

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5733 - 055 / 2024

Znalecký posudek je podán v oboru EKONOMIKA, odvětví ceny a odhady, specializace pro odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

O ceně nemovité věci - bytové jednotky č. 532/1 a podílu o velikosti 1001/10000 na společných částech bytového domu č.p. 532 a na pozemku st.p.č. 714/1 v k.ú. Bor u Tachova, obec Bor, okres Tachov.

**Znalec:** Bc. Zbyněk Sova  
Plzeňská 1511  
349 01 Stříbro  
telefon: 602 473 045; 374 622 251  
e-mail: zbyneksova@seznam.cz

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Brno - město, IČ: 66208238  
Minská 3193/54  
616 00 Brno

**Číslo jednací:** 97 EX 216/21-117

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>1 780 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 57 včetně příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 8.7.2024

**Vyhotoveno:** Ve Stříbře 22.8.2024

# **1. ZADÁNÍ**

## **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Znalecký posudek o ceně nemovité věci - bytové jednotky č. 532/1 a podílu o velikosti 1001/10000 na společných částech bytového domu č.p. 532 a na pozemku st.p.č. 714/1 v k.ú. Bor u Tachova, obec Bor, okres Tachov.

Úkolem znalce je stanovit:

- 1) cenu nemovitosti a jejich příslušenství, tak jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 97 EX 216/21-12 ze dne 15.3.2021, ve spojení s usnesením č.j. 97 EX 216/21-71 ze dne 16.6.2023
- 2) stanovit cenu obvyklou
- 3) uvést příslušenství
- 4) uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva
- 5) stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství

## **1.2. Účel znaleckého posudku**

Zjištění obvyklé ceny oceňované nemovité věci pro potřebu exekučního řízení..

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

Zadavatelem nebyly sdělené žádné skutečnosti, které by měly vliv na obvyklou cenu.

## **1.4. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 8.7.2024 za přítomnosti znalce bez účasti povinné pí. Anny Truplové, která neumožnila prohlídku bytové jednotky č. 532/1.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

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

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - za účasti znalce

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

- výpis z KN prokazující stav evidovaný k datu 17.5.2024, LV č. 1006
- informace o stavbě č. 532, platnost dat k 22.8.2024, LV č. 890
- informace o pozemku p.č. 139/1, platnost dat k 22.8.2024, LV č. 1
- informace o pozemku p.č. 2463/26, platnost dat k 22.8.2024, LV č. 1
- snímek katastrální mapy, platnost k datu 22.8.2024
- mapa oblasti
- fotodokumentace nemovitosti
- skutečnosti zjištěné na místě
- kopie kupní smlouvy V-669/2005-410 ze dne 20.12.2004, právní účinky vkladu práva ke dni 28.2.2005
- kopie části prohlášení vlastníka
- ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku nebyla předložena žádná nájemní, či pachtovní smlouva

### 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

### 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

#### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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

2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo

službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

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

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

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

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

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

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji

popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen

#### 10) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

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

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

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

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se

*zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.“*

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

### **Použitelnost znaleckého posudku**

Znalecký posudek je použitelný pouze pro potřeby exekučního řízení.

### 3. NÁLEZ

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

Pro vytvoření srovnávací databáze byly dohledány a vybrány srovnatelné reprezentanti z vlastní databáze a databáze spolupracujících znalců, realitní inzerce a z veřejně dostupných zdrojů dále uvedených srovnatelných reprezentantů.

#### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Obecné předpoklady a omezující podmínky provedeního ocenění

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění věcí nemovitých zapsaných na LV č. 1006 a LV č. 890 prokazující stav evidovaný k datu 17.5.2024 pro k.ú. Bor u Tachova vše se všemi součástmi a příslušenstvím bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné ceny.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány.

Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného případu a bylo vypracováno pro potřeby zadavatele z důvodu vypořádání podílového spoluvlastnictví. Zdroj dat je věrohodný, jedná se o veřejný server.

#### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Plzeňský, okres Tachov, obec Bor, k.ú. Bor u Tachova

Adresa nemovité věci: Borská 532, 348 02 Bor

#### Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 1006 pro k.ú. Bor u Tachova Katastru nemovitostí Tachov prokazující stav evidovaný k datu 17.5.2024 je vlastníkem oceňované nemovité věci - bytové jednotky č. 532/1:

A Vlastník, jiný oprávněný

Vlastnické právo:

**SJM Trupl Josef a Truplová Anna,**

**Borská 532, 348 02 Nor**

B	Nemovitost		
Jednotky			
Č.jed.	Způsob využití	Podíl na společ. částech a pozemku	
532/1	byt	1001/10000	
	Budova <b>Bor, č.p. 532, byt. dům</b>	<b>LV 890</b>	
	na parcele	<b>St. 714/1 LV 890</b>	
	<b>Parcela 714/1 zastavěná plocha a nádvoří</b>	<b>167 m<sup>2</sup></b>	

## Dokumentace a skutečnost

Skutečný stav byl zjištěn na místě a provedeno zaměření.

## Místopis

Město Bor je součástí okresu Tachov a náleží pod Plzeňský kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Tachov. Město Bor se nachází cca 14 km jihovýchodně od Tachova, cca 20 km od Stříbra a cca 20 km od hraničního přechodu s Německem Rozvadov v blízkosti dálnice D5 (exit 136, Mlýnec). Město Bor má podle údajů MLO 5 191 včetně sloučených obcí. Bor se dále dělí na 22 částí, konkrétně to jsou: Bezděkov, Boječnice, **Bor**, Borovany, Čečkovice, Damnov, Doly, Hlupenov, Holostřevy, Kosov, Kurojedy, Lhota, Lužná, Málkovice, Malovice, Muckov, Nová Hospoda, Nový Dvůr, Ostrov, Skviřín, Velká Ves a Vysočany. Borem prochází železniční trať č. 184 Domažlice - Planá (má zastávky také u Nového Dvora a v Dolech), v Boru se připojuje regionální trať č.178 Svojsín - Bor (má zastávky ve Skviříně a v Holostřevěch). Silnice procházející Borem: II/200 Nová Hospoda (D5) - Horšovský Týn, silnice II/605 Plzeň - Rozvadov (dříve I/5 nebo E50) a dále z Boru na jih vychází silnice II/195 do Poběžovic. Územím města prochází dálnice D5 s křižovatkou Nová Hospoda (exit 128). Na křižovatce Nová Hospoda končí silnice I/21 od hraničního přechodu Vojtanov a Novou Hospodou prochází ještě silnice II/199 od hraničního přechodu Pavlův Studenec-Bärnau, Tachova a končí na křižovatce Kadrnožka se silnicí II/605.

V Boru je městský úřad, stavební úřad, základní škola (II. stupeň), mateřská škola, střední odborné učiliště, nákupní středisko COOP, PENNY, další obchody, restaurační zařízení, hotel, pošta, knihovna, sportovní hřiště, stadion. Kromě toho je v zde umístěný i domov důchodců.

Ve městě Bor sídlí pobočky České spořitelny, a.s., Moneta Money Bank, a.s., České pojišťovny, a.s., Kooperativy, a.s. Ve městě je poliklinika zabezpečující lékařské služby pro široké okolí. Pracovní příležitosti buď přímo v Boru nebo v průmyslové zóně Vysočany nebo v průmyslové zóně Nová Hospoda. Bor má vybudované inženýrské sítě jako elektrorozvod, vodovod, kanalizaci a plynovod.

Vzdálenost do centra města je cca 250 m od oceňované nemovitosti - bytová jednotka č. 532/1.

## Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input checked="" type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input checked="" type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> jiné
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní		<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	<input checked="" type="checkbox"/> dálkové vytápění



Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba  
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

### Přístup přes pozemky

139/1 pozemek vedený na LV č. 1 jako ostatní plocha-ostatní komunikace ve vlastnictví Města Bor  
2463/26 pozemek vedený na LV č. 1 jako ostatní plocha-ostatní komunikace ve vlastnictví Města Bor

### Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná bytová jednotka č. 532/1 - byt č. 1 se nachází v 1. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 532 v ul. Borská. Okolní zástavbu tvoří obdobné bytové domy a budovy občanské vybavenosti. Bytová jednotka č. 532/1 je byt 2+1 o podlahové ploše 50,84 m<sup>2</sup> s příslušenstvím.

### Rizika

#### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

---

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace  
Komentář: Nebyla zjištěna žádná rizika.

#### Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

---

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy  
Komentář: Nebyla zjištěna žádná rizika.

#### Věcná břemena a obdobná zatížení:

---

ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce  
Komentář: Na LV č. 1006 k.ú. Bor u Tachova prokazující stav evidovaný k datu 17.5.2024 je vyznačeno v bodě:

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů  
Typ vztahu

#### Zástavní právo smluvní

Oprávnění pro  
Stavební spořitelna České spořitelny, a.s.

Povinnost k

**Jednotka: 532/1**

D Poznámka a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Karel Urban**

Povinnost k

**Truplová Anna**

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

(podíl 1/2 povinná: Truplová Anna)

Povinnost k

**Jednotka: 532/1**

- **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián**

Povinnost k

**Truplová Anna**

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

**Jednotka: 532/1**

Související zápisy

**Spojení exekucí ke společnému řízení**

Související zápisy

**Spojení exekucí ke společnému řízení**

- **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. David Koncz**

Povinnost k

**Truplová Anna**

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

**Jednotka: 532/1**

- **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Jarková**

Povinnost k

**Truplová Anna**

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

**Jednotka: 532/1**

- **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer**

Povinnost k

**Truplová Anna**

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

**Jednotka: 532/1**

- **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Tunkl**

Povinnost k

**Truplová Anna**

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

**Jednotka: 532/1**

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

**Jednotka: 532/1**

Související zápisy

**Spojení exekucí ke společnému řízení**

- **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš**

Povinnost k

**Truplová Anna**

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

**(podíl 1/2 povinná: Truplová Anna)**

Povinnost k

**Jednotka: 532/1**

- **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Paraska**

Povinnost k

**Truplová Anna**

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

**Jednotka: 532/1**

- **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta**

Povinnost k

**Truplová Anna**

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

**Jednotka: 532/1**

- **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián**

Povinnost k

**Truplová Anna**

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

**Jednotka: 532/1**

Související zápisy

**Spojení exekucí ke společnému řízení**

- **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián**

Povinnost k

**Truplová Anna**

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

**Jednotka: 532/1**

- **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová**

Povinnost k

**Truplová Anna**

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

**Jednotka: 532/1**

- **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha**

Povinnost k

**Truplová Anna**

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

Povinnost k

**Jednotka: 532/1**

**Poznámka:** Výše uvedená omezení nejsou ve znaleckém posudku dále již uváděna. Obvyklá cena je navržena bez těchto omezení. LV č. 17.5.2024 je přílohou znaleckého posudku.

**Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nebyla zjištěna žádná rizika.

### **3.4. Obsah**

#### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Bytová jednotka č. 532/1
2. Pozemky

#### **Obsah ocenění na tržních principech**

- 1. Věcná hodnota staveb**
  - 1.1. Bytová jednotka č. 532/1
- 2. Porovnávací hodnota**
  - 2.1. Bytová jednotka č. 532/1
- 3. Hodnota pozemků**
  - 3.1. Pozemky

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy oceňované nemovitosti. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### 4.2. Ocenění

#### Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Bytová jednotka č. 532/1, k.ú. Bor u Tachova, obec Bor, okres Tachov
Adresa předmětu ocenění:	Borská 532 348 02 Bor
LV:	1006
Kraj:	Plzeňský
Okres:	Tachov
Obec:	Bor
Katastrální území:	Bor u Tachova
Počet obyvatel:	5 191
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = <b>1 721,00 Kč/m<sup>2</sup></b>	

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	V	1,00
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 181,00\ Kč/m^2}$

#### Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

## Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka - Poptávka je vyšší než nabídka.	III	0,05
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,103}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,050}$$

## Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností - - možnost pronájmu	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00

11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - žádaná lokalita v blízkosti průmyslových zón Nová Hospoda a Vysočany III 0,20

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,360$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,500$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,428$$

### 1. Bytová jednotka č. 532/1

Pravděpodobný popis:

Vstup do bytu nebyl neumožněn, neboť povinná prohlídka neumožnila.

Byt I. kategorie o dispozici 2+1, členěný na kuchyň, 2 pokoje s příslušenstvím (předsíň, koupelna, WC a 2\* komora mimo byt). Bytová jednotka č. 532/1 označená jako byt. č. 1 o celkové podlahové ploše s příslušenstvím 50,84 m<sup>2</sup> v 1. nadzemním podlaží v bytovém domě č.p. 532. Budova se sestává ze čtyřech nadzemních podlaží, s jedním vchodem, s plochou střechou. V 1. nadzemním podlaží se nachází 2 bytové jednotky z toho 1\* 3+1 a 1\* 2+1, komory a schodišťový prostor. Ve 2. a 4. nadzemním podlaží se nachází 2 bytové jednotky o dispozici 3+1 a komory k jednotlivým bytovým jednotkám. Celkem má budova 8 bytových jednotek.

Základy objektu jsou s izolací proti zemi vlhkosti. Svislé konstrukce jsou montované z plošných panelů. Stropy rovněž montované prefabrikované z železobetonových panelů. Krytina z živých svařovaných pásů, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukované. Vnější omítky strukturované se zateplením. Vnější obklady soklu chybí. Vnitřní obklady v bytové jednotce č. 532/1 běžné keramické. Schodiště je dvouramenné železobetonové prefabrikované s teracovým povrchem. Bleskosvod ano. Okna v bytové jednotce č. 532/1 jsou plastová s izolačním dvojsklem. Dveře v bytové jednotce č. 532/1 jsou dřevěné hladké plné a prosklené do ocelových zárubní. Povrchy podlah v bytové jednotce č. 532/1 jsou s povrchem z keramické dlažby a vlysů. Podlahy ostatních místností v bytové jednotce č. 532/1 jsou z keramické dlažby. Elektroinstalace světelná i motorový proud. Rozvod studené a teplé vody. Vytápění včetně TUV je dálkové. Vnitřní vybavení v bytové jednotce č. 532/1 je vana plechová, umyvadlo a WC kombi. Vybavení kuchyně v bytové jednotce č. 532/1 je kombinovaný sporák, kuchyňská linka a digestoř. Instalační jádro v bytové jednotce č. 532/1 je umakartové. Výtah v bytovém domě chybí.

Stáří objektu stanovují na základě informací sdělených objednatelem posudku, předložených dokladů, odhadem a prohlídkou původních konstrukcí na 54 roků. Objekt je užíván od roku cca 1970. V roce cca 2010 byla na bytovém domě opravena střešní krytina, klempířské konstrukce a provedeny v části strukturované omítky včetně zateplení bytového domu. Technický stav bytového domu odpovídá stáří a dosud provedeným stavebním úpravám. Bytová jednotka č. 532/1 je kromě výměny oken původní.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Bytový prostor § 38 porovnávací metoda



Poloha objektu:	Plzeňský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	54 let
Základní cena ZC (příloha č. 27):	42 397,- Kč/m <sup>2</sup>

Podlahové plochy bytu	koeficient dle typu podlahové plochy		
kuchyň:	8,30 *	1,00 =	8,30 m <sup>2</sup>
pokoj:	16,30 *	1,00 =	16,30 m <sup>2</sup>
pokoj:	12,14 *	1,00 =	12,14 m <sup>2</sup>
chodba:	7,66 *	1,00 =	7,66 m <sup>2</sup>
koupelna:	2,64 *	1,00 =	2,64 m <sup>2</sup>
WC:	1,49 *	1,00 =	1,49 m <sup>2</sup>
komora na patře:	1,15 *	0,10 =	0,12 m <sup>2</sup>
komora v 1. NP:	1,16 *	0,10 =	0,12 m <sup>2</sup>
Započítaná podlahová plocha bytu:			48,77 m <sup>2</sup>

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Typ stavby: Budova - panelová, zateplená	III	0,00
2. Společné části domu: Kolárna, kočárkárna, dílna, prádelna, sušárna, sklad	II	0,00
3. Příslušenství domu: Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě: Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám: Ostatní světové strany - s výhledem	III	0,03
6. Základní příslušenství bytu: Příslušenství částečné nebo úplné mimo byt nebo umakartové bytové jádro	II	-0,10
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem: Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu: Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené: Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Byt se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 54 let:

$$s = 1 - 0,005 * 54 = \mathbf{0,730}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,730 = \mathbf{0,571}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I<sub>T</sub> = 1,103**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,360**

#### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_v = 42\,397,- \text{ Kč/m}^2 * 0,571 = 24\,208,69 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 48,77 \text{ m}^2 * 24\,208,69 \text{ Kč/m}^2 * 1,103 * 1,360 = 1\,771\,081,17 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem**

**= 1 771 081,17 Kč**

## **2. Pozemky**

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl 293/15594 na pozemku (zastavěná plocha a nádvoří) st.p.č. 5391/2 o výměře 503 m<sup>2</sup> na kterém stojí stavba bytového domu č.p. 2077. Bytový dům č.p. 2077 je napojený na veřejný elektrorozvod, vodovod, kanalizaci, plynovod a dálkové vytápění. Přístup přes pozemek p.č. 5391/5 vedený na LV č. 24213 jako ostatní plocha-zeleň ve vlastnictví obchodní firmy INPOZA plus s.r.o. a následně přes pozemek p.č. 1675/22 vedený na LV č. 1 jako ostatní plocha-ostatní komunikace ve vlastnictví města Plzně.

## **Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,050**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,360**

## **Index omezujících vlivů pozemku**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

**Celkový index I = I<sub>T</sub> \* I<sub>O</sub> \* I<sub>P</sub> = 1,050 \* 1,000 \* 1,360 = 1,428**

**Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 181,-	1,428		1 686,47

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	714/1	167	1 686,47	281 640,49

Stavební pozemek - celkem 167 **281 640,49**

**Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu** = **281 640,49 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 130 / 10 000

**Pozemky - cena zjištěná celkem** = **3 661,33 Kč**

## Tržní ocenění majetku

### 1. Věcná hodnota staveb

#### 1.1. Bytová jednotka č. 532/1

##### Věcná hodnota dle THU

Pravděpodobný popis:

Vstup do bytu nebyl neumožněn.

Byt I. kategorie o dispozici 2+1, členěný na kuchyň, 2 pokoje s příslušenstvím (předsíň, koupelna, WC a 2\* komora mimo byt). Bytová jednotka č. 532/1 označená jako byt. č. 1 o celkové podlahové ploše s příslušenstvím 50,84 m<sup>2</sup> v 1. nadzemním podlaží v bytovém domě č.p. 532. Budova se sestává ze čtyřech nadzemních podlaží, s jedním vchodem, s plochou střechou. V 1. nadzemním podlaží se nachází 2 bytové jednotky z toho 1\* 3+1 a 1\* 2+1, komory a schodišťový prostor. Ve 2. a 4. nadzemním podlaží se nachází 2 bytové jednotky o dispozici 3+1 a komory k jednotlivým bytovým jednotkám. Celkem má budova 8 bytových jednotek.

Základy objektu jsou s izolací proti zemní vlhkosti. Svislé konstrukce jsou montované z plošných panelů. Stropy rovněž montované prefabrikované z železobetonových panelů. Krytina z živichých svařovaných pásů, klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vnitřní omítky jsou vápenné štukované. Vnější omítky strukturované se zateplením. Vnější obklady soklu chybí. Vnitřní obklady v bytové jednotce č. 532/1 běžné keramické. Schodiště je dvouramenné železobetonové prefabrikované s teracovým povrchem. Bleskosvod ano. Okna v bytové jednotce č. 532/1 jsou plastová s izolačním dvojsklem. Dveře v bytové jednotce č. 532/1 jsou dřevěné hladké plné a prosklené do ocelových zárubní. Povrchy podlah v bytové jednotce č. 532/1 jsou s povrchem z keramické dlažby a vlysů. Podlahy ostatních místností v bytové jednotce č. 532/1 jsou z keramické dlažby. Elektroinstalace světelná i motorový proud. Rozvod studené a teplé vody. Vytápění včetně TUV je dálkové. Vnitřní vybavení v bytové jednotce č. 532/1 je vana plechová, umyvadlo a WC kombi. Vybavení kuchyně v bytové jednotce č. 532/1 je kombinovaný sporák, kuchyňská linka a digestoř. Instalační jádro v bytové jednotce č. 532/1 je umakartové. Výtah v bytovém domě chybí.

Stáří objektu stanovují na základě informací sdělených objednatelem posudku, předložených dokladů, odhadem a prohlídkou původních konstrukcí na 54 roků. Objekt je užíván od roku cca 1970. V roce cca 2010 byla na bytovém domě opravena střešní krytina, klempířské konstrukce a provedeny v části strukturované omítky včetně zateplení bytového domu. Technický stav bytového domu odpovídá stáří a dosud provedeným stavebním úpravám. Bytová jednotka č. 532/1 je kromě výměny oken původní.

