

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 24/2023

Obor ekonomika, odvětví ceny a odhady/specializace: nemovitostí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Předmětem ocenění je podíl ve výši 1/4 nemovitosti zapsaných na listu vlastnictví č. 876, stavby č.p. 308, rodinný dům, stavba stojí na pozemku st.p.č. 876, pozemek jiného vlastníka zapsaného na LV č. 393,a stavby bez č.p./č.e. garáž zapsaná na LV č. 876, stavba stojí na pozemku par.č. 839/2, pozemek jiného vlastníka zapsaného na LV č. 393 v okrese Plzeň-město, obec Plzeň, kat. území Újezd.

**Znalec:** Ing. Dalibor Vojkovský  
Seifertova 16  
794 01 Krnov

**Zadavatel:** INSOLVENČNÍ SPRÁVCE, JUDr. Ing. Daniela Majzlíková LL.M.  
Opavská 522/5  
79401 Krnov

**Číslo jednací:** KSPL 66 INS 8126/2023

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>2 630 000,- Kč</b>
---------------------	-----------------------

Počet stran: 42

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

## 1. ZADÁNÍ

### 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Jaká je cena obvyklá, tržní hodnota podílu ve výši 1/4 nemovitosti zapsaných na listu vlastnictví č. 876.

### 1.2. Účel znaleckého posudku

Podklad pro řízení č.j. KSPL 66 INS 8126/2023

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

Zadavatelem nebyly zpracovateli sdělené žádné skutečnosti mající vliv na přesnost závěrů posudku.

### 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.10.2023 za přítomnosti pana Petra Tomana.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Při oceňování majetku se prioritně vychází ze skutečně realizovaných cen stejného nebo obdobného majetku. Proto jsem v první fázi vyhledával v databázi ČUZK cenové údaje skutečně realizovaných prodejů. Vzhledem k specifické námi oceňované nemovitosti (rozdílní vlastníci stavby a rozdílní vlastníci pozemků na kterých stavba stojí) a malou vypovídací schopnosti získaných údajů přistoupil jsem v druhém kroku k vyhledání aktuálních nabídek stejného nebo obdobného majetku realitními kanceláři. V případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek tržní hodnotou. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv.

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

Objednávka znaleckého posudku.

Seznam nemovitostí na LV č. 876, seznam nemovitostí na LV č. 393, informace o pozemku par.č. 838, informace o stavbě č.p. 308, informace o pozemku pa.č. 839/2, informace o stavbě bez čp/če , garáž, informace o pozemku par.č. 839/1, kopie katastrální mapy, vše získáno dálkovým přístupem.

Skutečnosti zjištěné znalcem šetřením na místě samém dne 22.10.2023.

Analýza skutečně realizovaných prodejů stejného nebo obdobné majetku v databázi ČUZK.

Analýza aktuálních nabídek prodeje stejného nebo obdobného majetku realitními kancelářemi.

Fotodokumentace pořízena znalcem.

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel/znalec vychází z toho, že informace a údaje získané z veřejných zdrojů, které jsou v tomto posudku použity jsou považovány za věrohodné, pravdivé a tedy správné.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

#### Oceňování

Je činnost, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů, práv apod. přiřazován peněžní ekvivalent. Je přitom třeba rozlišovat pojmy **cena** a **hodnota**. V praxi se tyto termíny často bohužel zaměňují.

#### Cena

Pojem **cena** je užíván pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, které věci přisuzují jiné osoby. **Cena** je peněžní částka.

- a) Sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 zák.č. 526/1990 Sb. O cenách v platném znění

nebo

- b) Zjištěna podle zvláštního předpisu (zák. č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a o změně některých zákonů) k jiným účelům než k prodeji.

#### Hodnota

**Hodnota** není skutečně zaplacenou, požadovanou, nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce **hodnota** vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad **hodnoty** provádí. Existuje řada **hodnot** podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod. – viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat jaká **hodnota** je stanovována.

## **Věcná hodnota**

Reprodukční cena věci, snížena o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku snížena o náklady na opravu závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

## **Obvyklá cena**

Pro stanovení obvyklé ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura, respektive znalecké standarty.

V zákoně č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku a změně některých zákonů (jenž se ovšem vztahuje na výslovně vyjmenované případy) je tzv. obvyklá cena definována jako cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmětu prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.. Konkrétně je definována takto : *Obvyklou cenou pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popř. 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 či kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamiť. Osobní poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné, nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota příkládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věcí a určí se porovnáním.*

Zpravidla se tedy určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitých věcí, je třeba použít náhradní metodiku.

## **Věcná břemena**

Dle § 16b Zákona o oceňování majetku se věcná břemena oceňují výnosovým způsobem na základě ročního užítku při zohlednění doby jeho trvání, nebo pevnou částkou, nelze-li určit užitek z věcného břemene.. U služebnosti se v ročním užítku zohledňuje míra omezení užívání nemovité věci..

Způsob oceňování věcného břemene je uveden v § 39a oceňovací vyhlášky.

## **Tržní ekonomika**

System hospodářství řešeny výhradně prostřednictvím nabídky a poptávky na trzích.

## **Tržní cena**

Vlastní tržní cena se tvoří až při konkrétním prodeji, resp. Koupí a může se od obvyklé hodnoty i výrazně odlišovat. Není možné ji přesně stanovit.

