ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 066071/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 vzhledem k celku na nemovitostech - rekreační chatě č.e. 315 postavené na pozemku parc.č. 1362 a na pozemku parc.č. 1362 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 99 m^2 v k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří, v obci Klášterec nad Ohří, v okrese Chomutov se všemi součástmi a příslušenstvím.

Znalec: Ing. Jitka Križáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1918-08-2024

Zadavatel: soudní exekutor Exekutorského úřadu pro Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
Evropská 663/132
160 00 Praha 6

Číslo jednací: 067 EX 10944/17-129

OBVYKLÁ CENA	**138 000 Kč**

Počet stran: 21 a 13 stran příloh **Počet vyhotovení:** 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 15.08.2024 **Vyhotoveno:** V Praze 20.08.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 vzhledem k celku na nemovitostech - rekreační chatě č.e. 315 postavené na pozemku parc.č. 1362 a na pozemku parc.č. 1362 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 99 m^2 v k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří, v obci Klášterec nad Ohří, v okrese Chomutov se všemi součástmi a příslušenstvím.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 10944/17.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 15.08.2024 za přítomnosti pouze znalce Ing. Jitky Križákové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí LV 856 pro k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří k datu 26.6.2024
Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 10944/17-129 ze dne 26.6.2024
Snímek katastrální mapy
Fotodokumentace z místního šetření ze dne 15.8.2024
Informace získané při místním šetření
Záznam z venkovní obhlídky
Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
El. náhled do územního plánu obce Miřetice u Klášterce nad Ohří
Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)
Měření v katastrální mapě (na adrese https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz)
Aplikační portál Marushka
Podklady dostupné na cuzk.cz
Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonu č. 237/2020 Sb.
Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy
Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:
§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanový jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou".
§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním."**

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".

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

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."

Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Ústecký, okres Chomutov, obec Klášterec nad Ohří, k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří
Adresa nemovité věci:	Mariánské údolí, 431 51 Klášterec nad Ohří

Vlastnické a evidenční údaje

Petr Hobík, Sukova 1616, 432 01 Kadaň, LV: 856, podíl: 1 / 3
Běla Horáková, Jana Švermy 11, 432 01 Kadaň, LV: 856, podíl: 1 / 3
Kamila Vyžďurová, Budovatelů 1153, 432 01 Kadaň, LV: 856, podíl: 1 / 3

Dokumentace a skutečnost

Předmětem ocenění je stavba č.e. 315, která je v katastru nemovitostí zapsána jako objekt pro rodinnou rekreaci. Svým stavebně technickým uspořádáním i pravděpodobným způsobem využití odpovídá rekreační chatě a takto ji také oceňuji. Pozemek parc.č. 1362 je zčásti zastavěn stavbou rekreační chaty, zčásti slouží jako nádvoří.

Místopis

Klášterec nad Ohří je město v okrese Chomutov ležící v nadmořské výšce 320 metrů v údolí Ohře mezi Krušnými a Doupovskými horami v severozápadních Čechách. Žije zde přibližně 14 tisíc obyvatel. Městem prochází silnice I/13 a železniční trať Chomutov–Cheb. Historické jádro města je městskou památkovou zónou.
Miřetice u Klášterce nad Ohří jsou část města Klášterec nad Ohří v okrese Chomutov. Nachází se na východě Klášterce nad Ohří. Prochází zde silnice I/13.
Město Klášterec nad Ohří disponuje rozsáhlou občanskou vybaveností. V obci naleznete informační centrum, zámek, lázně, městskou policii, policii ČR, lékárny, banky, pošty, kulturní dům, kino a

sběrný dvůr, koupaliště, bazén, hřiště, tělocvičny a další. Ve městě je celá řada škol, zdravotnických zařízení, obchodů i provozoven služeb.

Oceňovaná nemovitost se nachází na jihovýchodním okraji obce v lokalitě rekreačních chat při toku řeky Ohře. Jedná se o lokalitu zvanou Mariánské údolí, není zde předpoklad jiné než rekreační výstavby. Povinný si nevyzvedl doporučený dopis o místním šetření konaném dne 15.8. 2024 a neumožnil znalci přístup do nemovitosti. K chatě není možnost příjezdu motorovým vozidlem, je přístupná pouze úzkou pěšinou, jednak přes pozemky ve vlastnictví obce, jednak přes pozemek ve vlastnictví soukromé osoby - viz „Přístup přes pozemky".

