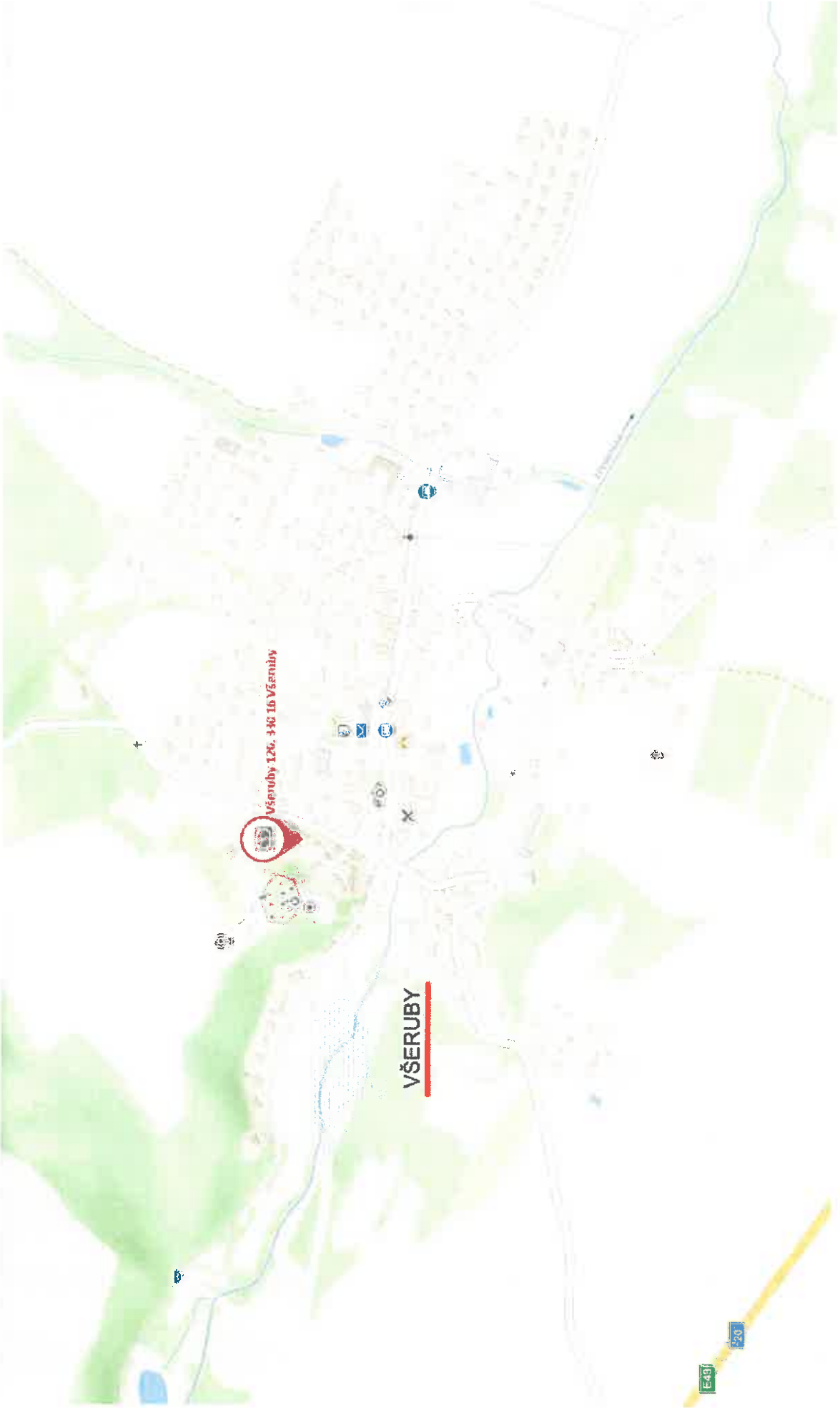
Vyhotoveno: 03.10.2022 19:42:42

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/>.







Všeruby 126. 346 16 Všeruby

**VŠERUBY**

E40

F20

















## Doložka automatizované konverze do dokumentu v elektronické podobě

Tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické pod pořadovým číslem **1067308-000-221122181307**, skládající se z **36** stran, odpovídá obsahu dokumentu, jehož převedením vznikl.

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Vstup bez viditelného prvku.

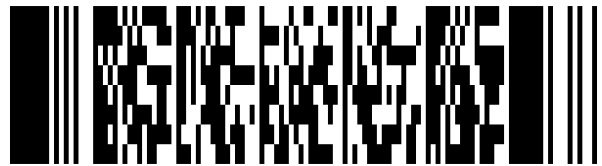
Subjekt, který konverzi provedl: **Effenberger Jakub, Mgr. - soudní exekutor, IČ: 2114062**

Konverze byla provedena dne: **22.11.2022**

---

### Poznámka:

*Kontrolu zaevidování této ověřovací doložky lze provést v centrální evidenci ověřovacích doložek přístupné způsobem umožňujícím dálkový přístup na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.*



1067308-000-221122181307