

## ZNALECKÝ POSUDEK č. 720 - 60 - 2020

### ODHAD TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ ZAPSANÝCH V KATASTRU NEMOVITOSTÍ NA LV č. 81 v k.ú. HYRŠOV, OBEC VŠERUBY, OKRES DOMAŽLICE

<b>OBJEDNATEL POSUDKU:</b>	REXIM REALITY s.r.o. RADLICKÁ 1170/61 150 00 PRAHA 5 - SMÍCHOV IČO: 492 45 031
<b>ZNALECKÝ ÚKOL:</b>	ODHAD TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ ZAPSANÝCH V KATASTRU NEMOVITOSTÍ NA LV č. 81 v k.ú. HYRŠOV, OBEC VŠERUBY, OKRES DOMAŽLICE, PRO POTŘEBY PRODEJE NEMOVITOSTÍ FORMOU VEŘEJNÉ DRAŽBY V RÁMCI INSOLVENČNÍM ŘÍZENÍ
<b>DATUM OCENĚNÍ:</b>	2. LISTOPAD 2020
<b>DATUM VYHOTOVENÍ:</b>	25. LISTOPAD 2020
<b>POSUDEK VYPRACOVAL:</b>	VGD APPRAISAL, s.r.o. ZNALECKÝ ÚSTAV BĚLEHRADSKÁ 314/18, NUSLE 140 00 PRAHA 4 IČO: 282 13 645
<b>POČET STRAN</b>	POSUDEK OBSAHUJE 17 LISTŮ VČETNĚ ZNALECKÉ DOLOŽKY A PŘÍLOHU KE ZNALECKÉMU POSUDKU OBSAHUJÍCÍ 9 LISTŮ
<b>POČET VYHOTOVENÍ</b>	POSUDEK BYL VYPRACOVÁN VE 3 VYHOTOVENÍCH, Z TOHO 2 VYHOTOVENÍ BYLA PŘEDÁNA OBJEDNATELI A 1 VYHOTOVENÍ JE UCHOVÁNO V ARCHIVU ZNALCE



## OBSAH

<b>1.</b>	<b>ZNALECKÝ ÚKOL .....</b>	<b>3</b>
1.1	Znalecký úkol .....	3
1.1.1	Předmět ocenění.....	3
1.1.2	Účel ocenění.....	3
1.1.3	Datum ocenění.....	3
1.2	Předpoklady a omezení.....	3
<b>2.</b>	<b>VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU .....</b>	<b>5</b>
2.1	Podklady pro vypracování posudku .....	5
2.2	Právní stav .....	5
2.3	Popis lokality .....	6
2.4	Popis nemovitostí .....	7
2.4.1	Pozemky.....	7
2.4.2	Stavby .....	7
2.5	SWOT analýza .....	8
<b>3.</b>	<b>METODY .....</b>	<b>10</b>
3.1	Kategorie hodnoty .....	10
3.1.1	Tržní hodnota.....	10
3.1.2	Netržní hodnoty.....	11
3.1.3	Vybraná hodnota.....	12
3.2	Obecné metody ocenění majetku .....	12
3.2.1	Nákladový přístup.....	12
3.2.2	Výnosový přístup.....	12
3.2.3	Porovnávací přístup .....	13
<b>4.</b>	<b>ODHAD TRŽNÍ HODNOTY .....</b>	<b>14</b>
4.1	Postup ocenění.....	14
4.1.1	Ocenění porovnávací metodou .....	14
4.1.2	Rekapitulace výsledků .....	15
<b>5.</b>	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>16</b>
5.1	Rekapitulace .....	16
5.2	Výsledek ocenění .....	16
	<b>ZNALECKÁ DOLOŽKA .....</b>	<b>17</b>
	<b>PŘÍLOHY .....</b>	<b>18</b>

## 1. ZNALECKÝ ÚKOL

---

### 1.1 Znalecký úkol

#### Znalecký úkol a účel posudku

Znaleckým úkolem znaleckého ústavu společnosti VGD Appraisal, s.r.o. (dále také „Znalec“) se, na základě zadání objednatele tohoto znaleckého posudku, rozumí odhadnout současnou tržní hodnotu dále uvedených nemovitostí ve vlastnictví paní Jaroslavy Mihákové, pro potřeby prodeje nemovitostí formou veřejné dražby v rámci insolvenčního řízení.

#### 1.1.1 Předmět ocenění

#### Předmět ocenění

Předmětem ocenění je rodinný dům s pozemky a příslušenstvím ve Všerubech - Hyršově. Jedná se o následující nemovitosti zapsané v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 81, k.ú. Hyršov, obec Všeruby, okr. Domažlice:

- **rodinný dům č.p. 25**, který je součástí stavební parcely č. 57,
- **stavební parcela č. 57** o výměře 226 m<sup>2</sup> a
- **pozemková parcela č. 16/8** o výměře 367 m<sup>2</sup>.

Předmětem ocenění jsou rovněž stavby a venkovní úpravy nezapsané v katastru nemovitostí, které jsou součástí nebo příslušenstvím staveb hlavních.

#### 1.1.2 Účel ocenění

#### Účel ocenění

V souladu s požadavkem Objednatele je tento znalecký posudek zpracován pro potřeby prodeje nemovitostí formou veřejné dražby v rámci insolvenčního řízení.

#### 1.1.3 Datum ocenění

#### Datum ocenění

Ocenění nemovitostí je provedeno k datu 2. listopadu 2020, tj. k datu uskutečnění místního šetření.

### 1.2 Předpoklady a omezení

#### Prohlášení o nezávislosti a podjatosti

Znalec jedná a vystupuje jako nezávislá strana. Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem na předmětu ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s Objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce. Odměny za vypracování ocenění a znaleckého posudku nejsou závislé a ani nevycházejí ze závěrů ocenění. Znalec prohlašuje, že je znalcem nezávislým na Objednateli.

Znalec prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by zakládaly pochybnosti o jeho podjatosti ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících.

#### Předpoklady

Veškeré podklady a informace použité pro potřebu vypracování tohoto posudku, jak jsou uvedeny v kapitole 2.1 - Podklady pro vypracování posudku, byly poskytnuty Objednatelem, anebo pocházejí z veřejně dostupných zdrojů. Znalec nepřebírá odpovědnost za přesnost získaných vstupních údajů a vstupních informací, ze kterých

bylo při ocenění vycházeno, a naopak je předpokládána pravdivost a úplnost těchto vstupních údajů a vstupních informací.

Ocenění vychází z předpokladu, že vlastnická a jiná práva k oceňovanému majetku jsou bezvadná a úplná.