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda	
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný	
Využití pozemků:	☐ RD ☐ byty	☒ rekr.objekt ☐ garáže	☐ jiné	
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	
	☒ ostatní			
Přípojky:	☐ / ☐ voda	☐ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☐ telefon	☐ 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:		okrajová část - ostatní		
Přístup k pozemku	☐ zpevněná komunikace	☒ nezpevněná komunikace		

Přístup přes pozemky

1345/1	Město Klášterec nad Ohří, nám. Dr. Eduarda Beneše 85, 43151 Klášterec nad Ohří
1321/6	Švejda Petr, Tyršova 141, 43151 Klášterec nad Ohří
1521	Město Klášterec nad Ohří, nám. Dr. Eduarda Beneše 85, 43151 Klášterec nad Ohří

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná rekreační chata je samostatně stojící, pravděpodobně částečně podsklepená (stavba je umístěna ve svahu), s jedním nadzemním podlažím. Svislé nosné konstrukce jsou tvořeny oboustranně obíjenou dřevěnou kostrou na kamenné podezdívce, zastřešení nízkou sedlovou střechou pokrytou lepenkou IPA. Okna dřevěná se zasklením, vchodové dveře dřevěné, opatřené visacím zámkem. Vytápění pravděpodobně kamny na tuhá paliva. Další vybavení ani vnitřní uspořádání nebylo možno ověřit, předpokládám nižší standard odpovídající rekreační chatě. Chata je celkově ve zhoršeném stavu se zanedbanou údržbou. Stáří chaty odhaduji na 50 let.
Chata je napojena na veřejnou síť elektřiny, ostatní sítě se nepodařilo ověřit.
Pozemek parc.č. 1362 je v jednotném funkčním celku se stavbou rekreační chaty a slouží jako zastavěná plocha a nádvoří. Pozemek je svažitý, neoplocený, součástí pozemku jsou kamenné opěrné zídky a venkovní betonové schody.
Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, které bylo možné zjistit při místním šetření, tedy opěrné zídky, zpevněné plochy a zídky, přípojka elektřiny, přípojky dalších sítí pokud existují.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 856 pro k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří existuje soubor omezení vlastnického práva (zahájení exekuce, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti). To však vhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.
Kompletní zápisy o exekučních řízeních - viz přiložený LV 856 pro k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří.

Veškerá uvedená omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na nemovitou věc prostou těchto omezení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Stavba č.e. 315 - rekreační chata - spoluvlastnický podíl id. 1/3
2. Pozemek na LV 856 - spoluvlastnický podíl id. 1/3

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata č.e. 315 včetně pozemku - spoluvlastnický podíl id. 1/3

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rekreační chata č.e. 315 včetně pozemku
Adresa předmětu ocenění:	Mariánské údolí 431 51 Klášterec nad Ohří
LV:	856
Kraj:	Ústecký
Okres:	Chomutov
Obec:	Klášterec nad Ohří
Katastrální území:	Miřetice u Klášterce nad Ohří
Počet obyvatel:	14 324

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 497,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu B a C, obce s turistickými středisky nadregionálního významu a obce ve významných turistických lokalitách	II	0,90
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 městská hromadná doprava	I	1,00
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 = **1 910,00 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_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00

2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. 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 - Bez vlivu na cenu.	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:

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

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{1,000}$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreační oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	0,07
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,05
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,867}$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy

č. 3 oceňovací vyhlášky:

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,910**

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:
Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T}$ * $\mathbf{I_P}$ = **0,867**

1. Stavba č.e. 315 - rekreační chata - spoluvlastnický podíl id. 1/3

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Ústecký kraj, obec nad 10 000 do 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	50 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	2 890,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	=	10,00 m^2
1. NP:	=	30,00 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	10,00 m^2	1,50 m
1. NP:	30,00 m^2	2,40 m

Obestavěný prostor

1.PP:	(10)*(1,50)	=	15,00 m^3
1. NP:	(30)*(2,40)	=	72,00 m^3
zastřešení:	30*0,4/2	=	6,00 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**93,00 m^3**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ B
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné oboustranně obíjené, zdivo do tl. 30 cm včetně	II	-0,03
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě	III	0,00
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m2 vč.): Bez příslušenství	II	-0,04
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Do 400 m2	II	0,00
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba se zanedbanou údržbou –	III	0,85

(předpoklad provedení menších stavebních úprav)
Koeficient pro stáří 50 let:
s = 1 - 0,005 * 50 = **0,750**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{9} V_i) * V_{10} * 0{,}750 = \mathbf{0{,}587}$

Nemovitá věc je součástí pozemku
Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,867**