## Tržní hodnota

Je definována jako finanční částka, kterou je možno získat prodejem majetku mezi dobrovolně a legálně jednajícím potenciálním kupcem a prodávajícím. Přitom obě strany mají o realizaci zájem, nejsou ovlivněni žádným nátlakem a znají všechna fakta o předmětu prodeje. **Definice tržní hodnoty (Market value definitiv)** podle evropské skupiny odhadců majetku TEGoVA (The European Group of Valuers Associations) a Mezinárodního výboru pro oceňovací standardy IVSC (The international Valuation Standards Committee)

## Definice EU

*Tržní hodnota má vyjadřovat cenu, za kterou by pozemky a budovy mohly být prodány na základě souhlasného smluvního aktu mezi ochotným prodávajícím a nestranným kupujícím v den ocenění za předpokladu, že majetek je veřejně vystaven na trhu, že tržní podmínky dovolují řádný prodej a že obvyklá lhůta, zohledňující povahu majetku, je dosažitelná při jednáních o prodeji.*

## Definice IVSC/TEGoVA (je chápána jako definice rozšiřující definici EU)

*Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu, kde obě strany jednájí na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle. Podle zákona o oceňování majetku se majetek a služba oceňují **obvyklou cenou**, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Jiným který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, které lze z předmětu ocenění za daných smluvních podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry), tento způsob ocenění rovněž směřuje k **obvyklé ceně**. Takto definovanou tržní cenu stanovujeme na základě přístupu výnosového, nákladového a porovnávacího.*

Z právních důvodů nemohou být součástí zástavy „realizovaná MV“. Rozdíl mezi odhadnutou a realizovanou částkou lze též vyjádřit pojmy „hodnota“ pro odhadnutou částku (např. tržní hodnota, výnosová hodnota apod..) a „cena“ pro realizovanou částku (např. kupní cena, tržní cena apod.)

Pokud není nemovitá věc prodána/směněna za „ odhadnutou MV“, znamená to :

- a) **Ze strany odhadce** byl proveden špatně odhad majetku nebo
- b) **Ze strany kupujícího** nebyl proveden dostatečný marketing, na sjednanou (kupní/směnnou) cenu měly vliv osobní (zvláštní obliba, osobní poměry kupujícího nebo prodávajícího, stav tísně) nebo jiné neobvyklé poměry (mimořádné okolnosti trhu jako přírodní či jiné kalamity, nekalá soutěž apod.)
- c) **Ze strany prodejce(či makléře)** nebyl proveden dostatečný marketing, nemovitá věc nebyla vhodně a přiměřeně dlouho nabízená na trhu, nebyly optimálně připraveny všechny relevantní podklady k nemovité věci, prodejce (makléř) nepůsobil důvěryhodně, čímž odrazilo potencionální kupce atd. Dalším významným faktorem je **doba platnosti odhadu** – ta je za normálních okolností obvykle 6 měsíců. U velkých objektů nebo objektů s omezeným (ve smyslu okruhu zájemců) trhem je zpravidla nutná delší doba nabízení na trhu. Z uvedených důvodů se mezinárodní metodiky vyhýbají přesnému označení a hovoří pouze o

„obvyklé lhůtě, zohledňující povahu majetku“. Cena, za kterou je nemovitá věc možné bezpečně prodat v krátkém čase (zpravidla do tří měsíců) se označuje jako FMV „vynucená tržní cena“ (Forced Market Value) – také bezpečná cena nebo tržní cena v tísni. Vzhledem k tomu, že FMV nesplňuje podmínku o dostatečném vystavení na trhu za účelem prodeje, není např. v metodice TEGoVA uznávána jako tržní cena. Hodnota FMV by zřejmě neměla překročit dolní hranici cenového rozptylu u odhadnuté MV (FMV by se tedy dala vymezit jako „speciální tržní cena“). FMV bez některých součástí nemovité věci krátkodobé životnosti nebo menší odolnosti, které současně z právních důvodů nemohou být součástí zástavy (např. venkovní úpravy a porosty) používaná pro účely záruk je SMV „záruční tržní cena – také zástavní cena nebo zastavitelná cena.

## METODY OCENĚNÍ

Přehled obvykle užívaných oceňovacích metod pro ocenění nemovitých věcí :

1. **Oceňování cenou zjištěnou dle předpisu**, tato metoda nebude v posudku použita
2. **Metoda nákladového ocenění** (věcná hodnota) tato metoda nebude v posudku použita
3. **Metoda stanovení výnosové hodnoty**, tato metoda nebude v posudku použita
4. **Metoda porovnávání obchodovatelných cen**, tato metoda bude v posudku použita

## 3. NÁLEZ

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

Zpracovatel/znalec vyhledával v prvním kroku v databázi ČUZK cenové údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení. Vzhledem ke specifikce oceňovaných nemovitostí, nezískal jsem vzorek zejména s dostačující vypovídací schopností. Vzhledem k této skutečnosti, přistoupil jsem v druhém kroku k analýze aktuálních nabídek prodeje realitními kanceláři nemovitosti ve způsobu využití rodinný dům, vila ve velmi dobrém nebo dobrém stavebně technickém stavu.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