#### **Věcná omezení**

S výslednými hodnotami uvedenými v tomto znaleckém posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kap. 1. Znalecký úkol. V případě použití výsledných hodnot pro jiné, než uvedené účely neodpovídá Znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto oceněním díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

#### **Časová omezení**

Za skutečnosti nebo podmínky, které se vyskytnou po datu zpracování tohoto znaleckého posudku, a za změnu v tržních nebo obchodně smluvních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

## 2. VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

### 2.1 Podklady pro vypracování posudku

#### Podklady

Pro vypracování znaleckého posudku byly Znalcem opatřeny nebo Objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený k datu 16.10.2020, LV č. 81, k.ú. Hyršov, obec Všeruby, okres Domažlice,
- další informace a skutečnosti zjištěné při místním šetření, sdělené Objednatelem a / nebo vlastníkem nemovitosti, jak bude popsáno dále v textu.

Dále byly použity informace z následujících veřejně dostupných zdrojů:

- portál pro přístup do katastru nemovitostí ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)),
- portál Českého statistického úřadu ([www.czso.cz](http://www.czso.cz)),
- [www.stavebnistandardy.cz](http://www.stavebnistandardy.cz),
- internetové stránky měst a obcí,
- portál [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org),
- realitní servery ([www.reality.cz](http://www.reality.cz), [www.ceskereality.cz](http://www.ceskereality.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a další).

#### Místní šetření

Místní šetření s obhlídkou nemovitostí bylo provedeno dne 2. listopadu 2020 za účasti vlastníka nemovitosti, paní Jaroslavy Mihálkové.

### 2.2 Právní stav

#### Vlastnictví nemovitostí

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 16.10.2020 jsou oceňované nemovitosti ve vlastnictví paní Jaroslavy Mihálkové, trvale bytem Hyršov 25, 345 06 Všeruby.

#### Věcná práva

Katastrem nemovitostí je k datu 16.10.2020 evidováno zástavní právo smluvní - budoucí pohledávka do výše 1.200.000,- Kč, s oprávněním pro společnost IT credit, s.r.o. S ohledem na účel nemovitosti, kdy je odhadována tržní hodnota nemovitosti pro potřeby jejího prodeje v rámci insolvenčního řízení, není k existenci zástavního práva v ocenění přihlíženo.

#### Věcná břemena

K oceňovaným nemovitostem nejsou katastrem nemovitostí evidována žádná věcná břemena nebo věcná práva.

#### Jiná omezení

K osobě vlastníka oceňovaných nemovitostí, paní Jaroslavě Mihálkové, eviduje katastr nemovitostí:

- nařízení exekuce – pověřený soudní exekutor: Mgr. Kamil Košina, Zdíkov 79, 384 73 Stachy, včetně souvisejícího zápisu exekučního příkazu k prodeji nemovitostí a
- rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona).

S ohledem na účel ocenění není k těmto omezením vlastnických práv v ocenění přihlíženo.

## Nájemní vztahy k nemovitostem

Při místním šetření Znalec zjistil, že oceňovaná nemovitost je k datu ocenění užívána jejím vlastníkem, případně rodinnými příslušníky vlastníka. Z dostupných podkladů ani při místním šetření nebyly zjištěny žádné nájemní vztahy k oceňované nemovitosti.

Vlastník nemovitosti užívá spolu s oceňovanými pozemky i pozemkovou parcelu č. 16/2, která je ve vlastnictví Městyse Všeruby, jako součást zahrady. Dle informací sdělených vlastníkem nemovitosti je za užívání tohoto pozemku hrazeno nájemné ve výši přibližně 660 Kč/rok. Znalec neměl k dispozici příslušnou nájemní smlouvu na užívání uvedeného pozemku.

## Stavebně-právní stav

Ke stavebně-právnímu stavu oceňovaných staveb nebyla Znalci poskytnuta žádná stavebně-právní dokumentace. S ohledem na stáří stavby a způsob její evidence katastrem nemovitostí Znalec předpokládá, že stavebně-právní stav rodinného domu č.p. 25 je bez větších závad.

Znalec upozorňuje, že katastrem nemovitostí není evidována dřevěná kolna, která je přistavěna k severovýchodní stěně rodinného domu.

## Přístup k nemovitosti

Přístup k oceňovaným nemovitostem je řešen z veřejných komunikací, které jsou situovány na pozemcích ve vlastnictví Plzeňského kraje, hospodaření se svěřeným majetkem kraje náleží Správě a údržbě silnic Plzeňského kraje. Celkové zajištění přístupu hodnotí Znalec jako bezproblémové.

### 2.3 Popis lokality

## Poloha

Oceňované nemovitosti se nachází ve Všerubech, v místní části Hyršov. Všeruby je městys v okrese Domažlice. Nachází se v průsmyku mezi horou Jezvinec a podhůřím Českého lesa, přibližně 8 km jižně až jihozápadně od Kdyně. V současnosti je v obci evidováno přibližně 800 trvale bydlících obyvatel, čemuž odpovídá rozsah občanské vybavenosti. Ve Všerubech se nachází úřad městyse, restaurace, pension, obchod se smíšeným zbožím, pošta, dále je zde mateřská a základní škola. V posledních letech zde byla vybudována čistička odpadních vod a obec byla plynofikována. Širší občanská vybavenost je ve Kdyni, která je současně příslušnou pověřenou obcí, nebo v 16 km vzdálených Domažlicích, které jsou příslušnou obcí s rozšířenou působností.

Hyršov je malá vesnice, část městyse Všeruby, v okrese Domažlice. Nachází se asi 3 km na východ od Všerub převážně na pravém, západním břehu Kouby. V roce 2011 zde bylo evidováno 33 domů a 112 obyvatel. Na území místní části se prakticky nenachází žádná občanská vybavenost.

Městys Všeruby je situován na silnici č. II/184 vedoucí z Kdyně na hraniční přechod Všeruby / Eschlkam a dále do Furth im Wald, která se zde křížuje se silnicí č. II/190 z Nýrska do České Kubice. Vlakové spojení v obci není. Hyršovem prochází silnice nižší třídy. Dopravní obslužnost městyse včetně jeho místních částí zajišťují autobusové linky

Oceňované nemovitosti se nachází na severovýchodním okraji místní části Hyršov, v místě křížení dvou silnic nižších tříd. Okolní zástavbu tvoří převážně rodinné domy vesnického charakteru, jihovýchodně a západně od domu se nachází menší bytové domy vystavěné ve druhé polovině minulého století. Centrum Hyršova (kostel a autobusová zastávka) je vzdáleno přibližně 250 m od domu.