Ocenění
Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 2 890,- Kč/m^3 * 0,587 = 1 696,43 Kč/m^3
CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 93,00 m^3 * 1 696,43 Kč/m^3 * 1,000 * 0,867= 136 784,85 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	**=**	**136 784,85 Kč**
Stavba č.e. 315 - rekreační chata - spoluvlastnický podíl id. 1/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**136 784,85 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 3
Stavba č.e. 315 - rekreační chata - spoluvlastnický podíl id. 1/3 - cena zjištěná	**=**	**45 594,95 Kč**

2. Pozemek na LV 856 - spoluvlastnický podíl id. 1/3

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 1,000**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,867**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - ostatní orientace	II	-0,02
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 $\mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^{6} P_i = \mathbf{0{,}980}$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,980 * 0,867 = **0,850**

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^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek						
§ 4 odst. 1			1 910,-	0,850		1 623,50

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	1362	99	1 623,50	160 726,50
Stavební pozemek - celkem			99		**160 726,50**
Pozemek na LV 856 - spoluvlastnický podíl id. 1/3 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**160 726,50 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 3
Pozemek na LV 856 - spoluvlastnický podíl id. 1/3 - cena zjištěná celkem				=	**53 575,50 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata č.e. 315 včetně pozemku - spoluvlastnický podíl id. 1/3

Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu nemovitosti.

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

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

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitosti spočívajícím v naprosté většině absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitostech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodu není celá nemovitost, ale pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovitosti značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovitosti, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovitosti 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 vždy spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se následně v zájmu potenciálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který

je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitost. V tomto důsledku je i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu. Například u spoluvlastnického podílu 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitosti, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitosti atd. Stejně je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby. 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 daleko větší.
Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do stanovené obvyklé ceny spoluvlastnického podílu.
S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu na nemovitosti nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako podíl velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vydělit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	24,00 m^2
Obestavěný prostor:	93,00 m^3
Zastavěná plocha:	30,00 m^2

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Porovnatelná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej**
Lokalita: Miřetice u Klášterce nad Ohří, Klášterec nad Ohří
Popis: Kupní sml.:V-3324/2023-503 (LISTINY)
Listina ID:78761230010
LV: 1198 k.ú.: 665657

Plocha
STAVBA: Mariánské údolí č.e. 299, Miřetice u Klášterce nad Ohří, Klášterec nad Ohří (chata)
PARCELA: st.1297 (zast. plocha a nádv.), kú: Miřetice u Klášterce nad Ohří 46 m2
PARCELA: 1298 (ostatní plochy), kú: Miřetice u Klášterce nad Ohří 298 m2

Pozemek: 344,00 m^2
Užitná plocha: 37,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,05
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90

Zdroj: https://ikarus21.cz/

K6 Vliv pozemku - větší	0,85
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**
k 7.6.2023	[m^2]	Kč/m^2	**K_C**	[Kč/m^2]
699 996	37,00	18 919	0,80	**15 135**

Název: **Porovnatelná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej**
Lokalita: Miřetice u Klášterce nad Ohří, Klášterec nad Ohří
Popis: Kupní sml.:V-235/2024-503 (LISTINY)
Listina ID:82740371010
LV: 1390 k.ú.: 665657

Plocha
STAVBA: Mariánské údolí č.e. 308, Miřetice u Klášterce nad Ohří, Klášterec nad Ohří (chata)
PARCELA: st.1263/7 (zast. plocha a nádv.), kú: Miřetice u Klášterce nad Ohří 44 m2
PARCELA: 1263/2 (ostatní plochy), kú: Miřetice u Klášterce nad Ohří 353 m2

Pozemek: 397,00 m^2
Užitná plocha: 52,00 m^2
Zastavěná plocha: 44,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - výrazně lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - větší	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - lepší přístup	0,95

Zdroj: https://ikarus21.cz/

Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**
	[m^2]	Kč/m^2	**K_C**	[Kč/m^2]
1 899 996	52,00	36 538	0,71	**25 942**

Název: **Porovnatelná nemovitost č. 3 - realizovaný prodej**
Lokalita: Klášterec nad Ohří, okr. Chomutov (chata)
Popis: Kupní sml.:V-2934/2024-503 (LISTINY)
Listina ID:84660168010
LV: 1427 k.ú.: 665622

Plocha
STAVBA: budova bez č.p., Klášterec nad Ohří, okr. Chomutov (chata)
PARCELA: st.2138/24 (zast. plocha a nádv.), kú: Klášterec nad Ohří 38 m2
PARCELA: 2138/10 (travní porost), kú: Klášterec nad Ohří 211 m2