V aktuálních nabídek realitních kanceláři byly nabízeny k prodeji rodinné domy a vily ve velmi dobrém a dobrém stavebně technickém stavu, celkem 60 nemovitostí. V prvním kroku jsem za všechny nabízené nemovitosti vypočetl průměrnou cenu za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy, Následně na základě porovnání dle stanovených kritérií s námi oceňovanou nemovitostí jsem vybral 5 nemovitostí, které jsem následně dále analyzoval a upravoval dle objektivizačních koeficientů. Následně jsem pak propočty dospěl k jednotkové ceně za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Plzeň-město, obec Plzeň, k.ú. Újezd  
Adresa nemovité věci: Na Drážkách 308/15, 312 00 Plzeň

## Vlastnické a evidenční údaje

Ivo Toman, Mohylová 1139/55, 312 00 Plzeň, LV: 876, podíl: 1 / 4

Petr Toman, Na Dráždách 308/15, 312 00 Plzeň, LV: 876, podíl: 3 / 4

## Dokumentace a skutečnost

Právní stav byl dokumentován výpisem z katastru nemovitostí, kopií katastrální mapy a skutečnými zjištěnými šetřeními na místě samém. Oceňované nemovitosti ve způsobu využití rodinný dům a garáž jsou k uvedeným účelům užívány a znalcem oceněny.

## Místopis

Statutární město Plzeň leží na západě Čech, soutoku řek Mže, Radbuza, Úhlava a Úslava z nichž vzniká řeka Berounka. Žije zde přibližně 181 tisíc obyvatel a je čtvrtým největším městem v Česku. Plzeň je známá jako průmyslové a pivovarnické město. Jde o významné kulturní a společenské centrum, je zde Západočeská univerzita, Lékařská fakulta Univerzity Karlovy. V Plzni je komplexní infrastruktura..

## 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:  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

1200 Statutární město Plzeň.

## Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je podíl ve výši 1/4 nemovitosti zapsaných na listu vlastnictví č. 876 na rodinném domě č.p. 308 bez pozemků (pozemek jiného vlastníka) a na garáži bez čp/če, bez pozemku (pozemek jiného vlastníka). Nemovitost je přístupná z bezprašné asfaltové komunikace ve vlastnictví Statutárního města Plzeň. V místě je možnost připojení na veškeré veřejné rozvody inženýrských sítí, vodu, elektrickou energii, kanalizaci, zemní plyn a telekomunikační síť. Podrobný popis bude proveden v následující části posudku.

## 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
ANO	Stavba je na pozemcích jiného vlastníka

Komentář: Oceňované stavby, podíl ve výši 1/4 jsou situovány na pozemcích jiného vlastníka.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce
ANO	Ostatní finanční a právní omezení

Komentář: Na oceňovaných nemovitostech vážnou zástavní práva soudcovské, zahájení exekucí, exekuční příkaz k prodeji nemovitostí.

## 3.4. Obsah

### 1. Porovnávací hodnota

- 2.1. Rodinný dům č.p. 308
- 2.2. Garáž

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Zpracovatel/znalec v prvním kroku analyzoval skutečně realizované prodeje stejného nebo obdobného majetku ve statutárním městě Plzeň. Touto analýzou jsem nezískal vzorky v dostatečném množství a rozsahu, získané údaje neměly dostatečnou vypovídací schopnost a chyběly zásadní parametry pro srovnání. Proto jsem v druhém kroku přistoupil k analýze dat z nabídek aktuálních prodejů realitními kanceláři. Získaná data v rozsahu možných a dostupných informací o nemovitostech, které svou velikostí, způsobem provedení a charakterem, příslušenstvím nejvíce odpovídaly námi oceňované nemovitosti jsem pak porovnával dle stanovených kritérií s námi oceňovanou nemovitostí.



## 4.2. Ocenění

### 2. Porovnávací hodnota

#### 2.1. Rodinný dům č.p. 308

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>
-------------------------------

Předmětem ocenění je samostatně stojící rodinný dům, částečně podsklepený se dvěma nadzemními podlažími a obytným podkrovím nad celou zastavěnou plochou I. NP. Původní rodinný dům byl postaven v roce 1936, v roce 1962 byla provedena přístavba levé strany domu (uliční pohled) podzemního podlaží a dvou nadzemních podlaží, v roce 1994 přístavba pravé strany RD včetně změny 2/3 střešní konstrukce.

Základy domu jsou z prostého betonu prokládané kamenem, původní zdivo cihelné, levá přístavba z tvárnice. Stropy jsou vodorovné, polo spalné, střecha sedlová, krov dřevěný vázaný, krytina BRAMAC. Klempířské prvky jsou provedeny z pozink. plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, fasáda břizolitová, stěrka. Vnitřní obklady jsou klasické keramické. Schody do podzemního podlaží betonové, ostatní z teraca. Dveře klasické, okna původní dřevěná. Podlahy obytných místností jsou dřevěná, betonová s textilním povrchem. Podlahy ostatních místností z keramické dlažby. Vytápění je ústřední plynovým kotlem. Elektroinstalace světelná a motorová na střeše je umístěn bleskosvod. Rozvod vody teplé a studené, pozink. plech a plast. Odpady jsou svedeny do veřejné kanalizace. Rod. dům je napojen na zemní plyn.

#### I. PP

Podzemní podlaží se sestává ze schodišťového prostoru dvou sklepních místností a kotelny. Světlá výška sklepa je 1,90m. Stropy vodorovné, podlahy betonové, okna dřevěná, dveře ocelové a náplňové.