## 2.4 Popis nemovitostí

### 2.4.1 Pozemky

#### Popis pozemků

Oceňované pozemky spolu s pozemkovou parcelou č. 16/2, která je ve vlastnictví Městysu Všeruby, tvoří jeden funkční celek. Uvedená pozemková parcela č. 16/2 pak rozděluje oceňované pozemky na dvě části. Stavební parcela je z části zastavěna rodinným domem s přístavbou dřevníku, zbylá část tvoří zahradu. Pozemková parcela č. 16/8 je zahradou. Pozemky jsou oplocené, přibližně rovinné, na zahradě se nachází několik stromů a keřů.

#### Územní plán

Dle platného územního plánu Městysu Všeruby se oceňované pozemky nachází ve stabilizovaném území s funkčním využitím ploch bydlení (BO).

#### Riziko záplavy/povodně

Databází společnosti Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group je pro stavbu č.p. 25 evidován kód záplavy 1 - nejnižší ohrožení (mimo předpokládané rizikové území záplav).

### 2.4.2 Stavby

#### Dispoziční uspořádání

Předmětem ocenění je samostatně stojící, částečně podsklepený rodinný dům se 2 NP, kde 2.NP je podkroví. Vstup do domu je v úrovni 1.NP přes zádveř a chodbu, z které se vchází do obytné kuchyně, pokoje, WC, koupelny a chodby se schodištěm. V 1.NP je dále ložnice přístupná z pokoje a kotelna. V podkroví jsou dva pokoje, komora a stavebně neupravený půdní prostor.

V následující tabulce je uveden přehled jednotlivých místností v objektu, jejich podlahová plocha zaměřená při místním šetření a přepočet na započítatelnou plochu. Započítatelnou plochu znalec stanovil jako součin skutečné podlahové plochy a koeficientu:

- 1,00 u obytných ploch,
- 0,50 u ploch sklepa a
- 0,00 u stavebně neupraveného půdního prostoru.

Nájemce	podlahová plocha m <sup>2</sup>	koeficient přepočtu	započ. plocha m <sup>2</sup>
1.PP - sklep	9,14	0,50	4,57
1.PP - sklep	3,8	0,50	1,9
1.NP - zádveř	3,01	1,00	3,01
1.NP - chodba	5,59	1,00	5,59
1.NP - kuchyně	20,21	1,00	20,21
1.NP - pokoj	18,2	1,00	18,2
1.NP - ložnice	18,01	1,00	18,01
1.NP - WC	1,09	1,00	1,09
1.NP - koupelna	9,01	1,00	9,01
1.NP - chodba se schodištěm	6,94	1,00	6,94
1.NP - kotelna	1,05	1,00	1,05
2.NP - chodba	5,3	1,00	5,3
2.NP - pokoj	17,32	1,00	17,32
2.NP - komora	4,91	1,00	4,91
2.NP - pokoj	16,22	1,00	16,22

Nájemce	podlahová plocha	koeficient přepočtu	započ. plocha
2.NP - půda	31,19	0,00	0
<b>CELKEM</b>	<b>170,99</b>		<b>133,33</b>

### Stavební popis

S ohledem na stáří objektu a jeho dispoziční uspořádání Znalec předpokládá, že nosné svíslé konstrukce jsou zděné, v úrovni spodní stavby z kameniva, vrchní stavba je zděná z cihel, případně kombinace cihel a kameniva. Stropy jsou dřevěné, trámové, s polospalnými podhledy. Střeška je sedlová, s dřevěným trámovým krovem a střešní krytinou z asfaltových šindelů. Klempířské konstrukce jsou kompletní, plechové. Vnější fasáda domu je vápenocementová, sokl je z kameniva. Okna v domě jsou plastová, s izolačními dvojskly. Vstupní dveře do domu jsou masivní, dřevěné, náplňové. Nášlapné vrstvy podlah v 1.NP tvoří dlažby a PVC podlahové krytiny, v podkroví jsou prkenné podlahové krytiny. Úpravy stěn jsou provedeny ze štukových omítek s výmalbou, v běžném rozsahu jsou použity keramické obklady. Interiérové dveře jsou převážně dřevěné, náplňové, osazené do obložkových zárubní tesařského provedení, zastoupeny jsou i voštinové dveře. Schodiště je dřevěné, točité, s dřevěným zábradlím. V koupelně je vana, sprchový kout a umyvadlo, WC je v samostatné místnosti. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou s vestavěnými spotřebiči. Rodinný dům je vytápěn ústředním topením s kotlem na tuhá paliva, ohřev TUV zajišťuje elektrický zásobníkový ohříváč. Stavba je napojena na veřejný vodovod a síť elektro, odkanalizování je řešeno do jímky na pozemku, pravděpodobně půjde o septik s přepadem. Plynovod není k dispozici.

### Stáří a technický stav

Znalec neměl k dispozici doklad prokazující stáří domu. Znalec předpokládá, že rodinný dům byl vystavěn v první polovině minulého století, jeho stáří se může pohybovat okolo 80 až 90 let. Z informací sdělených vlastníkem nemovitosti byla v posledních letech provedena rekonstrukce střechy, výměna oken a otopné soustavy. V prostoru půdy byly započaty úpravy, tyto práce však nebyly dokončeny. Odhadce upozorňuje, že v půdním prostoru došlo pravděpodobně k neodbornému narušení konstrukce krovu, kde byla přerušena jedna z kleštín.

Celkový stavebně-technický stav domu je hodnocen jako dobrý, dům lze po technické stránce řádně užívat, vyjma rekonstruovaných částí se jednotlivé prvky krátkodobé životnosti pozvolna blíží hranici své technické životnosti, morálně jsou často zcela přežilé.

### Ostatní stavby

Na oceňovaných pozemcích se nachází přístavba rodinného domu charakteru dřevníku, dále původní studna, jímka, oplocení včetně vrat a vrátek, a přípojky inženýrských sítí.

## 2.5 SWOT analýza

Z informací zjištěných při místním šetření a na základě znalosti trhu provedl Znalec SWOT analýzu oceňované nemovitosti:

#### Silné stránky nemovitosti

- provedená rekonstrukce střechy a výměna oken,
- poloha v klidné lokalitě.

#### Slabé stránky nemovitosti

- absence občanské vybavenosti v místní části
- část pozemku zahrady je ve vlastnictví městyse,
- neodborně narušená konstrukce krovu,



#### **Příležitosti**

- vytápění domu kotlem na tuhá paliva.
- rekonstrukcí půdního prostoru může dojít ke zvětšení užité plochy objektu,
- odkupem pozemkové parcely č. 16/2 dojde ke zcelení vlastnictví pozemku.

#### **Hrozby**

- současná pandemie může mít dopad na kupní sílu obyvatelstva a poptávku po nemovitostech obdobného charakteru.