#### Výpočet podlahových ploch jednotky

Název	Typ výměry	Podlahová plocha	Koeficient	Užitná plocha
kuchyň	Obytné prostory	8,30 m <sup>2</sup>	1,00	8,30 m <sup>2</sup>
pokoj	Obytné prostory	16,30 m <sup>2</sup>	1,00	16,30 m <sup>2</sup>
pokoj	Obytné prostory	12,14 m <sup>2</sup>	1,00	12,14 m <sup>2</sup>
chodba	Obytné prostory	7,66 m <sup>2</sup>	1,00	7,66 m <sup>2</sup>
koupelna	Obytné prostory	2,64 m <sup>2</sup>	1,00	2,64 m <sup>2</sup>
WC	Obytné prostory	1,49 m <sup>2</sup>	1,00	1,49 m <sup>2</sup>
komora na patře	Ostatní prostory	1,15 m <sup>2</sup>	0,50	0,57 m <sup>2</sup>
komora v 1. NP	Ostatní prostory	1,16 m <sup>2</sup>	0,50	0,58 m <sup>2</sup>

<b>Celková podlahová plocha</b>	<b>50,84 m<sup>2</sup></b>	<b>49,69 m<sup>2</sup></b>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

<b>Konstrukce</b>	<b>Popis</b>
1. Základy vč. zemních prací	železobetonové prefabrikované pásy s izolací
2. Svislé konstrukce	montované z prefabrikovaných železobetonových panelů
3. Stropy	montované z prefabrikovaných železobetonových panelů
4. Krov, střecha	střecha plochá
5. Krytiny střech	svařované živичné pásy
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech (kompletní)
7. Úprava vnitřních povrchů	štuková omítka,
8. Úprava vnějších povrchů	strukturované se zateplením
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	dvouramenné železobetonové prefabrikované s teracovým povrchem
11. Dveře	hladké do ocelových zárubní
12. Vrata	chybí
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Povrchy podlah	vlysy, keramická dlažba
15. Vytápění	dálkové
16. Elektroinstalace	světelná a třífázová
17. Bleskosvod	ano
18. Vnitřní vodovod	ocelové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu
21. Ohřev teplé vody	centrální
22. Vybavení kuchyní	kombinovaný sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC kombi, umyvadlo, plechová vana
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	odvětrání, STA
26. Instalační pref. jádra	instalační šachty

Jednotková cena	47 000 Kč/m <sup>2</sup>
Podlahová plocha	49,69 m <sup>2</sup>
Reprodukční cena	2 335 430 Kč

<b>Konstrukce</b>	<b>Obj. podíl [%]</b>	<b>Standardní cena [Kč]</b>	<b>Upravená cena [Kč]</b>	<b>Upravený obj. podíl [%]</b>
1. Základy vč. zemních prací	5,40	126 113	126 113	5,47
2. Svislé konstrukce	18,20	425 048	425 048	18,44
3. Stropy	8,40	196 176	196 176	8,51
4. Krov, střecha	4,90	114 436	114 436	4,96
5. Krytiny střech	2,30	53 715	53 715	2,33
6. Klempířské konstrukce	0,70	16 348	16 348	0,71
7. Úprava vnitřních povrchů	5,70	133 120	133 120	5,78
8. Úprava vnějších povrchů	2,90	67 727	67 727	2,94
9. Vnitřní obklady keramické	1,30	30 361	30 361	1,32
10. Schody	2,90	67 727	67 727	2,94
11. Dveře	3,30	77 069	77 069	3,34
12. Vrata	0,00	0	0	0,00

13. Okna	5,30	123 778	123 778	5,37
14. Povrchy podlah	3,00	70 063	70 063	3,04
15. Vytápění	4,80	112 101	112 101	4,86
16. Elektroinstalace	5,10	119 107	119 107	5,17
17. Bleskosvod	0,40	9 342	9 342	0,41
18. Vnitřní vodovod	3,20	74 734	74 734	3,24
19. Vnitřní kanalizace	3,10	72 398	72 398	3,14
20. Vnitřní plynovod	0,40	9 342	9 342	0,41
21. Ohřev teplé vody	2,20	51 379	51 379	2,23
22. Vybavení kuchyní	1,90	44 373	44 373	1,93
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,90	91 082	91 082	3,95
24. Výtahy	1,30	30 361	0	0,00
25. Ostatní	5,70	133 120	133 120	5,78
26. Instalační pref. jádra	3,70	86 411	86 411	3,75

Upravená reprodukční cena		2 305 069 Kč
Podlahová plocha		49,69 m <sup>2</sup>
Základní upravená jedn. cena	(JC)	46 389 Kč/m <sup>2</sup>

### Výpočet věcné hodnoty jednotky

Podlahová plocha	[m <sup>2</sup> ]	49,69
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>2</sup> ]	46 389
Reprodukční hodnota (RC)	Kč	2 305 069
Stáří	roků	54
Další životnost	roků	
Opotřebení	%	50,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>Kč</b>	<b>1 152 535</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Bytová jednotka č. 532/1

#### Oceňovaná nemovitá věc

Obdobné nemovitosti (původní nebo po částečných stavebních úpravách nebo po celkové rekonstrukci) se prodávají prostřednictvím realitních kanceláří od cca 32 000,- Kč/m<sup>2</sup> do cca 39 000,- Kč/m<sup>2</sup>.

<b>Užitná plocha:</b>	49,69 m <sup>2</sup>
<b>Výměra pozemku:</b>	413,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovité věci:

<b>Název:</b>	<b>Bytová jednotka č. 546/8 o dispozici 2+1, ul. Borská, k.ú. Bor u Tachova, obec Bor, okres Tachov</b>
<b>Lokalita:</b>	ul. Borská, k.ú. Bor u Tachova, obec Bor, okres Tachov
<b>Popis:</b>	Pravděpodobný popis: Jedná se o bytovou jednotku o dispozici 2+1 v panelovém domě ve 4. NP, podlahová plocha 54,40 m <sup>2</sup> + sklepní kóje cca 2,00 m <sup>2</sup> . Bytová jednotka kromě výměny oken za plastová původní. Jádro je umakartové. Bytový

dům je bez výtahu a je zateplený. Vytápění dálkové. Stáří cca 54 roků. Nemovitost prodaná za částku 1 799 000,- Kč, což je 32 473,- Kč/m<sup>2</sup>, zdroj: kupní smlouva: V-258/2024-410 + Valuo, datum podání: 23.1.2024.

**Podlaží:** 4. NP

**Dispozice:** 2+1

**Typ stavby:** panelový dům, zateplený, bez výtahu

**Užitná plocha:** 55,40 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva V-258/2024-410

1,00

K2 Lokalita - obdobná

1,00

K3 Velikost objektu - srovnávací nemovitost větší

1,01

K4 Provedení a vybavení - obdobné

1,00

K5 Celkový stav - obdobný

1,00

K6 Vliv pozemku - obdobný

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost lepší

1,01



Zdroj: kupní smlouva  
V-258/2024-410

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - kupní smlouva V-258/2024-410; Lokalita - obdobná; Velikost objektu - srovnávací nemovitost větší; Provedení a vybavení - obdobné; Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - obdobný; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost lepší;

**Váha: 1**

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 23.1.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
1 799 000	55,40	32 473	1,02	33 122

**Název:** Bytová jednotka č. 29/2 o dispozici 2+1, k.ú. Vysočany u Boru, obec Bor, okres Tachov

**Lokalita:** k.ú. Vysočany u Boru, obec Bor, okres Tachov

**Popis:** Oceňovaná bytová jednotka č. 29/2, která se nachází v 1. nadzemním podlaží v bytovém domě č.p. 29, 30. Dispozičně je rozdělená na 2 obytné místnosti a kuchyň s příslušenstvím, tj. předsíň, koupelna, WC a sklep. Celková výměra bytu s příslušenstvím je 64,49 m<sup>2</sup>.

Jedná se o objekt zděný se dvěma samostatnými vchody, se dvěma nadzemními podlažními, jedním podzemním podlažím, s valbovou střechou. Krytina je z plechových šablon. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Základy jsou pasy z monolitického betonu s izolací proti zemní vlhkosti. Stropy nad 1. PP železobetonové monolitické s viditelnými trámy a nad 1. a 2. NP z keramických tvarovek. Schody jsou montované prefabrikované s teracovým povrchem dvouramenné včetně zábradlí. V bytovém domě není osobní výtah. Vnější úprava povrchů jsou strukturované omítky se zateplením. Vnější obklad soklu chybí.

Výpočtem zastavěné plochy a vnitřních volných prostorů vymezených svislými konstrukcemi, podlahou a spodním lícem stropních konstrukcí, lze konstatovat, že objekt je budovou. Dle charakteru objektu se jedná o budovu více bytovou. Dle schváleného konstrukčního systému se jedná o typový objekt.

- 1. PP - dispozičně zahrnuje: sklepy, společné chodby, 2 sušárny, prádelnu, 2 místnosti pro odložené věci, 2 kočárkárny

- 1. NP - 2. NP - dispozičně zahrnuje: 2 bytové jednotky na každém patře o velikosti 2+1 každá s vlastním příslušenstvím.

### Bytová jednotka č. 29/2

Je vybavena zděným jádrem v němž je koupelna a WC. Keramické obklady jsou za kuchyňskou linkou, v koupelně a na WC. Vybavení kuchyně je elektrický sporák se sklokeramickou varnou deskou, kuchyňská linka a digestoř. Podlahy jsou z PVC a textilních krytin. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem. Dveře fóliové plné a prosklené do 2/3 do ocelových zárubní. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové. Vytápění je centrální tepelným čerpadlem voda - vzduch. Zdroj teplé vody je zásobníkový ohřívač. Vnitřní vybavení je vana plechová, WC kombi a umyvadlo. Rozvod plynu chybí. Stáří objektu je dle sdělených informací, odborným odhadem 65 roků. Rok postavení je uvažován 1959. V roce 2022 byla provedena fasáda včetně zateplení, vyměněny okna, provedeny rozvody topení v mědi, vyměněny radiátory a osazeno tepelné čerpadlo a zásobníkový ohřívač pro celý BD. V roce 2008 byly vyměněna kuchyňská linka, vnitřní dveře, podlahové krytiny. Technický stav bytového domu č.p. 29, 30 a bytové jednotky č. 29/2 odpovídá stáří stavby a dosud provedeným stavebním úpravám. Nemovitost prodaná přímo mezi prodávajícím a kupujícím za částku 2 200 000,- Kč, což je 35 807,- Kč/m<sup>2</sup>, zdroj kupní smlouva V-1186/2024-410, datum podání 10.4.2024.