Užitná plocha: 30,00 m^2

Zastavěná plocha: 38,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: https://ikarus21.cz/

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

Cena [Kč] k 6.5.2024	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** $\mathbf{K_C}$	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
700 000	30,00	23 333	0,77	**17 966**

Název: **Porovnatelná nemovitost č. 4 - realizovaný prodej**
Lokalita: budova bez č.p., Útočiště, Klášterec nad Ohří, (chata)
Popis: Kupní sml.:V-2645/2023-503 (LISTINY)
Listina ID:78250033010
LV: 2291 k.ú.: 665622

Plocha
STAVBA: budova bez č.p., Útočiště, Klášterec nad Ohří, (chata)
PARCELA: st.2102 (zast. plocha a nádv.), kú: Klášterec nad Ohří 27 m2
PARCELA: 2103/1 (orná půda), kú: Klášterec nad Ohří 472 m2

Pozemek: 499,00 m^2
Užitná plocha: 21,00 m^2
Zastavěná plocha: 27,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: https://ikarus21.cz/

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

Cena [Kč] k 10.5.2023	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** $\mathbf{K_C}$	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
750 000	21,00	35 714	0,77	**27 500**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Minimální jednotková porovnávací cena	15 135 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	21 636 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	27 500 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy			
Průměrná jednotková cena			**21 636 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			24,00 m^2
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		519 264,00	
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu		* 0,80	
	=	415 411,20	
Vlastnický podíl	*	1 / 3	
Výsledná porovnávací hodnota			**138 470 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Stavba č.e. 315 - rekreační chata - spoluvlastnický podíl id. 1/3	45 595,- Kč
2. Pozemek na LV 856 - spoluvlastnický podíl id. 1/3	53 576,- Kč

Zjištěná cena - celkem: **99 171,- Kč**

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **99 170,- Kč**

slovy: devadesát devět tisíc jedno sto sedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	**99 170 Kč**
slovy: devadesát devět tisíc jedno sto sedmdesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rekreační chata č.e. 315 včetně pozemku - spoluvlastnický podíl id. 1/3	138 470,- Kč

Porovnávací hodnota	**138 470 Kč**

Obvyklá cena	**138 000 Kč**
slovy: jedno sto třicet osm tisíc Kč	

Silné stránky

Klidná lokalita vhodná k rekreaci, blízkost města s kompletní občanskou vybaveností.

Slabé stránky

Svažitý pozemek, zhoršený technický stav stavby, velmi malý pozemek.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklá cena se určuje na základě výsledků dle porovnávací metody.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné 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 cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:
Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 vzhledem k celku na nemovitostech - rekreační chatě č.e. 315 postavené na pozemku parc.č. 1362 a na pozemku parc.č. 1362 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 99 m^2 v k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří, v obci Klášterec nad Ohří, v okrese Chomutov se všemi součástmi a příslušenstvím.

Odpověď na odbornou otázku:
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/3 vzhledem k celku na nemovitostech - rekreační chatě č.e. 315 postavené na pozemku parc.č. 1362 a na pozemku parc.č. 1362 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 99 m^2 v k.ú. Miřetice u Klášterce nad Ohří, v obci Klášterec nad Ohří, v okrese Chomutov se všemi součástmi a příslušenstvím činí

Obvyklá cena	**138 000 Kč**
slovy: jedno sto třicet osm tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	4
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 15.8.2024	2
Územní plán	1
Mapa lokality	2
Dodejka	1
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 84/2024.

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 podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 066071/2024.

V Praze 20.08.2024

Ing. Jitka Križáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 066071/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	4
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 15.8.2024	2
Územní plán	1
Mapa lokality	2
Dodejka	1
Povodňová mapa	1

LV 856

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.06.2024 10:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 067EX 10944/17 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **563129 Klášterec nad Ohří**

Kat.území: **665657 Miřetice u Klášterce nad Ohří** List vlastnictví: **856**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

Hobík Petr, Sukova 1616, 43201 Kadaň **1/3**

Horáková Běla, Jana Švermy 11, 43201 Kadaň **1/3**

Vyžďurová Kamila, Budovatelů 1153, 43201 Kadaň **1/3**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
1362	**99**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Součástí je stavba: **Miřetice u Klášterce nad Ohří, č.e. 315, rod.rekr**

Stavba stojí na pozemku p.č.: **1362**

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Hobík Petr, Sukova 1616, 43201 Kadaň, RČ/IČO:

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 10944/17-8 ze dne 22.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2017 05:53:21. Zápis proveden dne 31.05.2017; uloženo na prac. Praha**

Z-24980/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/3

Povinnost k

Hobík Petr, Sukova 1616, 43201 Kadaň, RČ/IČO:

Parcela: 1362

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5, č.j. 067 EX-10944/2017 -13 ze dne 26.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2017 05:53:15. Zápis proveden dne 01.06.2017; uloženo na prac. Chomutov**

Z-4707/2017-503

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Hobík Petr, Sukova 1616, 43201 Kadaň, RČ/IČO:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.06.2024 10:35:02*

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **563129 Klášterec nad Ohří**

Kat.území: **665657 Miřetice u Klášterce nad Ohří** List vlastnictví: **856**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-7391/2017 - 8 ze dne 11.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2017 11:26:54. Zápis proveden dne 17.07.2017; uloženo na prac. Klatovy**

- Z-4373/2017-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/3

Povinnost k

Hobík Petr, Sukova 1616, 43201 Kadaň, RČ/IČO:

Parcela: 1362

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy, č.j. 120 EX-7391/2017 -21 ze dne 14.07.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2017 11:26:53. Zápis proveden dne 19.07.2017; uloženo na prac. Chomutov Z-5993/2017-503**

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Hobík Petr, Sukova 1616, 43201 Kadaň, RČ/IČO:

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 22286/17-12 ze dne 19.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.10.2017 08:22:46. Zápis proveden dne 25.10.2017; uloženo na prac. Praha Z-47517/2017-101**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/3

Povinnost k

Hobík Petr, Sukova 1616, 43201 Kadaň, RČ/IČO:

Parcela: 1362

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutrský úřad Praha 6 č.j. 067 EX-22286/2017 -16 ze dne 25.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2017 10:01:59. Zápis proveden dne 06.11.2017; uloženo na prac. Chomutov Z-8624/2017-503**

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh na Moravě

Povinnost k

Hobík Petr, Sukova 1616, 43201 Kadaň, RČ/IČO:

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 02224/18-012 ze dne 20.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2018 16:55:50. Zápis proveden dne 22.02.2018; uloženo na prac. Šumperk**

Typ vztahu

Z-1445/2018-809

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Šumperk, č.j. 139EX-02224/2018 -012 (PM 11.04.2018) ze dne 20.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2018 16:41:45. Zápis proveden dne 18.04.2018; uloženo na prac. Chomutov**

Z-2323/2018-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/3
Povinnost k
Hobík Petr, Sukova 1616, 43201 Kadaň, RČ/IČO:

Parcela: 1362

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Šumperk č.j. 139 EX-02224/2018 -016 ze dne 21.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.02.2018 16:54:23. Zápis proveden dne 26.02.2018; uloženo na prac. Chomutov**

Z-1053/2018-503

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Šumperk, č.j. 139EX-02224/2018 -025 (PM 09.03.2018) ze dne 11.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2018 16:41:45. Zápis proveden dne 18.04.2018; uloženo na prac. Chomutov**

Z-2323/2018-503

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10
  Povinnost k
  Hobík Petr, Sukova 1616, 43201 Kadaň, RČ/IČO:

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek 181 EX-12345/2017 -25 ze dne 18.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2017 17:24:27. Zápis proveden dne 20.10.2017; uloženo na prac. Karlovy Vary**

Z-9132/2017-403

Listina **Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Praha 8, č.j. 204 EX-14914/2019 -223 ze dne 11.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.12.2019 20:28:59. Zápis proveden dne 08.01.2020; uloženo na prac. Chomutov**

Z-7246/2019-503

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/3
Povinnost k
Hobík Petr, Sukova 1616, 43201 Kadaň, RČ/IČO:

Parcela: 1362

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karlovy Vary, č.j. 181 EX-12345/2017 -33 ze dne 18.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.10.2017 17:32:34. Zápis proveden dne 25.10.2017; uloženo na prac. Chomutov**

Z-8337/2017-503

- **Zahájení exekuce**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *26.06.2024 10:35:02*

Okres: **CZ0422 Chomutov** Obec: **563129 Klášterec nad Ohří**

Kat.území: **665657 Miřetice u Klášterce nad Ohří** List vlastnictví: **856**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 326 00 Plzeň

Povinnost k

Hobík Petr, Sukova 1616, 43201 Kadaň, RČ/IČO:

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-město, č.j. 134 EX-06978/2023 -007 ze dne 05.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2023 11:24:23. Zápis proveden dne 11.12.2023; uloženo na prac. Chomutov Z-7020/2023-503**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/3