### 3. METODY

---

#### 3.1 Kategorie hodnoty

##### Cena

Pojem cena (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

##### Hodnota

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím, popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užítku, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota odhadnuta. Hodnota je subjektivní údaj.

##### Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

#### 3.1.1 Tržní hodnota

##### Tržní hodnota

*Tržní hodnota (Market Value (EU) někdy Fair Market Value (USA)) je stanovena v souladu se standardy TEGoVA<sup>1</sup>. Definicí tržní hodnoty (Market Value) lze volně přeložit jako: „Odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po patřičném marketingu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.“*

Jednotlivé části definice tržní hodnoty jsou v tomto ocenění vnímány následujícím způsobem:

- *odhadnutá částka* – nejpravděpodobnější cena vyjádřená v penězích dosažená na daném segmentu trhu;
- *by měl být majetek směněn* – poukazuje na skutečnosti, že výsledná částka není předem sjednaná, ani skutečná prodejní cena majetku;
- *datum ocenění* – vyjadřuje časové omezení platnosti výsledného odhadu tržní hodnoty;
- *dobrovolný prodávající* – prodávající je ochoten prodat majetek za tržních podmínek, neprodá však za každou cenu, prodává podle situace na daném trhu za nejlepší možnou cenu;
- *dobrovolný kupující* – kupující je motivován, ale ne nucen ke koupi, majetek nekupuje za každou cenu, kupuje podle situace na současném trhu a nezaplatí cenu vyšší, než jakou požaduje trh;

---

<sup>1</sup> The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA): European Valuation Standards 2016, Eight Edition, ISBN 978-90-819060-1-2

- *transakce samostatných a nezávislých partnerů* – subjekty nejsou osobami blízkými, nemají mezi sebou zvláštní vztahy, které by mohly způsobit, že by cena nebyla pro trh typická, žádný ze subjektů současně nemá ani zvláštní vztah k majetku, který by ovlivňoval jeho pohled na cenu majetku;
- *patříčný marketing* – majetek by měl být na trh uveden nejvhodnějším způsobem tak, aby za něj byla získána nejlepší cena rozumně přicházející v úvahu, marketing a délka působení na trh musí být dostatečná k tomu, aby se majetková hodnota dostala do centra pozornosti odpovídajícího množství potenciálních kupujících;
- *informované a rozumné jednání* – kupující i prodávající jsou přiměřeně informováni o podstatě a vlastnostech majetku, jeho skutečném a potenciálním užití a o stavu trhu k datu ocenění. Každá strana jedná ve vlastním zájmu a rozumně, aby pro sebe dosáhla nejlepší cenu při dané transakci;
- *bez donucení* – každá strana je motivována k uskutečnění transakce, přičemž žádná ze stran není do transakce jakýmkoliv způsobem nucena.

## Cena obvyklá

V české legislativě je také užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

### 3.1.2 Netržní hodnoty

## Netržní hodnoty

*Fair Value (přiměřená, spravedlivá, reálná hodnota)* není synonymem k tržní hodnotě, ale je založena na tržních principech. Je zejména užívána v účetnictví a nemusí všemi okolnostmi transakce splňovat definici tržní hodnoty (jedna ze stran je k transakci nucena nebo transakce je pouze fiktivní). Za určitých podmínek může být tato hodnota rovna tržní hodnotě (např. nepeněžitě vklady, přeměny společností). Dále uvedené příklady demonstrují použití *fair value*, kdy tato neodpovídá tržní hodnotě - squeeze out, nabídky převzetí atd.

*Value-in-Use (Hodnota využití)* je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

*Investment Value (Investiční hodnota)* je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

*Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji)* je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena ke transakci.

*Special value (speciální hodnota)* je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

*Book value (účetní hodnota)* je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

### 3.1.3 Vybraná hodnota

#### Výběr hodnoty

Úkolem Znalce je odhad tržní hodnoty nemovitostí pro potřeby prodeje nemovitosti formou veřejné dražby v rámci insolvenčního řízení, závěry tohoto znaleckého postupu proto pracují s definicí tržní hodnoty uvedené v kapitole 3.1.1.

## 3.2 Obecné metody ocenění majetku

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- nákladový,
- výnosový,
- porovnávací.

### 3.2.1 Nákladový přístup

#### Nákladový přístup

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování, popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou, respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

#### Věcná hodnota nemovitosti

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

### 3.2.2 Výnosový přístup

#### Výnosový přístup

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

#### **Diskontní míra**

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočtení částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

#### **Riziko**

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

### **3.2.3 Porovnávací přístup**

#### **Porovnávací přístup**

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen, resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

## 4. ODHAD TRŽNÍ HODNOTY

### 4.1 Postup ocenění

#### Postup ocenění

Úkolem Znalce je odhadnout současnou tržní hodnotu nemovitosti pro potřeby prodeje nemovitosti formou veřejné dražby v rámci insolvenčního řízení. Pro naplnění znaleckého úkolu použil Znalec porovnávací metodu ocenění, která nejlépe vystihuje hodnotu nemovitosti porovnáním s realitním trhem, na kterém se nemovitost nachází. Nákladový ani výnosový přístup k ocenění nemovitostí použit nebyl.

#### 4.1.1 Ocenění porovnávací metodou

#### Ocenění porovnávací metodou

Znalec pro ocenění nemovitostí v současném stavu použil porovnávací metodu, která ukazuje, za jaké ceny se k datu ocenění obchodují domy obdobného charakteru na daném segmentu realitního trhu. Znalec se při výběru soustředil na objekty obdobného charakteru, tedy starší rodinné domy v blízkých obcích. Základní jednotkou pro výpočet porovnávací hodnoty je 1 m<sup>2</sup> započítatelné plochy, jejíž výpočet je proveden v kapitole 2.4.2. Vstupem do porovnání jsou nabídky prodeje nemovitostí, informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů, Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem zdroje informací, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu,
- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem funkční využitelnosti, který zohledňuje způsob stávajícího využití objektu a možný potenciál zvýšení intenzity využití,
- koeficientem technického stavu, který zohledňuje technický stav porovnávané a oceňované nemovitosti s ohledem na prováděnou údržbu atd.,
- koeficientem velikosti, který zohledňuje vliv ceny nemovitosti na její velikost, kdy v případě menších nemovitostí je každý jeden m<sup>2</sup> plochy nemovitosti vzácnější a tím i dražší,
- koeficientem velikosti pozemku, který vyjadřuje poměr mezi velikostí objektu a celkové velikosti pozemku a
- koeficientem jiných korekcí, kde jsou zohledněny ostatní vlivy na cenu nevyjádřené v předešlých koeficientech.