**Podlaží:** 1. NP

**Dispozice:** 2+1

**Typ stavby:** zděný dům, zateplený, bez výtahu

**Užitná plocha:** 61,44 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva V-1186/2024-410

1,00

K2 Lokalita - oceňovaná nemovitost lepší

1,01

K3 Velikost objektu - srovnávací nemovitost větší

1,02

K4 Provedení a vybavení - obdobné

1,00

K5 Celkový stav - obdobný

1,00

K6 Vliv pozemku - obdobný

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost lepší

1,02



Zdroj: kupní smlouva  
V-1186/2024-410

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - kupní smlouva V-1186/2024-410; Lokalita - oceňovaná nemovitost lepší; Velikost objektu - srovnávací nemovitost větší; Provedení a vybavení - obdobné; Celkový stav - obdobný; Vliv pozemku - obdobný; Úvaha zpracovatele ocenění - oceňovaná nemovitost lepší;

**Váha: 1**

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 10.4.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 200 000	61,44	35 807	1,05	37 597

**Název:** Bytová jednotka č. 428/4 o dispozici 2+1, ul. Vítězná, k.ú. Bor uTachova, obec Bor, okres Tachov

**Lokalita:** ul. Vítězná, k.ú. Bor u Tachova, obec Bor, okres Tachov

**Popis:** Pravděpodobný popis: Jedná se o bytovou jednotku o dispozici 2+1 ve zděném domě ve 2. NP, podlahová plocha cca 51,00 m<sup>2</sup> + sklepy cca 20,00 m<sup>2</sup>. Bytová jednotka je po dřívějších stavebních úpravách, jádro je zděné. Bytový dům je bez výtahu a je nezateplený. Vytápění je etážové s plynovým kotlem. Stáří cca 60 roků. Nemovitost prodaná prostřednictvím realitní kanceláře za částku 2 350 000,- Kč,

což je 38 525,- Kč/m<sup>2</sup>, zdroj kupní smlouva V-1707/2024-410+Valuo, datum podání 22.5.2024.

**Podlaží:** 2. NP

**Dispozice:** 2+1

**Typ stavby:** zděný dům, nezateplený, bez výtahu

**Užitná plocha:** 61,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - kupní smlouva V-1707/2024-410

1,00

K2 Lokalita - obdobná

1,00

K3 Velikost objektu - srovnávací nemovitost větší

1,02

K4 Provedení a vybavení - obdobné

0,99

K5 Celkový stav - srovnávací nemovitost lepší

0,97

K6 Vliv pozemku - obdobný

1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší

0,98



Zdroj: kupní smlouva  
V-1707/2024-410

**Zdůvodnění koeficientu K<sub>c</sub>:** Redukce pramene ceny - kupní smlouva V-2171/2023-410; Lokalita - obdobná; Velikost objektu - srovnávací nemovitost větší; Provedení a vybavení - obdobné; Celkový stav - srovnávací nemovitost lepší; Vliv pozemku - obdobný; Úvaha zpracovatele ocenění - srovnávací nemovitost lepší;

**Váha: 1**

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 22.5.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 350 008	61,00	38 525	0,96	<b>36 984</b>

### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro daný případ je navržena obvyklá cena 1 500 000,- Kč, což je 47 100,- Kč/m<sup>2</sup>, což je okolo středu cenového rozpětí.

Minimální jednotková porovnávací cena	33 122 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková porovnávací cena - aritmetický průměr	35 901 Kč/m <sup>2</sup>
Jednotková porovnávací cena - vážený průměr	35 901 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	37 597 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Vážená jednotková cena	<b>35 901 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	49,69 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 783 921 Kč</b>

### 3. Hodnota pozemků

#### 3.1. Pozemky

##### Porovnávací metoda

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl 1001/10000 na pozemku (zastavěná plocha a nádvoří) st.p.č. 714/1 o výměře 167 m<sup>2</sup>, který je zastavěn stavbou bytového domu. Bytový dům č.p. 532 je napojen na veřejný elektrorozvod, vodovod, kanalizaci a plynovod.



Přístup přes zpevněný pozemek p.č. 139/1 vedený na LV č. 1 jako ostatní plocha-ostatní komunikace ve vlastnictví Města Bor a následně přes zpevněný pozemek p.č. 2463/26 vedený na LV č. 1 jako ostatní plocha-ostatní komunikace rovněž ve vlastnictví Města Bor.

#### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemků pro stavbu BD nebo RD se zázemím pro podnikání je stanovena na základě nabízených pozemků v době ocenění prostřednictvím realitní inzerce s realty, kde se nabídková cena pohybovala od cca 2 000,- Kč/m<sup>2</sup> do cca 3 500,- Kč/m<sup>2</sup>. Po redukci 5 % od cca 1 900,- Kč/m<sup>2</sup> do cca 3 300,- Kč/m<sup>2</sup>. Pro daný případ je navržena cena pozemku 2 600,- Kč/m<sup>2</sup>, tj. okolo středu cenového rozpětí.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	714/1	167	2 600,00	1 001 / 10 000	43 463
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>167</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>43 463</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Bytová jednotka č. 532/1	1 771 081,20 Kč
2. Pozemky	3 661,30 Kč

**Zjištěná cena - celkem:** **1 774 742,50 Kč**

**Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **1 774 740,- Kč**

slovy: jeden milion sedm set sedmdesát čtyři tisíc sedm set čtyřicet Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>1 774 740 Kč</b>
--	---------------------

slovy: jeden milion sedm set sedmdesát čtyři tisíc sedm set čtyřicet Kč

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

<b>1. Věcná hodnota staveb</b>	
1.1. Bytová jednotka č. 532/1	1 152 534,50 Kč
<b>2. Porovnávací hodnota</b>	
2.1. Bytová jednotka č. 532/1	1 783 920,70 Kč
<b>3. Hodnota pozemků</b>	
3.1. Pozemky	43 463,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 783 921 Kč</b>
<b>Reprodukční hodnota</b>	<b>2 305 069 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>1 195 998 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	43 463 Kč

<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 780 000 Kč</b>
slovy: jeden milion sedm set osmdesát tisíc Kč	

### **Silné stránky**

trvalá poptávka po obdobných bytech v dané lokalitě z důvodu pracovních příležitostí v Boru dále v průmyslové zóně Nová Hospoda rovněž průmyslové zóně Vysočany, kompletní občanská vybavenost v místě, dosud provedené stavební úpravy bytového domu, bytový dům je zateplený.

### **Slabé stránky**

panelový bytový dům, bytová jednotka č. 532/1 kromě výměny oken pravděpodobně původní dosud bez zásadních stavebních úprav.

### **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

Hodnota oceňované nemovitosti - bytové jednotky č. 532/1 a podílu o velikosti 1001/10000 na společných částech bytového domu č.p. 532 a na pozemku st.p.č. 714/1 v katastrálním území **Bor u Tachova**, obec Bor, okres Tachov (obvyklá cena) je navržena na základě cen zjištěných jednotlivými metodami, zejména porovnávací metodou. Přihlédnuto je rovněž k trvalé poptávce po obdobných bytech v dané lokalitě z důvodu pracovních příležitostí v Boru dále v průmyslové zóně Nová Hospoda rovněž v průmyslové zóně Vysočany, kompletní občanská vybavenost v místě, dosud provedené stavební úpravy bytového domu č.p. 532, bytový dům zateplený, ale na druhé straně se jedná o bytovou jednotku, která je kromě výměny oken pravděpodobně původní dosud bez zásadních stavebních úprav.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

### **5.2. Kontrola postupu**

Byla provedena kontrola jednotlivých dílčích výpočtů a postupů, která ověřila obecnou správnost postupu.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně nemovité věci - bytové jednotky č. 532/1 a podílu o velikosti 1001/10000 na společných částech bytového domu č.p. 532 a na pozemku st.p.č. 714/1 v k.ú. Bor u Tachova, obec Bor, okres Tachov.

Úkolem znalce je stanovit:

- 1) cenu nemovitosti a jejich příslušenství, tak jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č.j. 97 EX 216/21-12 ze dne 15.3.2021, ve spojení s usnesením č.j. 97 EX 216/21-71 ze dne 16.6.2023
- 2) stanovit cenu obvyklou
- 3) uvést příslušenství
- 4) uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva
- 5) stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství

#### Rekapitulace:

**Obvyklá cena po zaokrouhlení 1 780 000,- Kč**

**Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou\* 0 Kč**

**Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny \* 0 Kč**

\* konstatováno na základě podkladů, dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku

**Příslušenství: nezjištěno**

Na nemovitých věcech nebyla zjištěna věcná břemena a nájemní práva ani skutečnost, že se u oceňovaných nemovitých věcí, nebo kterékoli jejich části, jedná o kulturní památku.

<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 780 000 Kč</b>
slovy: jeden milion sedm set osmdesát tisíc Kč	

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

Byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že obdobné nemovité věci jsou v dané lokalitě prodávány. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z realizovaných prodejů, respektive údajů Katastru nemovitostí, vlastní a inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na obvyklou cenu a po zvážení všech okolností byla obvyklá cena bez závad navržena ve výši 1 780 000,- Kč.

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce. Závěr je jen pravděpodobný.

# SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
výpis z KN prokazující stav evidovaný k datu 17.5.2024, LV č. 1006	9
informace o stavbě č. 532, platnost dat k 22.5.2024, LV č. 890	1
informace o pozemku p.č. 139/1, platnost dat k 22.8.2024, LV č. 1	1
informace o pozemku p.č. 2463/26, platnost dat k 22.8.2024, LV č. 1	1
snímek katastrální mapy, platnost k datu 22.8.2024	1
mapa oblasti	2
fotodokumentace nemovitosti	3
část prohlášení vlastníka ze dne 10.5.1996	3
sdělení pro účely vypracování znaleckého posudku ze dne 5.6.2024	2
usnesení č.j. ex. soudu: 11EXE 1401/2021-12	1
vyrozumění o ohledání nemovitých věcí ze dne 19.6.2024	1

## **PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU**

Dle § 57 vyhlášky č. 503/20 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat stanovení obvyklé hodnoty dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé hodnoty, jak je uvedeno výše, vycházím z realizovaných cen realitní inzerce a z údajů zjištěných na místním šetření. V případě, že mi nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak můj závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebnětechnického stavu oceňované nemovité věci. Dle mého odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultanti nebyli přizváni.

## Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. 057 / 2024.

## Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995, Spr. 1176/95, pro základní obor EKONOMIKA - odvětví ceny a odhady, specializace pro odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 5733 - 055 / 2024.

Ve Stříbře 22.8.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Bc. Zbyněk Sova  
Plzeňská 1511  
349 01 Stříbro

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.7.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5733 - 055 / 2024

počet stran A4 v příloze:

---

výpis z KN prokazující stav evidovaný k datu 17.5.2024, LV č. 1006	9
informace o stavbě č. 532, platnost dat k 22.5.2024, LV č. 890	1
informace o pozemku p.č. 139/1, platnost dat k 22.8.2024, LV č. 1	1
informace o pozemku p.č. 2463/26, platnost dat k 22.8.2024, LV č. 1	1
snímek katastrální mapy, platnost k datu 22.8.2024	1
mapa oblasti	2
fotodokumentace nemovitosti	3
část prohlášení vlastníka ze dne 10.5.1996	3
sdělení pro účely vypracování znaleckého posudku ze dne 5.6.2024	2
usnesení č.j. ex. soudu: 11EXE 1401/2021-12	1
vyrozumění o ohledání nemovitých věcí ze dne 19.6.2024	1



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.05.2024 14:55:02

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

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 097EX 216/21 pro Urban Karel, JUDr., soudní exekutor

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 560758 Bor

Kat.území: 607304 Bor u Tachova

List vlastnictví: 1006

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Trupl Josef a Truplová Anna, Borská 532, 34802 Bor	710706 766016	

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
532/1	byt		byt.z.	1001/10000

Vymezeno v:

Budova Bor, č.p. 532, byt.dům, LV 890  
na parcele St. 714/1, LV 890

Parcela St. 714/1 zastavěná plocha a nádvoří 167m2

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

pohledávka a) 624.000,-Kč b) pro budoucí pohledávky dle smlouvy

Oprávnění pro

Stavební spořitelna České spořitelny, a.s., Antala  
Staška 1292/32, Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 60197609

Povinnost k

Jednotka: 532/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 25.02.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.02.2005.

V-667/2005-410

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Truplová Anna, Borská 532, 34802 Bor, RČ/IČO:  
766016

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 097 EX-216/2021 -9 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 08.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.03.2021 16:16:23. Zápis proveden dne 10.03.2021; uloženo na prac. Brno-město Z-2828/2021-702

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.  
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 17.05.2024 14:55:02

Typ vztahu

## Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 532/1

Z-524/2021-410

Z-1748/2023-410

Z-2220/2023-410

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

*listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137 Ex-13729/2021 -12 ze dne 13.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2021 16:38:50. Zápis proveden dne 16.08.2021; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-10265/2021-703

## Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 532/1

Z-1880/2021-410

## Spojení exekucí ke společnému řízení

spojená exekuční řízení - sp.zn. 137Ex 18820/22 spojeno do sp.zn. 137Ex 13729/21

Z-16/2023-410

## Spojení exekucí ke společnému řízení

spojená exekuční řízení - sp.zn. 137Ex 18819/22 spojeno do sp.zn. 137Ex 13729/21

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

strana 2

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.05.2024 14:55:02

Okres: CZ0327 Tachov Obec: 560758 Bor  
Kat.území: 607304 Bor u Tachova List vlastnictví: 1006  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

## Typ vztahu

okamžiku 19.01.2023 16:33:04. Zápis proveden dne 27.01.2023; uloženo na prac. Tachov

Z-220/2023-410

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Truplová Anna, Borská 532, 34802 Bor, RČ/IČO:

766016/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-00297/2021 -006 ze dne 17.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2021 18:15:04. Zápis proveden dne 01.09.2021; uloženo na prac. Cheb

Z-3627/2021-402

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 532/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 074 EX-00297/2021 -032 ze dne 30.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2021 18:15:03. Zápis proveden dne 02.09.2021; uloženo na prac. Tachov

Z-1918/2021-410

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Jarková, 2. Května 2384, 760 01 Zlín

Povinnost k

Truplová Anna, Borská 532, 34802 Bor, RČ/IČO:

766016/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 207 EX-2388/2021 -9 ze dne 23.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2021 21:39:23. Zápis proveden dne 06.10.2021; uloženo na prac. Tachov

Z-2218/2021-410

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 532/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 207 EX-2388/2021 -15 ze dne 04.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.10.2021 21:39:23. Zápis proveden dne 06.10.2021; uloženo na prac. Tachov

Z-2218/2021-410

### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5

Povinnost k

Truplová Anna, Borská 532, 34802 Bor, RČ/IČO:

766016/

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 2333/21-10 k 11 EXE 3793/2021-15 ze dne 14.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2021

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.  
strana 3



Okres: CZ0327 Tachov Obec: 560758 Bor  
Kat.území: 607304 Bor u Tachova List vlastnictví: 1006  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

19:04:55. Zápis proveden dne 17.12.2021; uloženo na prac. Praha  
Z-45195/2021-101

Z-2894/2021-410

Z-1779/2022-405

Z-6020/2023-405

Z-747/2022-410

Z-1653/2022-410

Z-2194/2023-410

Z-2726/2023-410

страница 4

prokazující stav evidovaný k datu 17.05.2024 14:55:02

Typ vztahu

*Listina* Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 5 ex.ř.). Soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl 094 EX-01551/2022 -076 ze dne 18.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2023 14:21:09. Zápis proveden dne 24.07.2023; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-6020/2023-405

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Truplová Anna, Borská 532, 34802 Bor, RČ/IČO:

766016

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-3196/2022 -14 ze dne 16.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2022 11:14:06. Zápis proveden dne 20.06.2022; uloženo na prac. Tachov

Z-2584/2022-410

## Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

(podíl 1/2 povinná: Truplová Anna - § 741 písm. b) zákona č. 89/2012 Sb.)

Povinnost k

Jednotka: 532/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-3196/2022 -19 ze dne 17.06.2022. Právní účinky zápisu s okamžiků 17.06.2022 11:14:00. Zápis proveden dne 22.06.2022; uloženo na prac. Tachov

Z-2583/2022-410

**11:41:29. Zápis proveden dne 16.08.2022; uloženo na prac. Tachov**

Z-3101/2022-410

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Paraska, Jaroslava Seiferta 2159/7, 434 01 Most

Povinnost k

Truplová Anna, Borská 532, 34802 Bor, RČ/IČO:

766016

**Listina** Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Most 130 EX-1588/2022 -15/EI ze dne 28.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.09.2022 23:54:00. Zápis proveden dne 30.09.2022; uloženo na prac. Most

Z-3780/2022-508

**1. Listina** Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 130 EX-1588/2022 - 44/El. Právní moc ke dni 16.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2022 01:01:32. Zápis proveden dne 21.11.2022; uloženo na prac. Tachov

Z-4100/2022-410

## Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 532/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 130 EX-1588/2022 -28/E1 ze dne

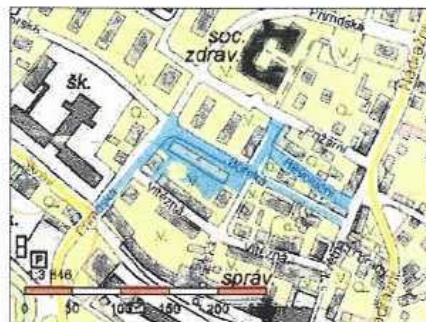
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

strana 5

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2463/25</a>
Obec:	<a href="#">Bor [560758]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Bor u Tachova [607304]</a>
Číslo LV:	1
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	5837
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Bor, náměstí Republiky 1, 34802 Bor	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

- Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.08.2024 13:00.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.05.2024 14:55:02

Okres: CZ0327 Tachov Obec: 560758 Bor  
Kat.území: 607304 Bor u Tachova List vlastnictví: 1006  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

28.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.09.2022 23:53:40. Zápis proveden dne 03.10.2022; uloženo na prac. Tachov

Z-3519/2022-410

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 130 EX-1588/2022 -44/E1. Právní moc ke dni 16.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2022 01:01:32. Zápis proveden dne 21.11.2022; uloženo na prac. Tachov  
Z-4100/2022-410

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Krejsta, Pražákova 1024/66a, 639 00 Brno

Povinnost k

Truplová Anna, Borská 532, 34802 Bor, RČ/IČO:  
766016

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 159 EX-00873/2022 -008 ze dne 21.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2022 13:00:15. Zápis proveden dne 01.11.2022; uloženo na prac. Tachov

Z-3943/2022-410

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení dne 5.12.2022 a vyrozumění o zahájení exekuce dne 13.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2022 13:00:07. Zápis proveden dne 02.01.2023; uloženo na prac. Tachov  
Z-4435/2022-410

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 532/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 159 EX-00873/2022 -022 ze dne 31.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2022 13:00:31. Zápis proveden dne 01.11.2022; uloženo na prac. Tachov

Z-3945/2022-410

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení dne 5.12.2022 a vyrozumění o zahájení exekuce dne 13.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2022 13:00:07. Zápis proveden dne 02.01.2023; uloženo na prac. Tachov  
Z-4435/2022-410

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veveří 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Truplová Anna, Borská 532, 34802 Bor, RČ/IČO:  
766016

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-18820/2022 -10 ze dne 31.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2022 16:49:40. Zápis proveden dne 04.11.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-41750/2022-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 532/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-18820/2022 -19 ze dne 03.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2022 17:06:05. Zápis

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR.  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.  
strana 6

prokazující stav evidovaný k datu 17.05.2024 14:55:02

Typ vztahu

proveden dne 07.11.2022; uloženo na prac. Tachov

Z-3981/2022-410

### Související zápis

Spojení exekucí ke společnému řízení  
spojená exekuční řízení - sp.zn. 137Ex 18820/22 spojeno do sp.zn. 137Ex 13729/21

*Listina* Usnesení soudního exekutora o spojení exekuce ke společnému řízení (§37 odst. 5 ex.ř.) 137Ex-13729/2021 -71 ze dne 03.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.01.2023 17:08:35. Zápis proveden dne 11.01.2023; uloženo na prac. Tachov

Z-16/2023-410

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Truplová Anna, Borská 532, 34802 Bor, RČ/IČO:  
766016/

*Listina* Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-18819/2022 -10 ze dne 02.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2022 16:56:45. Zápis proveden dne 04.11.2022; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-41919/2022-703

### Související zápisy

### Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 532/1

**Listina** Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 137Ex-18819/2022 -18 ze dne 08.11.2022. Právní účinky zápisu s okamžikem 08.11.2022 16:48:01. Zápis proveden dne 10.11.2022; uloženo na prac. Tachov

Z-4024/2022-410

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, 17. listopadu 2995/1a, 690 02 Břeclav

Povinnost k

Truplová Anna, Borská 532, 34802 Bor, RČ/IČO:  
766016 [REDACTED]

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-2922/2022 -11 ze dne 06.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2022 13:06:46. Zápis proveden dne 11.11.2022; uloženo na prac. Břeclav

Z-13074/2022-704

## Související zápisy

## Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 532/1

**1. Listina** Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 160 EX-2922/2022 -29 ze dne 10.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2022 18:01:24. Zápis proveden dne 14.11.2022; uloženo na prac. Tachov

Z-4041/2022-410

- o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.



prokazující stav evidovaný k datu 17.05.2024 14:55:02

Typ vztahu

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

Povinnost k

Truplová Anna, Borská 532, 34802 Bor, RČ/IČO:

766016

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-28422/2022 -9 ze dne 14.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2022 13:47:13. Zápis proveden dne 16.12.2022; uloženo na prac. Tachov

Z-4368/2022-410

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 532/1

**Listina** Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 203 Ex-28422/2022 -15 ze dne 15.12.2022. Právní účinky zápisu s okamžiků 15.12.2022 13:47:13. Zápis proveden dne 16.12.2022; uloženo na prac. Tachov

Z-4368/2022-410

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E    *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 20.12.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.02.2005.