#### I. NP

Do rodinného domu se vchází z dvorní části. Při vstupu se vejde na podestu, z ní vlevo je vstup na splachovací WC s keramickou dlažbou a keramickým obkladem stěn. Schodištěm se vstoupí do zvýšeného I. NP se zádveřím z kterého je vstup do koupelny (levá přístavba) s keramickou dlažbou a obkladem stěn, sprchovým koutem, umyvadlem a ohřevem TUV. V této části je dále situována spíž a kuchyň, vybavena kuchyňskou linkou, plynovým sporákem s elektrickou troubou, digestoři a přívodem teplé a studené vody. Krytina podlahy PVC. V původní části je situován pokoj, ložnice a obývací pokoj se sníženým stropem.

#### II. NP

Při vstupu do tohoto podlaží se vejde se vejde na podestu z které je vstup do levé části, přístavby z r. 1962 sestávající se z koupelny se sprchovým koutem, umyvadlem, keramickou dlažbou a obkladem stěn, WC a kuchyně. Dále vstup do velké obývací místnosti se vstupem na balkon. Dále je zde situován další pokoj.

#### Podkroví.

Podkroví nad celou zastavěnou plochou I. NP se sestává z podesty, koupelny s vanou, keramickou dlažbou a obkladem a splachovacím WC obývacího pokoje s kuchyňským koutem, ložnice a pokoje. Tato část domu je po komplexní rekonstrukci.

<b>Užitná plocha:</b>	268,00 m <sup>2</sup>
-----------------------	-----------------------

**Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 200 m2, pozemek 287 m2.</b>			
<b>Lokalita:</b>	Plzeňská, Plzeň- Východní Předměstí.			
<b>Popis:</b>	Předmětem porovnání je rodinný dům, se dvěma nadzemními podlažními a bytovou jednotkou v podkroví, cihlový. RD je po rekonstrukci v dobrém stavebně technickém stavu. V RD jsou situovány 3 bytové jednotky (2+1, 2+1, 2+kk).			
<b>Pozemek:</b>	287,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	200,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	95,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny - nabídka RK			0,95	
K2 Velikosti objektu			0,95	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			0,92	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				Zdroj: Nabídka RK
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 06.12.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	[Kč/m <sup>2</sup> ]
10 190 000	200,00	50 950	0,83	42 289



<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domku 170 m2, pozemek 713 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Plzeň - Litice			
<b>Popis:</b>	Předmětem porovnání je rodinný dům, který v roce 2021 prošel komplexní rekonstrukcí. RD má jedno podzemní a tři nadzemní podlaží. V I. NP je situována kuchyň, obývací pokoj, koupelna se sprchovým koutem a WC. V II. NP je situován pokoj, ložnice s prostornou šatnou, koupelna s WC a terasou. V podkroví je situována půda.			
<b>Pozemek:</b>	713,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	170,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	74,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			0,95	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
				Zdroj: Nabídka RK
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 06.12.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kč	[Kč/m <sup>2</sup> ]
9 800 000	170,00	57 647	0,77	44 388



<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 200 m2, pozemek 240 m2.</b>			
<b>Lokalita:</b>	Plzeň - Pod Švabinami			
<b>Popis:</b>	Předmětem porovnání je nabízený rod. dům, podsklepený se dvěma nadzemními podlažními, garáží a kůlnou. RD je ve velmi dobrém stavebně technickém stavu. V I. NP je situována kuchyň, pokoj, koupelna a toaleta, v II. NP dva pokoje, kuchyňka a toaleta			
<b>Pozemek:</b>	240,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	200,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			0,95	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			0,92	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
				Zdroj: Nabídka RK
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 06.12.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
7 990 000	200,00	39 950	0,79	31 561



<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 240 m2, pozemek 738 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Břizová, Plzeň - Radobyčice.			
<b>Popis:</b>	Porovnávaný rodinný dům je částečně podsklepený se dvěma nadzemními podlažními a obytným podkrovím. V I. NP jsou situovány tři pokoje, kuchyňský kout, koupelna, sklad a předsíň se vstupní chodbou. V II. NP jsou situovány tři pokoje, kuchyň, koupelna, chodba a balkon. V podkroví je situován jeden prostorný pokoj a šatna. RD je cihlový s dobrým stavebně technickém stavu.			
<b>Pozemek:</b>	738,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	240,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	104,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				Zdroj: Nabídka RK
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 06.12.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
8 400 000	240,00	35 000	0,86	30 100



<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 289 m<sup>2</sup>, pozemek 507 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Jižní, Plzeň - Červený Hrádek			
<b>Popis:</b>	Předmětem porovnání je třípodlažní rodinný dům V I. NP je situována garáž, dílna, sklepní místnosti a vstupní hala. V II. NP je situována ložnice, dvou dětských pokojů, obývacího pokoje, jídelny a kuchyně, WC, koupelny a balkonu. III. NP se sestává ze tří pokojů, toalety, jeden pokoj je vybaven sprchovým koutem. Příslušenství je tvořeno dřevníkem, udírnou, bazén, zastřešena pergola. Stavba je cihlová ve velmi dobrém stavu.			
<b>Pozemek:</b>	507,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	289,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	154,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			0,90	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				Zdroj: Nabídka RK
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 06.12.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
10 000 000	289,00	34 602	0,86	29 758



#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byla stanovena na základě porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi nabízenými k prodeji a úpravou cen o objektivizační koeficienty. Výsledná cena pak upravena o výši vlastnického podílu.