Znalec při ocenění porovnávací metodou zohlednil rozdílný stavebně-technický stav oceňované a porovnávaných nemovitostí, stejně jako jejich vybavenost a možnost využití. Koeficientem velikosti pozemku je reflektována nejen výměra oceňovaných pozemků, ale i skutečnost, že pozemky netvoří funkční celek, resp. jako zahrada u domu slouží i pozemek ve vlastnictví městyse.

#### Porovnávací hodnota

Za pomoci porovnávací metody stanovil Znalec jednotkovou cenu oceňovaných nemovitostí ve výši 9 700 Kč/m<sup>2</sup> započítatelné plochy, celková porovnávací hodnota nemovitosti k datu ocenění činí **1 290 000 Kč**.

## Příloha č.1

Ocenění nemovitostí porovnávací metodou včetně použitých vstupů a výstupů je patrné z přílohy č. 1.

### 4.1.2 Rekapitulace výsledků

Ocenění nemovitostí v současném stavu je provedeno za pomoci porovnávací metody ocenění:

#### Rekapitulace výsledků

Položka	hodnota
Porovnávací hodnota	1 290 000 Kč
<b>TRŽNÍ HODNOTA (zaokrouhleno)</b>	<b>1 300 000 Kč</b>

#### Upozornění

S ohledem na účel nemovitosti, kdy je odhadována tržní hodnota nemovitosti pro potřeby jejího prodeje v rámci insolvenčního řízení, není do výsledné hodnoty promítnuta existenci zástavního práva, nařízení exekuce včetně souvisejícího zápisu exekučního příkazu k prodeji nemovitosti, ani rozhodnutí o úpadku.

## 5. ZÁVĚR

### 5.1 Rekapitulace

#### Rekapitulace

Znaleckým úkolem znaleckého ústavu společnosti VGD Appraisal, s.r.o. (dále také „Znalec“) bylo, na základě zadání objednatele tohoto znaleckého posudku, odhadnout současnou tržní hodnotu nemovitostí specifikovaných v kapitole 1.1.1. ve vlastnictví paní Jaroslavy Mihákové, pro potřeby prodeje nemovitostí formou veřejné dražby v rámci insolvenčního řízení.

Za pomoci provedené analýzy nemovitostí a vyhodnocení závěrů jednotlivých metod ocenění popsaných v předešlých částech ocenění, stanovil Znalec současnou tržní hodnotu nemovitostí v úrovni porovnávací hodnoty.

### 5.2 Výsledek ocenění

#### Výsledek ocenění

Na základě provedené analýzy a vyhodnocení závěrů jednotlivých metod ocenění Znalec stanovuje:

<p>TRŽNÍ HODNOTU NEMOVITOSTÍ ZAPSANÝCH NA LV Č. 81 V K.Ú. HYRŠOV (VIZ KAP. 1.1 ZNALECKÝ ÚKOL) K DATU 2. LISTOPADU 2020 VE VÝŠI</p>
<p><b>=== 1 300 000 Kč ===</b> (SLOVY: JEDEN MILIÓN TŘI STA TISÍC KORUN ČESKÝCH)</p>

#### Komentář k výsledné hodnotě

S ohledem na účel ocenění, kdy je odhadována tržní hodnota nemovitosti pro potřeby jejího prodeje v rámci insolvenčního řízení, není do výsledné hodnoty promítnuta existenci zástavního práva, nařízení exekuce včetně souvisejícího zápisu exekučního příkazu k prodeji nemovitosti, ani rozhodnutí o úpadku.



## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností VGD Appraisal, s.r.o. jako znaleckým ústavem ve smyslu § 21 odst. 2 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících ve znění pozdějších předpisů, zapsaným rozhodnutími Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 27. 3. 2013, čj. 22/2013-OSD-SZN/12 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniků a jejich částí včetně přezkoumávání smluv o převodu nebo nájmu podniku nebo jeho částí z ekonomického hlediska, posuzování proveditelnosti a rentability investičních projektů, ekonomické efektivnosti podnikatelských záměrů, ekonomické a finanční rozborů, oceňování nepeněžitých vkladů dle obchodního zákoníku, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, včetně technologických zařízení, strojů, dopravních prostředků, spotřebního zboží, nehmotného majetku, včetně posuzování oprávněnosti nákladů vynaložených na výzkum a vývoj, majetkových práv a výrobně technických a obchodních poznatků, finančního majetku včetně cenných papírů, jejich derivátů a obchodních podílů, pohledávek, závazků, oceňování obchodního jmění při přeměnách společností a přezkoumání smluv o přeměnách obchodních společností z ekonomického hlediska včetně zpracovávání zpráv, posouzení přeměn z hlediska nezpůsobení úpadku nástupnické společnosti, přezkoumávání vztahů mezi propojenými osobami a vztahů mezi minoritními a majoritními akcionáři z ekonomického hlediska, způsob stanovení a stanovení převodních (zúčtovacích) cen mezi spojenými osobami, přezkoumávání ovládacích smluv a smluv o převodu zisku z ekonomického hlediska, činnosti členů statutárních orgánů z hlediska ekonomických zájmů, stanovování a posuzování přiměřené ceny nebo směnného poměru cenných papírů při povinné nabídce převzetí nebo nabídky na odkoupení, vypořádání v penězích při zrušení obchodní společnosti s převodem jmění na akcionáře, resp. společníka, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen a dalších skutečností z ekonomického hlediska, zjišťování hodnot vypořádacích podílů, stanovení hodnoty skutečné škody a ušlého zisku, stanovování reálné hodnoty pro účely účetnictví, účetní evidence.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod č. 720 - 60 - 2020 a obsahuje 17 listů. Ke znaleckému posudku je přiložena příloha obsahující 9 listů včetně listu s informacemi o obsahu přílohy.