V-669/2005-410

Pro: Trupl Josef a Truplová Anna, Borská 532, 34802 Bor

RC/IČO: 710706

766016

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 17.05.2024 15:07:27

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

Страна 8

## Informace o stavbě

Stavba:	č. p. 532
Obec:	<a href="#">Bor [560758]</a>
Část obce:	<a href="#">Bor [7307]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Bor u Tachova [607304]</a>
Číslo LV:	<a href="#">890</a>
Stavba stojí na pozemku:	p. č. st. <a href="#">714/1</a>
Typ stavby:	budova s číslem popisným
Způsob využití:	bytový dům



## Vymezené jednotky

[532/1](#), [532/2](#), [532/3](#), [532/4](#), [532/5](#), [532/6](#), [532/7](#), [532/8](#)

Informace z RÚIAN

## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Bachroň Zdeněk a Bachroňová Dana, Borská 532, 34802 Bor Jednotka: <a href="#">532/5</a>	659/5000
SJM Beneš Jiří a Benešová Pavlína Jednotka: <a href="#">532/3</a> <i>Beneš Jiří, Borská 532, 34802 Bor</i> <i>Benešová Pavlína, Ke Skalkám 736, 34802 Bor</i>	1001/10000
Bui Thuy Hien, Malé náměstí 40, 34802 Bor Jednotka: <a href="#">532/2</a>	1321/10000
Bui Van Thai, Borská 532, 34802 Bor Jednotka: <a href="#">532/4</a>	1347/10000
SJM Kratochvíl Bohumil a Kratochvílová Miroslava, č. p. 285, 34802 Stráž Jednotka: <a href="#">532/8</a>	1347/10000
Schneider Kateřina, Herderstrasse /2, 92670 Windischeschenbach, Spolková republika Německo Jednotka: <a href="#">532/6</a>	1347/10000
SJM Staněk Petr Mgr. a Staňková Kateřina, Finská 408, 34802 Bor Jednotka: <a href="#">532/7</a>	659/5000
SJM Trupl Josef a Truplová Anna, Borská 532, 34802 Bor Jednotka: <a href="#">532/1</a>	1001/10000

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Omezení vlastnického práva

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">139/1</a>
Obec:	<a href="#">Bor [560758]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Bor u Tachova [607304]</a>
Číslo LV:	1
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	3302
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Bor, náměstí Republiky 1, 34802 Bor	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

## Jiné zápisy

Typ
Změna výměr obnovou operátu

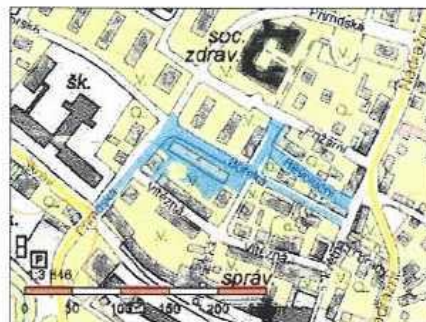
➤ Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.08.2024 13:00.

## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	<a href="#">2463/25</a>
Obec:	<a href="#">Bor [560758]</a>
Katastrální území:	<a href="#">Bor u Tachova [607304]</a>
Číslo LV:	1
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	5837
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	<a href="#">DKM</a>
Určení výměry:	Graficky nebo v digitalizované mapě
Způsob využití:	ostatní komunikace
Druh pozemku:	ostatní plocha



## Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Město Bor, náměstí Republiky 1, 34802 Bor	

## Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

## Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

## Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno zřizování a provozování vedení

## Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

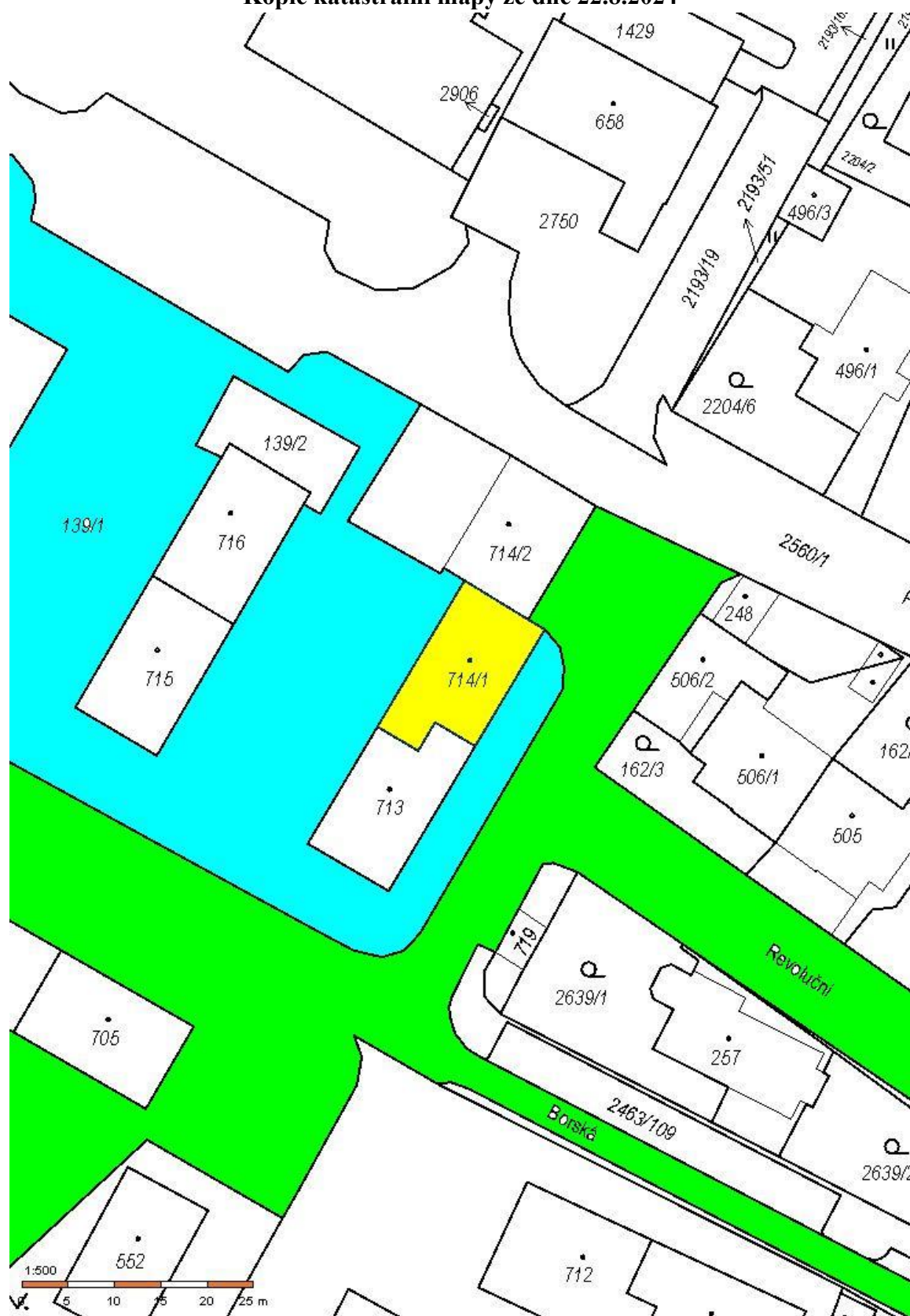
- Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

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

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost dat k 22.08.2024 13:00.