Povinnost k

Hobík Petr, Sukova 1616, 43201 Kadaň, RČ/IČO:

Parcela: 1362

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město, č.j. 134 EX-06978/2023 -009 ze dne 05.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.12.2023 11:24:21. Zápis proveden dne 18.12.2023; uloženo na prac. Chomutov Z-7021/2023-503**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o **Smlouva darovací ze dne 31.08.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.09.2001. V-4523/2001-503**

Pro **Vyždurová Kamila, Budovatelů 1153, 43201 Kadaň** *RČ/IČO:*
Horáková Běla, Jana Švermy 11, 43201 Kadaň
Hobík Petr, Sukova 1616, 43201 Kadaň

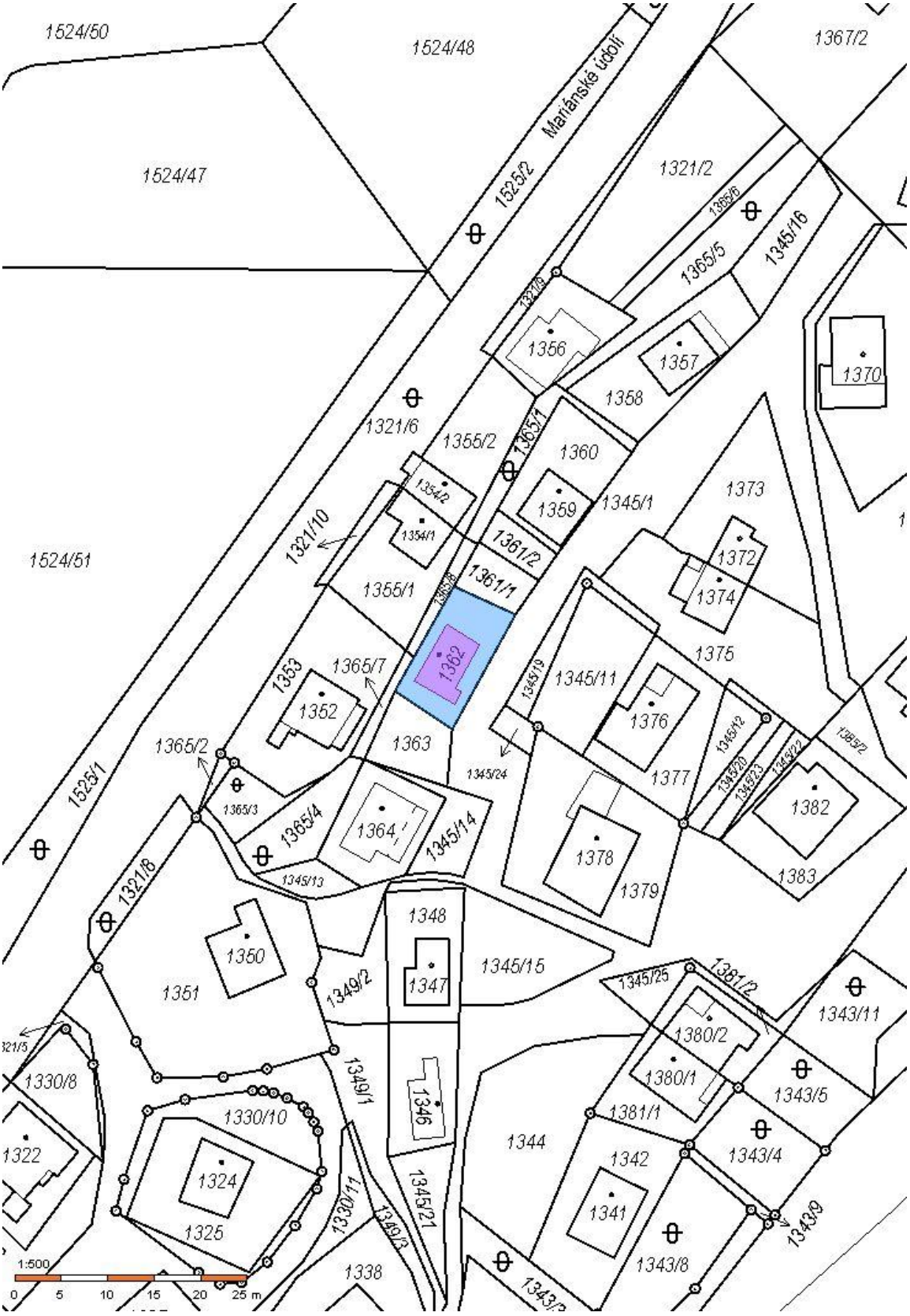
F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám* - **Bez zápisu**

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Chomutov, kód: 503.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 26.06.2024 10:58:26*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít 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/.