Minimální jednotková porovnávací cena	29 758 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	35 619 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	44 388 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	35 619 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	268,00 m <sup>2</sup>
Vlastnický podíl	* 1 / 4
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>2 386 473 Kč</b>

## 2.2. Garáž na st.p.č. 839/2

### Oceňovaná nemovitá věc

Předmětem ocenění je samostatně stojící garáž na st.p.č. 839/2, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 65 m<sup>2</sup>. Garáž je situována ve dvorní části rodinného domu č.p. 308. Stavba o pozemek má rozdílné vlastníky. Předmětem ocenění je stavba bez pozemku, podíl ve výši 1/4. Předmětná stavba je obdélníkového půdorysu, nepodsklepena, přízemní s pultovou střechou krytou plechovou krytinou. Stavba je vyzdívaná na tl. 30 cm, podlaha betonová, strop vodorovný, podhledy ze sadrokartonu, okna dřevěná zdvojená. Je proveden keramický sokl, fasáda vápenná. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Je provedena elektroinstalace.

Stavba se sestává z garáže a dvou technických místností přístupných ze dvora rodinného domu. Stavba je ve velmi dobrém stavu.

<b>Užitná plocha:</b>	53,50 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	65,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	Prodej garáže 18 m <sup>2</sup>			
<b>Lokalita:</b>	Plzeň, Lobežská			
<b>Popis:</b>	Předmětem porovnání je zděná garáž v oploceném areálu na vlastním pozemku. Do objektu je zavedena elektrická energie. Garáž je v dobrém stavebně technickém stavu.			
<b>Pozemek:</b>	18,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	18,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	18,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			0,98	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				Zdroj: Nabídka RK
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 07.12.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
445 000	18,00	24 722	0,93	22 991



<b>Název:</b>	<b>Prodej garáže 24 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Na Sklárně, Plzeň			
<b>Popis:</b>	Předmětem prodeje je cihlová garáž 24 m <sup>2</sup> , která je situována na pronajatém pozemku v dobrém stavu.			
<b>Užitná plocha:</b>	24,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			0,98	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,98	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			0,98	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				Zdroj: Nabídka RK
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 07.12.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
450 000	24,00	18 750	0,89	16 688



<b>Název:</b>	<b>Prodej garáže 18 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Plzeň - Plzeň 3			
<b>Popis:</b>	Předmětem prodeje je cihlová garáž v dobrém stavu v ulici Edvarda Beneše. Do objektu je zavedena elektrická energie.			
<b>Užitná plocha:</b>	18,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			0,98	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			0,98	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				Zdroj: Nabídka RK
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 07.12.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
440 000	18,00	24 444	0,91	22 244



<b>Název:</b>	<b>Prodej garáže 20 m2</b>			
<b>Lokalita:</b>	Kreuzmannova, Plzeň			
<b>Popis:</b>	Předmětem prodeje je řadová garáž, cihlová v dobrém stavu na pronajatém pozemku v oploceném, uzamykatelném pozemku.			
<b>Užitná plocha:</b>	20,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	20,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			0,98	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,98	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			0,98	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				Zdroj: Nabídka RK
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 07.12.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
270 000	20,00	13 500	0,89	12 015



<b>Název:</b>	<b>Prodej garáže 18 m2.</b>			
<b>Lokalita:</b>	Plzeň			
<b>Popis:</b>	Předmětem prodeje je cihlová garáž v dobrém stavu na pronajatém pozemku. Je napojena na elektrickou energii			
<b>Užitná plocha:</b>	18,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			0,98	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			0,98	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				Zdroj: Nabídka RK
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
k 07.12.2023	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
350 000	18,00	19 444	0,91	17 694



#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací hodnota byka stanovena na základě porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi nabízenými k prodeji a úpravou cena o objektivizační koeficienty. Výsledná cena pak upravena o vlastnický podíl ve výši 1/4.

Minimální jednotková porovnávací cena	12 015 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	18 326 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	22 991 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>		
Průměrná jednotková cena		<b>18 326 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci		53,50 m <sup>2</sup>
Vlastnický podíl	*	1 / 4
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>		<b>245 110 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Rodinný dům č.p. 308	2 386 473,- Kč
2.1. Garáž na st.p.č. 839/2	245 110,- Kč

Porovnávací hodnota	2 631 583,- Kč
---------------------	----------------

Výsledná cena po zaokrouhlení 2 630 000,- Kč

<b>Obvyklá cena</b>	<b>2 630 000,- Kč</b>
slovy: dvamilionyšestsetřicettisíc Kč	

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Úkolem zpracovatele/znalce bylo ocenit cenou obvyklou, tržní hodnotou podíl ve výši 1/4 nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 876 pro okres Plzeň-město, obec Plzeň, katastrální území Újezd. sestávajících se z rodinného domu č.p. 308 na pozemku st.p.č. 838 (pozemek jiného vlastníka) a stavby bez čp/če, garáž na pozemku st.p.č. 839/2 (pozemek jiného vlastníka). Vzhledem k tomu, že v prvním kroku jsem nezískal dostatek podkladů s dostatečnou vypovídací schopností skutečně realizovaných prodejů stejného nebo obdobného majetku, přistoupil jsem v druhém kroku k analýze všech aktuálních nabídek nemovitostí ve způsobu využití rodinný dům, vila ve Statutárním městě Plzeň. Tím jsem získal rozsáhlý soubor aktuálních nabídek z kterých jsem vybral vzorek, který svým charakterem, velikostí, způsobem využití odpovídal námi oceňované nemovitosti. Tento vzorek jsem pak porovnával s námi oceňovanou nemovitostí a podle stanovených kritérií a objektivizačních koeficientů, následných propočtů jsem dospěl k jednotkovým cenám na jejichž základě jsem dospěl k výsledným cenám.



## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Zpracovatel/znalec v prvním kroku provedl analýzu skutečně realizovaných prodejů stejného nebo obdobného majetku v databázi ČUZK. Touto analýzou jsem nezískal vorek s dostatečnou vypovídací schopností, proto jsem v druhém kroku provedl analýzu aktuálních nabídek prodeje nemovitostí ve způsobu využití rodinný dům, vila ve velmi dobrém a dobrém stavebně technickém stavu. Tímto způsobem jsem získal vzorek celkem 60 nemovitostí z kterých na základě porovnání jsem vybral výsledný vzorek pěti nemovitostí. Tyto jsem pak porovnával s námi oceňovanou nemovitostí a na základě provedených propočtů jsem dospěl k výsledným cenám. Obdobným způsobem jsem postupoval při ocenění nemovitosti ve způsobu využití garáž, kde jsem vycházel celkem ze 16 aktuálních nabídek.

Údaje a listiny, na které se v tomto posudku odvolávám a tvoří přílohu tohoto znaleckého posudku jsou uloženy v archivu znalce a na vyžádání oprávněnou osobou budou jejich kopie zaslány.

### 5.2. Kontrola postupu

Při zpracování znaleckého posudku byla vždy prováděna zpětná kontrola jak získaných dat tak i prováděných propočtů. Zpracovatel/znalec vychází z toho, že údaje získané z veřejných zdrojů jsou pravdivé a tedy správné.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Jaká je cena obvyklá, tržní hodnota podílu ve výši 1/4 nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 876 pro okres Plzeň-město, obec Plzeň, katastrální území Újezd.

**Obvyklá cena, tržní hodnota**

**2 630 000,- Kč**

slovy: dvamilionyšestsetřicettisíc Kč

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

Zpracovatel/znalec při zpracování znaleckého posudku vycházel z analýz údajů z veřejných zdrojů, které jsou považovány za správné a pravdivé.

## SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z KN	1
Výpis z KN	1
Výpis z KN	1
Výpis z KN	1
Výpis z KN	1
Informace o stavbě č.p. 308	1
Kopie katastrální mapy	1
Informace o pozemku st.p.č. 838	1
Kopie katastrální mapy	1
Informace o stavbě bez čp/če - garáž	1
Kopie katastrální mapy	1
Informace o pozemku st.p.č. 839/2	1
Fotodokumentace	1
Fotodokumentace	1
Fotodokumentace	1
Fotodokumentace	1
Fotodokumentace	1
Fotodokumentace	1
Užitná plocha	1
Porovnávané RD	1
Porovnávané RD	1
Porovnávané RD	1

# ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23.12.1976 pod č.j.Spr.4511/76 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady(nemovitosti)

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 24/2023.

V Krnově 12.12.2023



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Dalibor Vojkovský  
Seifertova 16  
794 01 Krnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 24/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z KN	1
Výpis z KN	1
Výpis z KN	1
Výpis z KN	1
Výpis z KN	1
Informace o stavbě č.p. 308	1
Kopie katastrální mapy	1
Informace o pozemku st.p.č. 838	1
Kopie katastrální mapy	1
Informace o stavbě bez čp/če - garáž	1
Kopie katastrální mapy	1
Informace o pozemku st.p.č. 839/2	1
Fotodokumentace	1
Fotodokumentace	1
Fotodokumentace	1
Fotodokumentace	1
Fotodokumentace	1
Fotodokumentace	1
Užitná plocha	1
Porovnávané RD	1
Porovnávané RD	1
Porovnávané RD	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2023 16:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení. č.j.: ksp1 66 ins 8126/2023 pro Daniela Majzliková  
LL.M, JUDr. Ing.

Okres: CZ0323 Plzeň-město Obec: 554791 Plzeň  
Kat.území: 722685 Újezd List vlastnictví: 876

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Toman Ivo, Mohylová 1139/55, Doubravka, 31200 Plzeň	650522/0887	1/4
Toman Petr, Na Drážkách 308/15, Újezd, 31200 Plzeň	720328/2086	3/4

Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Újezd, č.p. 308	rod.dům	838, LV 393
bez čp/če	garáž	839/2, LV 393
		844/3, LV 393

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo soudcovské

- pohledávka ve výši 43.000 Kč a příslušenství
- na podíl 1/4

Oprávnění pro

Portfolio Servis s.r.o., Kaplická 903/27, Podolí, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 01556860

Povinnost k

Toman Ivo, Mohylová 1139/55, Doubravka, 31200 Plzeň,  
RČ/IČO: 650522/0887  
Stavba: Újezd, č.p. 308

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Krajský soud v Plzni 64 Co-119/2019 -44 ze dne 26.07.2019. Právní moc ke dni 14.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2019 16:12:11. Zápis proveden dne 13.01.2020.