Posudek vyhotovil:

VGD Appraisal, s.r.o.  
znalecký ústav  
Bělehradská 314/18, Nusle  
140 00 Praha 4  
IČ: 28213645, datová schránka: 6wgacqz  
tel.: +420 606 957 302; www.vgd.eu

Posudek připravili

Ing. Petr Kalabis  
Ing. Miloslav Mahdík

V Praze dne 25. listopadu 2020



  
Ing. Dagmar Dušková  
jednatelka

## **PŘÍLOHY**

---

- PŘÍLOHA Č. 1: Porovnávací metoda ocenění (1 list)
- PŘÍLOHA Č. 2: Výpisu z katastru nemovitostí LV č. 81 (3 listy)
- PŘÍLOHA Č. 3: Snímek katastrální mapy (1 list)
- PŘÍLOHA Č. 4: Mapa oblasti (1 list)
- PŘÍLOHA Č. 5: Fotodokumentace (2 listy)

## Porovnávací metoda ocenění

### Ocenění rodinného domu s pozemky a příslušenstvím

Nemovitost:	Rodinný dům č.p. 144 Všeruby, okr. Domažlice	Dům č.e. 4 Brniřov, okr. Domažlice	Rodinný dům Kdyně, okr. Domažlice	Rodinný dům č.p. 10 Pocinovice, okr. Domažlice
Zdroj:	www.sreality.cz, ID: 49805	www.sreality.cz, ID 246720	www.sreality.cz, ID: N45370	www.sreality.cz, ID: 00270
Foto:				

Popis:	<p>K prodeji nabízíme prvorepublikovou čtyřpodlažní vilu ve Všerubech s výhledem na Všerubský rybník. Dům byl vystavěn v roce 1933 a je dochován v téměř původním rázu s naprosto specifickou atmosférou. V přízemí je k dispozici obývací pokoj, kuchyň a koupelna (koupelna po rekonstrukci v devadesátých letech). Na obytnou část navazuje garáž. Další nadzemní podlaží obsahují čtyři obytné místnosti, dvě samostatné toalety ( v 1. a 2. podlaží), dvě samostatná umyvadla ( 2. podlaží a podkroví), v podkroví ještě navíc dva půdní prostory. Sklepení obsahuje dvě místnosti a prostor pro kotel ústředního vytápění.</p>	<p>Jedná se o částečně zrekonstruovaný, přízemní, částečně podsklepený objekt původního vesnického domu o dispozici přízemních obytných prostor 4KK s kompletním příslušenstvím, WC, koupelnou a provozním vybavením a volnými podkrovními prostory k případnému zbudování obytné půdní vestavby. Objekt RD byl v průběhu let 1980-2015 částečně rekonstruován, modernizován a adaptován k sezónnímu bydlení, řádně udržován a spravován jako objekt doposud sloužící k rodinné rekreaci. Objekt je kompletně provozně vybaven a zařízen, připraven k okamžitému předání a užívání dle představ nového vlastníka.</p>	<p>Pprostorový zrekonstruovaný dům (za cenu bytu) 4+1+společenská místnost s vlastním vchodem (bývalá dílna). Domek se nachází na klidném místě, 50m od náměstí. Domek prošel kompletní rekonstrukcí v r. 2005, mimo střechy, která je ve velmi dobrém stavu (trámoví i krytina). V domě nové : el. rozvody-měď, rozvody vody a odpadů-plast, plastová okna, zateplená fasáda, koupelna, podlahy (plovoucí podlahy), stropy, obklady a dlažby, opravené komíny. Dispozice : předsíň, 4+1, koupelna s WC, terasa před domem. Na dům navazuje bývalá dílna, která je předělána na společenskou místnost (klubovnu). Velký půdní prostor pro vybudování dalších místností nebo bytu.</p>	<p>Nabízíme ke koupi rodinný dům v obci Pocinovice o podlahové ploše 138 m<sup>2</sup>, postavený na pozemku o velikosti 1.061 m<sup>2</sup>. Objekt je ve stavu započaté celkové rekonstrukce, kdy hotová je nová střecha a dokončeny jsou bourací práce v interiéru. Objekt je připojen na elektřinu a plyn, nově bude připravena vodovodní a kanalizační přípojka. Na pozemku se dále nachází nová garáž o velikosti 20 m<sup>2</sup>. V obci se nachází základní občanská vybavenost včetně MŠ a ZŠ. Pocinovice jsou obsluhované autobusovou a vlakovou dopravou, Kdyně je vzdálena 9 km, Klatovy 15 km</p>
--------	--	---	---	---

Zastavěná plocha (m <sup>2</sup> )	91	140	170	
Započítatelná plocha (m <sup>2</sup> )	167	125	150	138
Výměra pozemku (m <sup>2</sup> )	903	427	316	1 061
<b>Cena (Kč)</b>	<b>2 150 000</b>	<b>1 980 000</b>	<b>1 899 000</b>	<b>1 250 000</b>
Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	12 840	15 840	12 660	9 058

Porovnání				
zdroj informací	nabídková cena 0,85	nabídková cena 0,85	nabídková cena 0,90	nabídková cena 0,85
poloha	atraktivnější 0,90	mírně atraktivnější 0,95	atraktivnější 0,90	záplavové území 1,10
dopravní dostupnost	obdobná 1,00	lepší 0,95	lepší 0,95	lepší 0,95
funkční využitelnost	obdobná 1,00	volné podkroví 0,85	volné podkroví 0,85	obdobná 1,00
technický stav	mírně horší 1,10	obdobný 1,00	horší 1,10	horší 1,20
vybavenost	obdobná 1,00	mírně vyšší 0,95	obdobná 1,00	nížší 1,10
velikost objektu	obdobná 1,00	obdobná 1,00	obdobná 1,00	obdobná 1,00
velikost pozemku	větší pozemek 0,90	obdobná 1,00	menší pozemek 1,05	větší pozemek 0,90
jiná korekce	bez vlivu na hodnotu 1,00	bez vlivu na hodnotu 1,00	bez vlivu na hodnotu 1,00	bez vlivu na hodnotu 1,00
<b>Upravená jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>9 725</b>	<b>9 812</b>	<b>9 564</b>	<b>9 558</b>

### Vyhodnocení porovnání

Položka	hodnota
Minimální jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	9 558
Průměrná jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	9 665
Maximální jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> )	9 812
<b>Výsledná jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>9 700</b>
Započítatelná plocha (m <sup>2</sup> )	133,33
<b>POROVNÁVACÍ HODNOTA (Kč)</b>	<b>1 290 000</b>

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2020 09:35:04

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 554456 Všeruby

Kat.území: 650421 Hyršov

List vlastnictví: 81

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Mihálková Jaroslava, Hyršov 25, 34506 Všeruby

615913/1143

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m<sup>2</sup>] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 57

226 zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba: Hyršov, č.p. 25, rod.dům

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 57

16/8

367 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

budoucí pohledávka do výše 1.200.000,- Kč

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600

Praha, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: St. 57, Parcela: 16/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.11.2013.

V-3430/2013-401

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky č.j. 303/08766/13. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2020 11:20:00. Zápis proveden dne 12.10.2020.