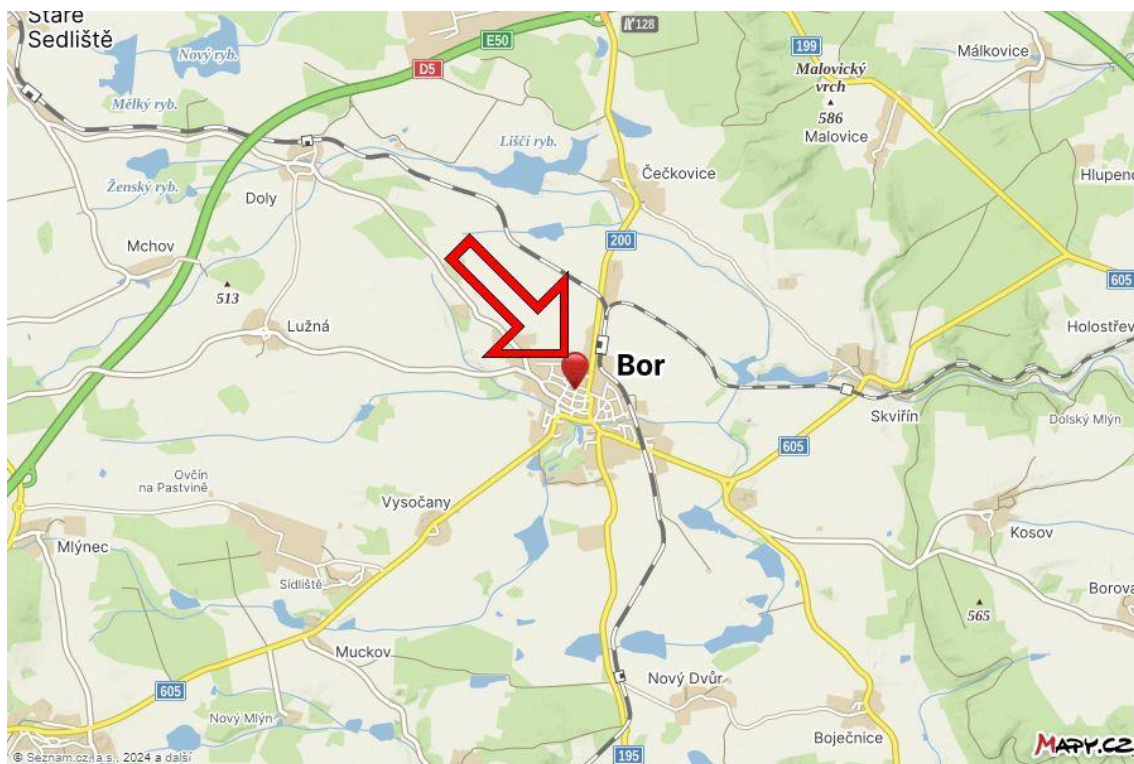
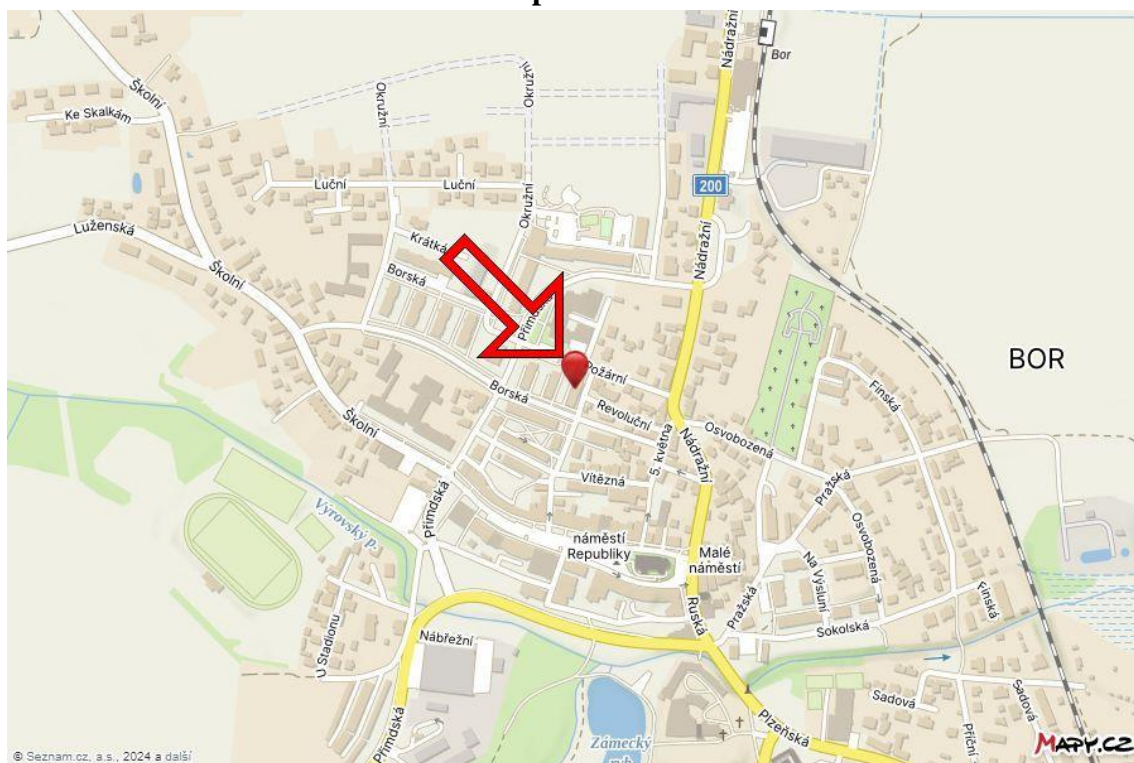


Kopie katastrální mapy ze dne 22.8.2024



Pozemek st.p.č. 714/1 v k.ú. č. 607304

## Mapa oblasti





## Mapa oblasti





**Bytová jednotka č. 532/1, k.ú. Bor u Tachova, obec Bor, okres Tachov**



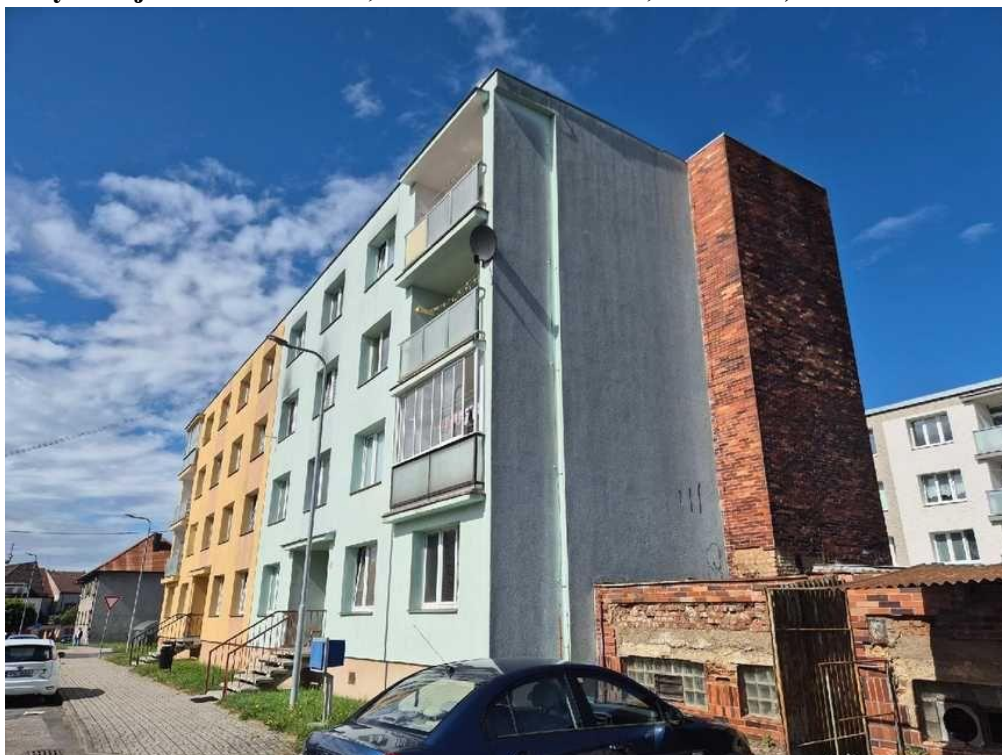
Pohled přední



Pohled zadní



**Bytová jednotka č. 532/1, k.ú. Bor u Tachova, obec Bor, okres Tachov**



Pohled boční



Pohled číslo popisné

Bytová jednotka č. 532/1, k.ú. Bor u Tachova, obec Bor, okres Tachov



Pohled zvonky



Pohled přístupové pozemky p.č. 136/1 a p.č. 2463/26,





K O P I E

12 146/16

## Prohlášení vlastníka budovy podle zákona č. 72/94 Sb.

### I .

Vlastník budovy tímto prohlášením dle paragrafu 5 zákona číslo 72/94 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) vymezuje níže uvedené jednotky.

Dům přešel do vlastnictví Města Bor na základě protokolu o předání a převzetí obytných domů - soupisu převáděného majetku podle zákona č. 172/91 Sb. ze dne 21.11.1991.

### II .

Budova včetně stavebního pozemku je zapsána na listu vlastnictví č. 1 v katastru nemovitostí pro katastrální území a obec Bor, okres Tachov u Katastrálního úřadu v Tachově.

Město Bor vymezuje tyto jednotky

v níže uvedené budově, která má čtyři nadzemní podlaží

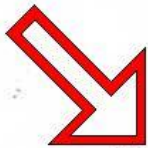
#### A) BUDOVA

Vlastník:	Město Bor
budova čp.	532
stavební parcela č.	714/1
katastrální území	Bor
počet bytů	8
označení bytů	1 8
počet nebytových prostorů	0
označení	0

Součástí prohlášení jsou schémata všech podlaží v budově.

#### B) Popis a vybavení bytů

V budově je 8 bytů, označených pro účely tohoto prohlášení jako 1,2,3,4,5,6,7,8.



- 2 -

Byt č. 1 - I. kategorie, I. nadzemní podlaží

Místnosti bytu:	m <sup>2</sup>
kuchyň	8,30
pokoj	16,30
pokoj	12,14
předsiň	7,66
koupelna	2,64
wc	1,49
sklep-horní část	1,15
sklep	1,16
celkem	50,84

Vybavení bytu :

plynový sporák 1 ks  
kuchyňská linka 1 ks  
koupelnová vana 1 ks  
klozetová mísa a nádržka 1 ks  
umyvadlo 1 ks  
vestavěná skříň 2 ks

Byt č. 2 - I. kategorie, I. nadzemní podlaží

Místnosti bytu:	m <sup>2</sup>
kuchyň	8,30
pokoj	16,56
pokoj	15,90
pokoj	12,14
předsiň	7,66
koupelna	2,64
wc	1,49
sklep-horní část	1,15
sklep	1,17
celkem	67,01

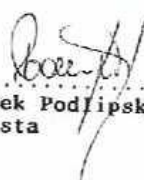
Vybavení bytu :

kuchyňská linka 1 ks  
plynový sporák 1 ks  
koupelnová vana 1 ks  
klozetová mísa a nádržka 1 ks  
umyvadlo 1 ks  
vestavění skříň 2 ks

Jinak se vztahy řídí usnesením shromáždění vlastníků jednotek. Vlastník má právo užívat byt tak, aby nebyla dotčena práva ostatních vlastníků bytových jednotek v domě, dále má právo užívat prostory určené ke společnému užívání a všechny společné části domu a pozemku.

Bytové jednotky v domě jsou určeny výhradně k bydlení, každá změna takto stanoveného účelu vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny vlastníků. Jestliže by se jednalo o změnu užívání stavby, vyžaduje se jednomyslný souhlas.