V-14222/2019-405

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud Plzeň-město 70 E-1/2019 -27 ze dne 24.01.2019. Právní moc ke dni 14.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2019 16:12:11. Zápis proveden dne 13.01.2020.

V-14222/2019-405

Pořadí k 04.01.2019 00:00

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, nám. Miru 53/59, 568 02 Svitavy

Povinnost k

Toman Ivo, Mohylová 1139/55, Doubravka, 31200 Plzeň,  
RČ/IČO: 650522/0887

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 111 EX 3050/21-10 ze

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 408.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2023 16:35:02

Okres: CZ0323 Plzeň-město Obec: 554791 Plzeň  
Kat.území: 722685 Újezd List vlastnictví: 876  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

dne 04.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2022 21:40:10. Zápis proveden dne 06.01.2022; uloženo na prac. Svitavy

Z-52/2022-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- na podíl 1/4

Povinnost k

Toman Ivo, Mohylová 1139/55, Doubravka, 31200 Plzeň,  
RČ/IČO: 650522/0887  
Stavba: bez čp/če na parc. 839/2, 844/3, Stavba: Újezd, č.p. 308

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Igor Olma 111 EX-3050/2021 -12 ze dne 04.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2022 21:38:34. Zápis proveden dne 07.01.2022; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-63/2022-405

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban, Exekutorský úřad Brno-město, Minská 54, Brno 616 00

Povinnost k

Toman Ivo, Mohylová 1139/55, Doubravka, 31200 Plzeň,  
RČ/IČO: 650522/0887

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 097 EX-79/2022 -8 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 21.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2022 16:15:15. Zápis proveden dne 23.02.2022; uloženo na prac. Brno-město

Z-2092/2022-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- na podíl 1/4

Povinnost k

Toman Ivo, Mohylová 1139/55, Doubravka, 31200 Plzeň,  
RČ/IČO: 650522/0887  
Stavba: bez čp/če na parc. 839/2, 844/3, Stavba: Újezd, č.p. 308

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor JUDr. Karel Urban 097 EX-79/2022 -12 ze dne 23.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2022 16:19:33. Zápis proveden dne 02.03.2022; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-1257/2022-405

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Predrag Kohoutek, Čechova 298, 391 65 Bechyně

Povinnost k

Toman Ivo, Mohylová 1139/55, Doubravka, 31200 Plzeň,  
RČ/IČO: 650522/0887

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Tábor 152 EX-29/2022 -38 ze dne 09.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2022 01:11:00. Zápis proveden dne 11.05.2022; uloženo na prac. Tábor

Z-2458/2022-308

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.  
strana 2







**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 11.09.2023 16:35:02

Okres: CZ0323 Plzeň-město  
Kat.území: 722685 ÚjezdObec: 554791 Plzeň  
List vlastnictví: 876

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

## Vlastnictví

Pro: Toman Petr, Na Drázkách 308/15, Újezd, 31200 Plzeň  
Toman Ivo, Mohylová 1139/55, Doubravka, 31200 Plzeň  
RČ/IČO: 720328/2086  
650522/0887

o Kolaudační rozhodnutí 1067/2000 garáž a dílna.  
POLVZ:145/2000 Z-1800145/2000-405

Pro: Toman Ivo, Mohylová 1139/55, Doubravka, 31200 Plzeň  
Toman Petr, Na Drázkách 308/15, Újezd, 31200 Plzeň  
RČ/IČO: 650522/0887  
720328/2086

o Kolaudační rozhodnutí 1067/2000 přístavba RD.  
POLVZ:145/2000 Z-1800145/2000-405

Pro: Toman Petr, Na Drázkách 308/15, Újezd, 31200 Plzeň  
Toman Ivo, Mohylová 1139/55, Doubravka, 31200 Plzeň  
RČ/IČO: 720328/2086  
650522/0887

o Smlouva darovací ze dne 20.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.04.2023 08:07:55.  
Zápis proveden dne 26.05.2023.  
V-3847/2023-405

Pro: Toman Petr, Na Drázkách 308/15, Újezd, 31200 Plzeň  
RČ/IČO: 720328/2086

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.

Vyhotoval: Ústřední úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 11.09.2023 16:39:54

Upozornění: Údaje katastru lze užívat pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.czuk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň-město, kód: 405.  
strana 5

## Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 308
Obec:	<a href="#">Plzeň - město</a>
Část obce:	<a href="#">Vojtěšská</a>
Katastrální území:	<a href="#">Plzeň - město</a>
Číslo LV:	838
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 838
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	rodinný dům



## Vlastníci, jiní oprávnění

Toman Ivo, Mohylová 1139/55, Doubravka, 31200 Plzeň	1/4
Toman Petr, Na Drážkách 308/15, Újezd, 31200 Plzeň	3/4

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Zástavní právo soudcovské

## Jiné zápisy

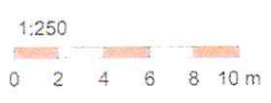
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Toman Ivo

Zahájení exekuce - Toman Ivo

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Plzeňský kraj](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat: k 07.12.2023 12:00.