V-3764/2020-401

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Kamil Košina, Zdíkov 79, 384 73 Stachy

Povinnost k

Mihálková Jaroslava, Hyršov 25, 34506 Všeruby, RČ/IČO:

615913/1143

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Domažlicích 7 Nc-875/2007 - 11 ze dne 24.05.2007. Právní moc ke dni 31.10.2007. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.03.2014 11:44:28. Zápis proveden dne 18.03.2014; uloženo ná prac. Domažlice

Z-1049/2014-401

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Domažlice, kód: 401.

strana 1

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2020 09:35:04

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 554456 Všeruby

Kat.území: 650421 Hyršov

List vlastnictví: 81

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

## Typ vztahu

### Povinnost k

Parcela: St. 57, Parcela: 16/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina 40 EX-12553/2007 - 53 ze dne 27.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2014 13:21:57. Zápis proveden dne 31.03.2014; uloženo na prac. Domažlice

-

Z-1187/2014-401

### o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

#### Povinnost k

Mihálková Jaroslava, Hyršov 25, 34506 Všeruby, RČ/IČO: 615913/1143

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku Krajský soud v Plzni č.j. KSPL 27 INS-25186/2019 -A-9 ze dne 13.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2019 15:54:58. Zápis proveden dne 19.11.2019; uloženo na prac. Domažlice

Z-4971/2019-401

### Související zápisy

#### Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

##### Povinnost k

Mihálková Jaroslava, Hyršov 25, 34506 Všeruby, RČ/IČO: 615913/1143

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.) Krajský soud v Plzni č.j. KSPL 27-INS 2518/2019 - B-7 ze dne 17.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.03.2020 13:52:03. Zápis proveden dne 20.03.2020; uloženo na prac. Domažlice

-

Z-1296/2020-401

### o Změna výměr obnovou operátu

#### Povinnost k

Parcela: 16/8

## Plomby a upozornění - Bez zápisu

### E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Domažlicích 10 D-388/2012 - 47 ze dne 12.08.2013. Právní moc ke dni 20.08.2013.

-

Z-9101/2013-401

Pro: Mihálková Jaroslava, Hyršov 25, 34506 Všeruby

RČ/IČO: 615913/1143

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

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

16/8

76701

367

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 16.10.2020 09:35:04

Okres: CZ0321 Domažlice

Obec: 554456 Všeruby

Kat.území: 650421 Hyřšov

List vlastnictví: 81

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 Domažlice, kód: 401.*

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

Vyhotoveno: 16.10.2020 09:57:10

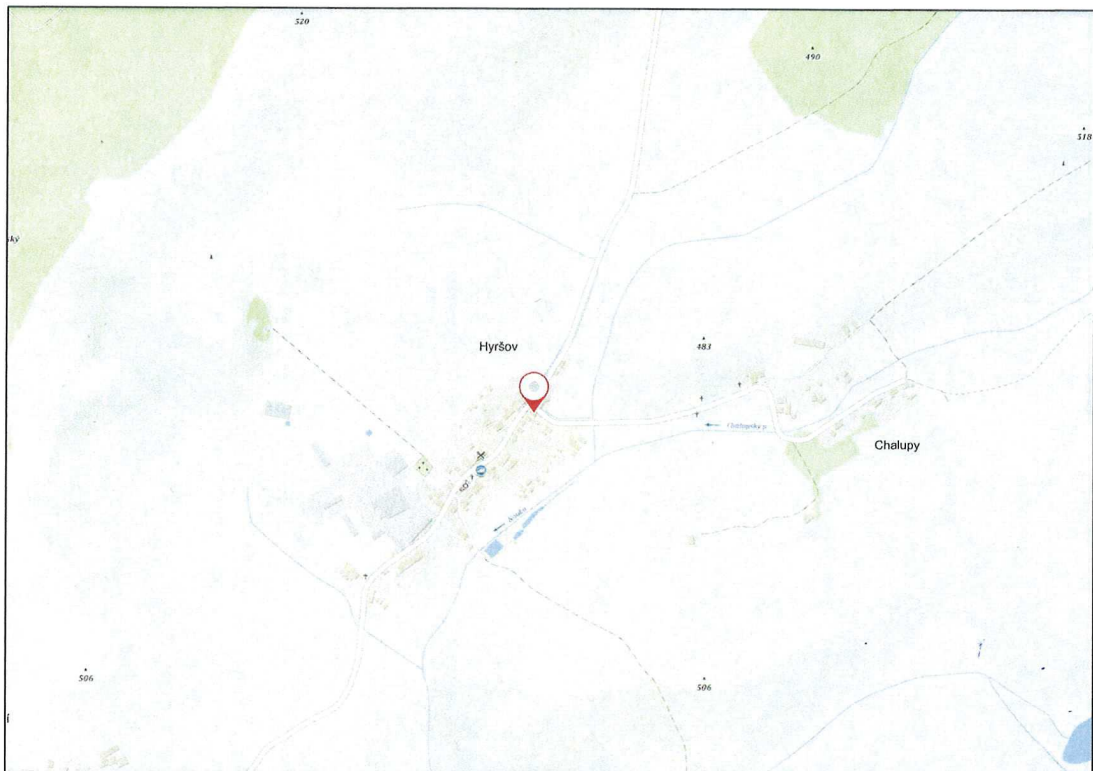
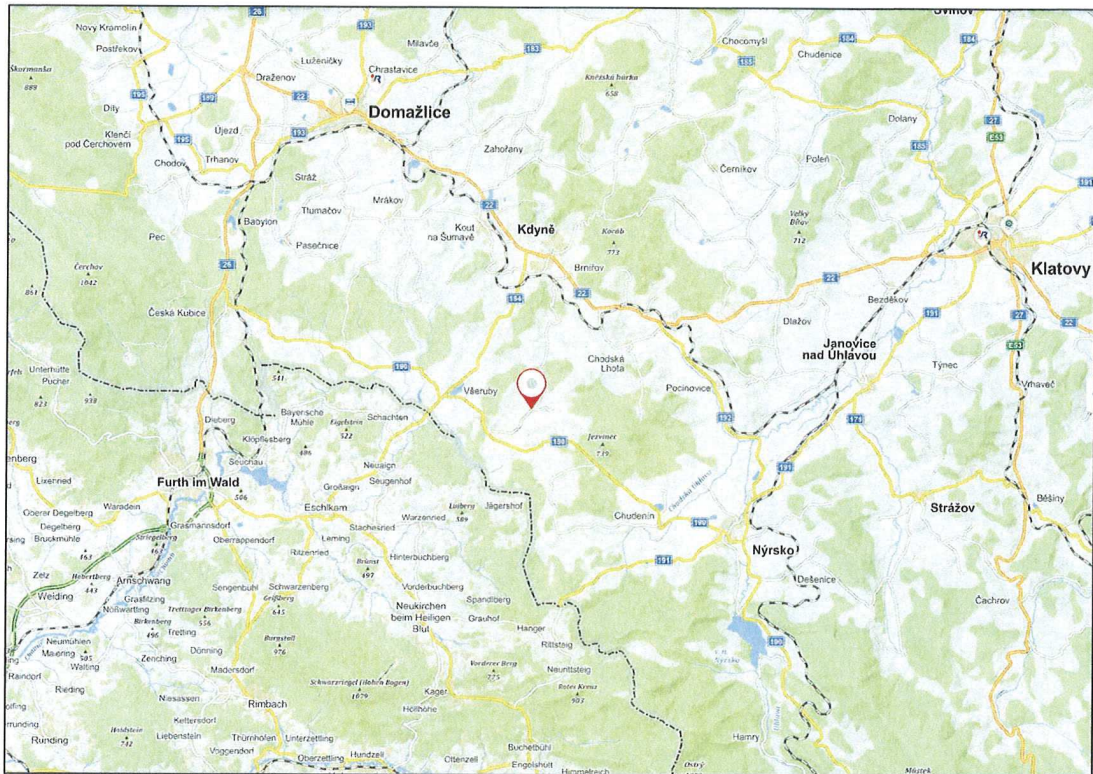
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....