V Boru dne 10.5.1996

  
JUDr. František Podlipský  
starosta

MĚSTO BOR

okr. Tachov

3



Rozhodnutí katastrálního úřadu v Tachově:  
vklad práva zapsáno dne 10.5.1996

č.j. VS-2898/96

Vklad práva zapsán v katastru nemovitostí dne 10.5.1996

Právní účinky vkladu práva vznikly dnem

10.5.1996  
JUDr. Miroslav Jarý  
právník KÚ

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - MĚSTO

JUDr. Karel Urban, soudní exekutor

Minská 54, 616 00 Brno,

tel./fax. 545 215 006, 545 215 007, 545 215 008, 545 216 774, 545 243 330

www.exekutorurban.cz, e-mail: urad@exekutorurban.cz

V Brně dne 05.06.2024

Vyřizuje: Karolína Stránská

e-mail: k.stranska@exekutorurban.cz

č.j. 97EX216/21-118

ev. č. opr.: 6910052739

č.j. ex. soudu: 11 EXE 1401/2021-12

Bc. Zbyněk Sova  
Plzeňská č.p. 1511  
Stříbro

**Oprávněný:**

1/ Home Credit a. s., IČ: 26978636, sídlem Nové sady 996/25, Brno, PSČ: 602 00, práv. zast. Mgr. Mgr. Roman Pospíech, LL.M., advokát, se sídlem Svobodova 136/9, Praha, PSČ: 128 00,

**Povinný:**

1/ Anna Truplová, RČ: 76601[REDACTED] bytem Borská č.p. 532, Bor, PSČ: 348 02,

**Vše: Sdělení pro účely vypracování znaleckého posudku.**

Vážený pane inženýre/Vážená paní inženýrko,

v návaznosti na naši předchozí komunikaci Vám tímto zasílám usnesení o ustanovení znalce s potřebnými přílohami:

- list vlastnictví a katastrální mapa,
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti s vyznačenou doložkou právní moci
- usnesení o opravě exekučního příkazu s doložkou
- kupní smlouva
- sdělení zástavního věřitele

a dovoluji si Vás tímto požádat o vypracování znaleckého posudku na předmětnou nemovitost.

Žádám Vás tímto o zodpovězení znaleckých úkolů stanovených v přiloženém usnesení. V případě, že nebude možné na znalecký úkol odpovědět, např. nebude zjištěno žádné příslušenství, je nutné tuto skutečnost k příslušnému znaleckému úkolu uvést.

Současně si dovoluujeme požádat o zaslání znaleckého posudku (v PDF formátu) včetně fotodokumentace (v JPG formátu) na e-mail uvedený v záhlaví tohoto sdělení, nebo prostřednictvím datové schránky soudního exekutora.

Při fakturaci, prosím, uvádějte na daňovém dokladu následující údaje:

Exekutorský úřad Brno - město,  
Urban Karel, JUDr. - soudní exekutor  
Minská 3193/54, 616 00 Brno,  
IČ: 662 08 238, DIČ: CZ5910140192

Soudní znalec je povinen vyúčtovat znalečné v souladu s ust. §17 vyhl. č. 504/2020 Sb., dále **připojit k vyúčtování znalečného doklady**, kterých se ve vyúčtování dovolává a v případě, že požaduje náhradu nákladů za cestu vozem, také kopii velkého technického průkazu.

O nákladech znalce bude následně rozhodnuto usnesením o znalce dle ust. § 34 zák. č. 254/2019 Sb. Soudní exekutor provede úhradu znalečného bez zbytečného odkladu nejpozději do 15 dnů od nabytí právní moci uvedeného usnesení.

Soudnímu exekutorovi jsou známy tyto údaje povinného:

- adresa povinného viz. výše

S pozdravem

Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 státního předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b stav. předpisu EKČR - kanc. řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

## EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - MĚSTO

JUDr. Karel Urban, soudní exekutor  
Minská 54, 616 00 Brno,  
tel./fax. 545 215 006, 545 215 007, 545 215 008, 545 216 774, 545 243 330  
[www.exekutorurban.cz](http://www.exekutorurban.cz), e-mail: [urad@exekutorurban.cz](mailto:urad@exekutorurban.cz)

soudnímu exekutorovi. Nedodržení stanovené lhůty může mít za následek snížení odměny, popřípadě na návrh exekutora opatření podle § 53 o.s.ř.

Soudní exekutor podle ust. § 127 odst. 3 o.s.ř. **u k l á d á** povinnému, aby se na předvolání znalce k tomuto dostavil a poskytl tomuto potřebnou součinnost.

### O d ů v o d ň ě n í :

Exekucním příkazem č.j. 97EX 216/21-12 ze dne 15.3.2021 ve spojení s usnesením č.j. 97EX 216/21-71 ze dne 16.06.2023 byla nařízena exekuce prodejem spoluvlastnického podílu povinné/ho o velikosti id. 1/2 na nemovitých věcech, zapsaných na LV č. 1006 pro obec a k.ú. Bor u Tachova, Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, KP Tachov.

Dnem 29.04.2021 uplynula lhůta pro dobrovolné splnění vymáhané povinnosti podle ust. § 46 odst. 6 zák. č. 120/2001 Sb., exekučního řádu a doložka provedení exekuce byla zapsána do rejstříku zahájených exekucí. Exekucní příkaz nabyl právní moci dne 23.6.2023, usnesení nabylo právní moci dne 22.6.2023, a exekuci tak lze s odkazem na ust. § 47 odst. 2 zák. č. 120/2001 Sb., exekuční řád, provést.

Vzhledem k tomu, že je nutné ocenit nemovitosti v souladu s ust. § 336a o.s.ř., ustanovil soudní exekutor v souladu s ust. § 336 o.s.ř. znalce z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí.

**P o u ě n í :** I. Proti osobě znalce mohou být podány námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí.

II. Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže se zřetelem na poměr k věci nebo účastníkům, jejich zákonným zástupcům nebo zplnomocněncům lze pochybovat o jeho nepodjatosti.

V Brně dne 05.06.2024

Mgr. Filip Urban  
kandidát  
pověřený soudním exekutorem

*Informace a zásady ochrany osobních údajů v souladu s nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů (GDPR) jsou dostupné na webových stránkách exekutora [www.exekutorurban.cz](http://www.exekutorurban.cz)*

Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b stav. předpisu EKČR - kanc. řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.

## EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO - MĚSTO

JUDr. Karel Urban, soudní exekutor  
Minská 54, 616 00 Brno,  
tel./fax. 545 215 006, 545 215 007, 545 215 008, 545 216 774, 545 243 330  
www.exekutorurban.cz, e-mail: urad@exekutorurban.cz

č.j. 97EX 216/21-117  
cv. č. opr.: 6910052739  
č.j. ex. soudu: 11 EXE 1401/2021-12

### U S N E S E N Í

JUDr. Karel Urban, soudní exekutor Exekutorského úřadu Brno – město, Minská 54, 616 00 Brno, pověřený provedením exekuce na základě pověření Okresního soudu v Tachově ze dne 02.03.2021 č.j. 11 EXE 1401/2021-12, podle pravomocného a vykonatelného rozsudku Okresního soudu v Tachově č.j. 3 C 205/2020-39 ze dne 30.10.2020, k uspokojení pohledávky

oprávněného:

1/ **Home Credit a. s.**, IČ: 26978636, sídlem Nové sady 996/25, Brno, PSČ: 602 00, práv. zast. Mgr. Mgr. Roman Pospíech, LL.M., advokát, se sídlem Svoboda 136/9, Praha, PSČ: 128 00,

proti povinnému:

1/ **Anna Truplová**, datum narození 16.10.1976, bytem Borská č.p. 532, Bor, PSČ: 348 02, ve výši 45.708,21 Kč s příslušenstvím,

#### u s t a n o v u j e

znalcem z oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí, **Bc. Zbyňka Sovu**, IČ: 16726146, se sídlem Plzeňská č.p. 1511, Stříbro, PSČ: 34901, které/mu ukládá, aby podal/a písemně do 60 dnů po obdržení tohoto usnesení ve dvojím vyhotovení znalecký posudek.

Úkolem znalce je stanovit:

- 1) cenu nemovitostí a jejich příslušenství, tak, jak jsou vymezeny v exekučním příkaze soudního exekutora č. j. 97 EX 216/21-12 ze dne 15.03.2021, ve spojení s usnesením č.j. 97EX 216/21-71 ze dne 16.06.2023, a to:

Okres: CZ0327 Tachov		Obec: 560758 Bor	
Kat.území: 607304 Bor u Tachova		List vlastnictví: 1006	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)			
<hr/> <hr/>			
B Nemovitosti			
<hr/>			
Jednotky			
Č.p./ Č.jednotky	způsob využití	způsob ochrany	Podíl na společných částech domu a pozemku
532/1	byt	byt.z.	1001/10000
Vymezeno v:			
Budova	Bor, č.p. 532, byt.dům, LV 890		
	na parcele St. 714/1, LV 890		
Parcela	St. 714/1	zastavěná plocha a nádvoří	
			167m2

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

Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.

- 2) stanovit cenu obvyklou,
- 3) uvést příslušenství nemovitosti,
- 4) uvést známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva,
- 5) stanovit výslednou cenu nemovitosti a jejího příslušenství.

Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná, znalec může požádat o její prodloužení jen ze závažných důvodů. Nemůže-li znalec vyžádaný úkon provést, je povinen to oznámit s příslušným odůvodněním neprodleně

Dojde-li Vám tento dokument bez otisku razítka a bez podpisu, jedná se o dokument doručovaný prostřednictvím provozovatele poštovních služeb, který je platný i bez těchto náležitostí (ust. § 17, odst. 1 stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky - kancelářský řád). Dle ust. § 17b stav. předpisu EKČR - kanc. řád, k písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis tohoto dokumentu doručen, se zašle el. poštou na el. adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v el. podobě a podepsaná podle § 16a nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat.



Bc. Zbyněk Sova  
Plzeňská 1511  
349 01 Stříbro  
e-mail: zbyneksova@seznam.cz  
Tel.: 602 473 045

---

Anna Truplová  
r.č. 766016/2169  
Borská 532  
348 02 Bor

### **Vyrozumění o ohledání nemovitých věcí**

Na základě objednávky Exekutorského úřadu Brno-město JUDr. Karla Urbana, soudní exekutor ze dne 5.6.2024, jsem byl ustanoven znalcem ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitých věcí – bytové jednotky č. 532/1 včetně příslušenství v k.ú. Bor u Tachova, obec Bor, okres Tachov.

**Termín ohledání se určuje na den 8.7.2024 mezi 9<sup>30</sup> – 10<sup>00</sup> hod. na adrese uvedené výše.**

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitých věcí a včetně příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitými věci spojených. Povinný, resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitých věcí apod. znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li znalci umožněna prohlídka, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Ve Stříbře dne 19.6.2024

---

Bc. Zbyněk Sova  
soudní znalec