1200

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	338/7
Obec:	Plzeň 31200
Katastrální území:	Plzeň 31200
Číslo LV:	338
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	315
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	6464
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	1. n. 338



## Vlastníci, jiní oprávnění

Toman Petr, Na Drázkách 308/15, Újezd, 31200 Plzeň

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

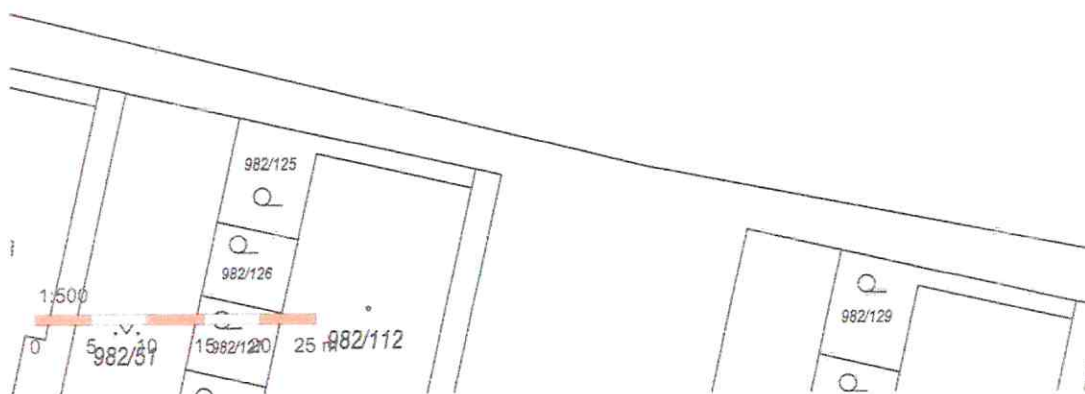
Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální územní úřad Plzeň - územní úřad](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.12.2023 12:00.



## Informace o stavbě

Katastrální území:	Újezd 122/03
Číslo LV:	076
Stavba stojí na pozemku:	p. č. 839/1
Typ stavby:	budova bez čísla popisného nebo evidenčního
Způsob využití:	garáž



## Vlastníci, jiní oprávnění

Toman Ivo, Mohylová 1139/55, Doubravka, 31200 Plzeň	1/4
Toman Petr, Na Dražkách 308/15, Újezd, 31200 Plzeň	3/4

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Toman Ivo

Zahájení exekuce - Toman Ivo

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [katastrální úřad v územní působnosti Katastrální úřadu Plzeň-město](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.12.2023 12:00.



1200

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">313/24</a>
Obec:	<a href="#">Píseň (554741) *</a>
Katastrální území:	<a href="#">Katastrální území Píseň</a>
Číslo LV:	<a href="#">303</a>
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	65
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">3473</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	<a href="#">Kancelářový objekt</a>



## Vlastníci, jiní oprávnění

Toman Petr, Na Drázkách 308/15, Újezd, 31200 Píseň

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

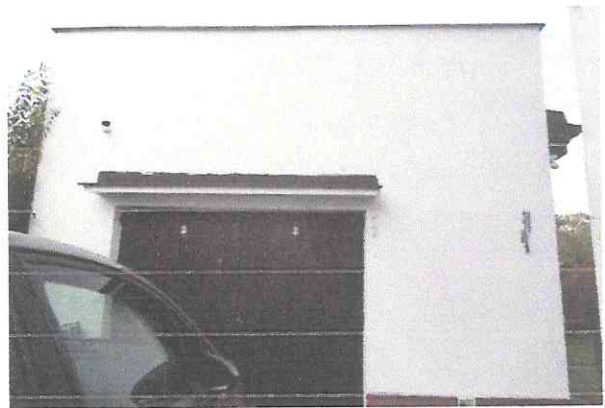
Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Píseň, územní úřad Katastrálního úřadu pro Píseň, územní úřad](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 07.12.2023 12:00.



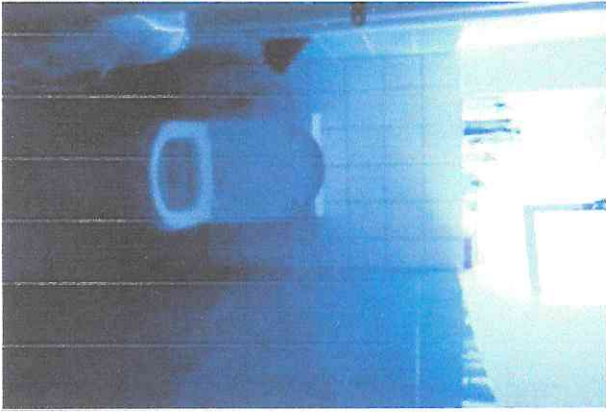
## Venkovní pohledy



I. PP



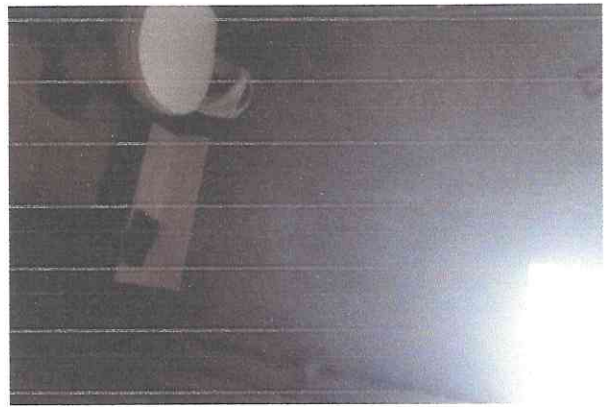
I. NP



I. NP



II. NP



## Podkroví