1:1 000

# MAPA OBLASTI



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)



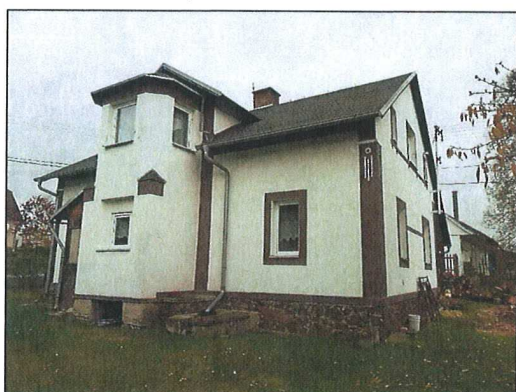
## FOTODOKUMENTACE



pohled na dům



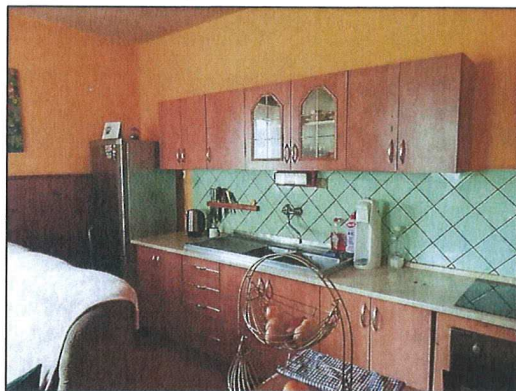
pohled na dům a zahradu



pohled na dům



pohled na dům



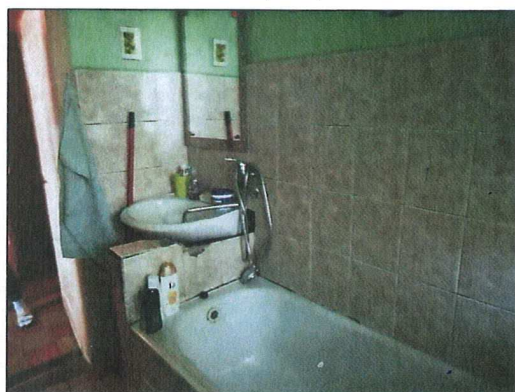
1.NP - kuchyně



1.NP - pokoj



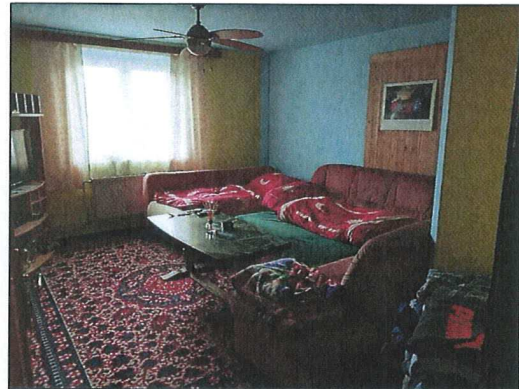
1.NP - ložnice



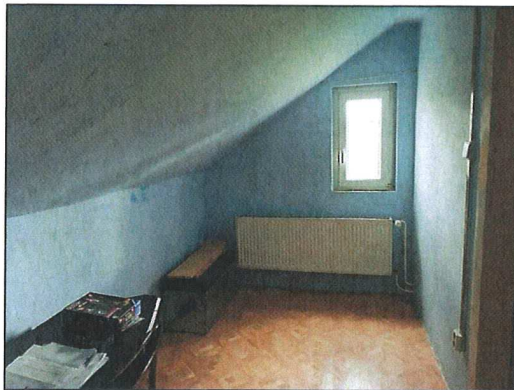
1.NP - koupelna



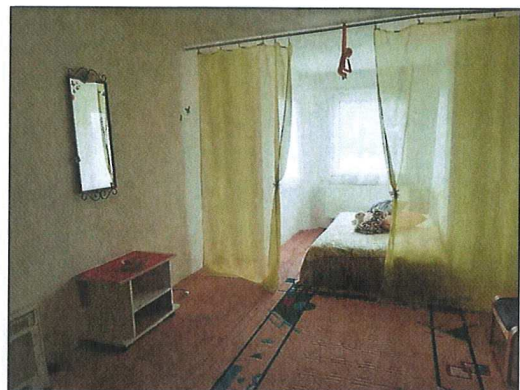
schodiště



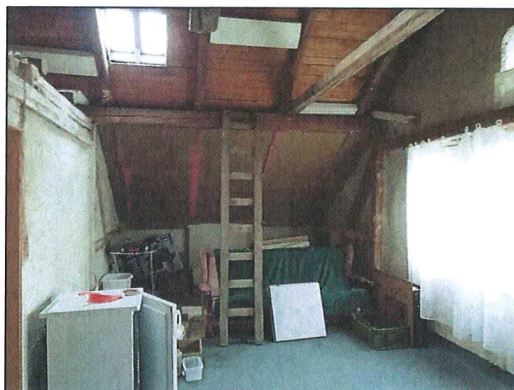
2.NP – pokoj



2.NP - komora



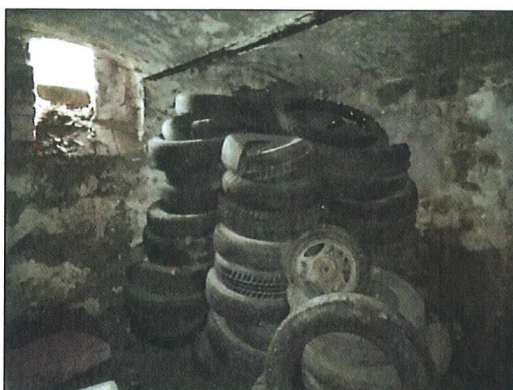
2.NP – pokoj



půda



detail přerušných kleštin



sklep



dřevník