Kopie katastrální mapy ze dne 22.8.2024

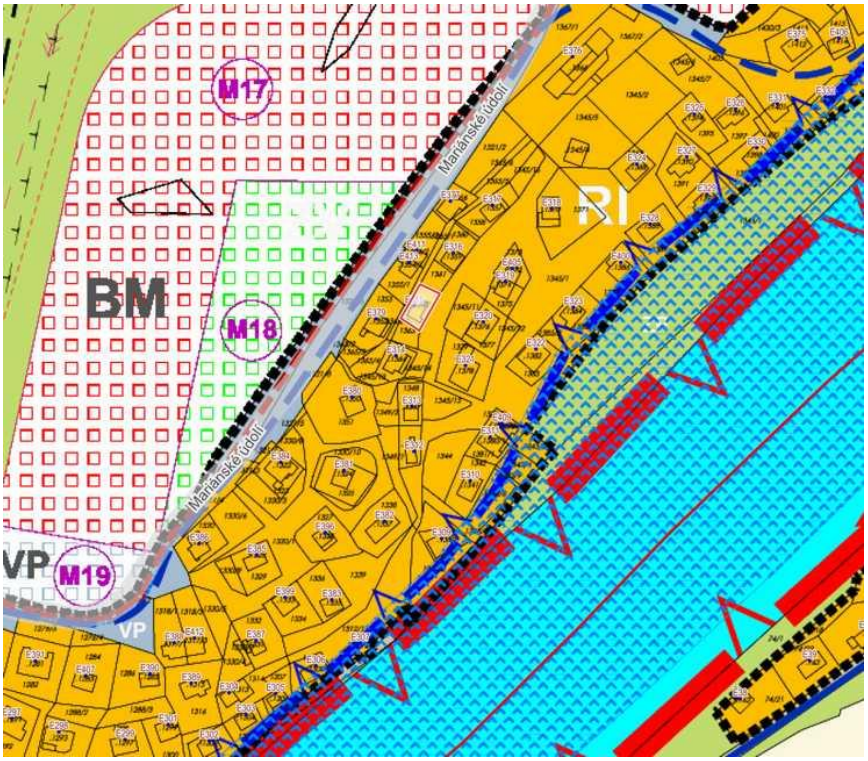


Pozemek p.č. 1362 v k.ú. č. 665657

Ortofotomapa

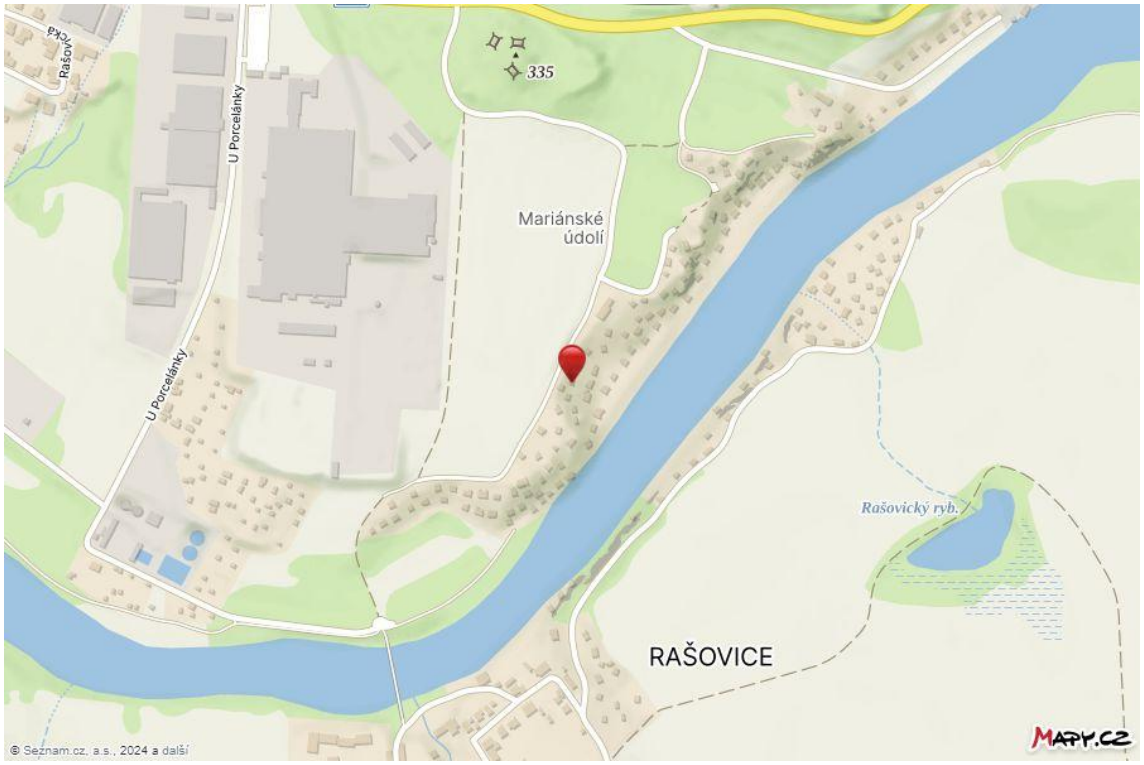
315

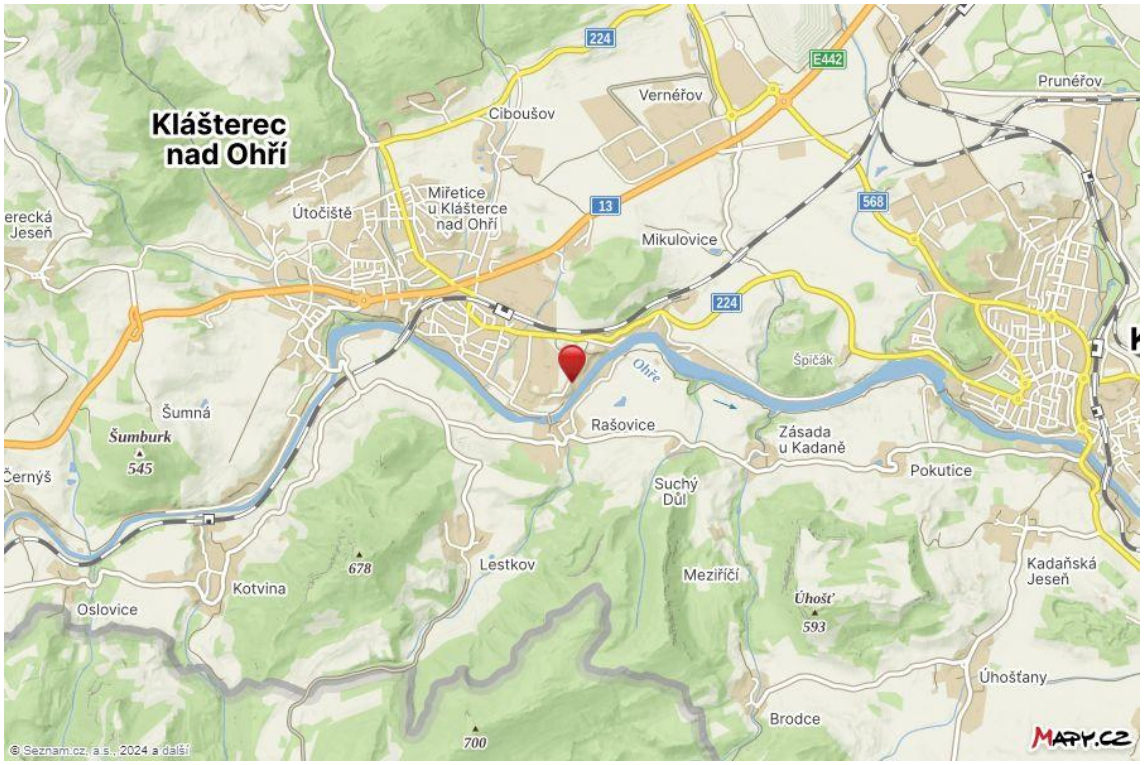
Územní plán



stav	návrh	
PLOCHY BYDLENÍ		
BH		PLOCHY PRO BYDLENÍ - V BYTOVÝCH DOMECH
BM	BM	PLOCHY PRO BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ
BZ	BZ	PLOCHY PRO BYDLENÍ - ZAHRADY
BV	BV	PLOCHY PRO BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ
PLOCHY REKREACE		
RI	RI	PLOCHY REKREACE - PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI
RZ	RZ	PLOCHY REKREACE - ZAHRÁDKOVÉ OSADY
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ		
OV	OV	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ VYBAVENOST
OK		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ VYBAVENOST
OS	OS	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - TV A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ
	OH	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - HŘBITOVY

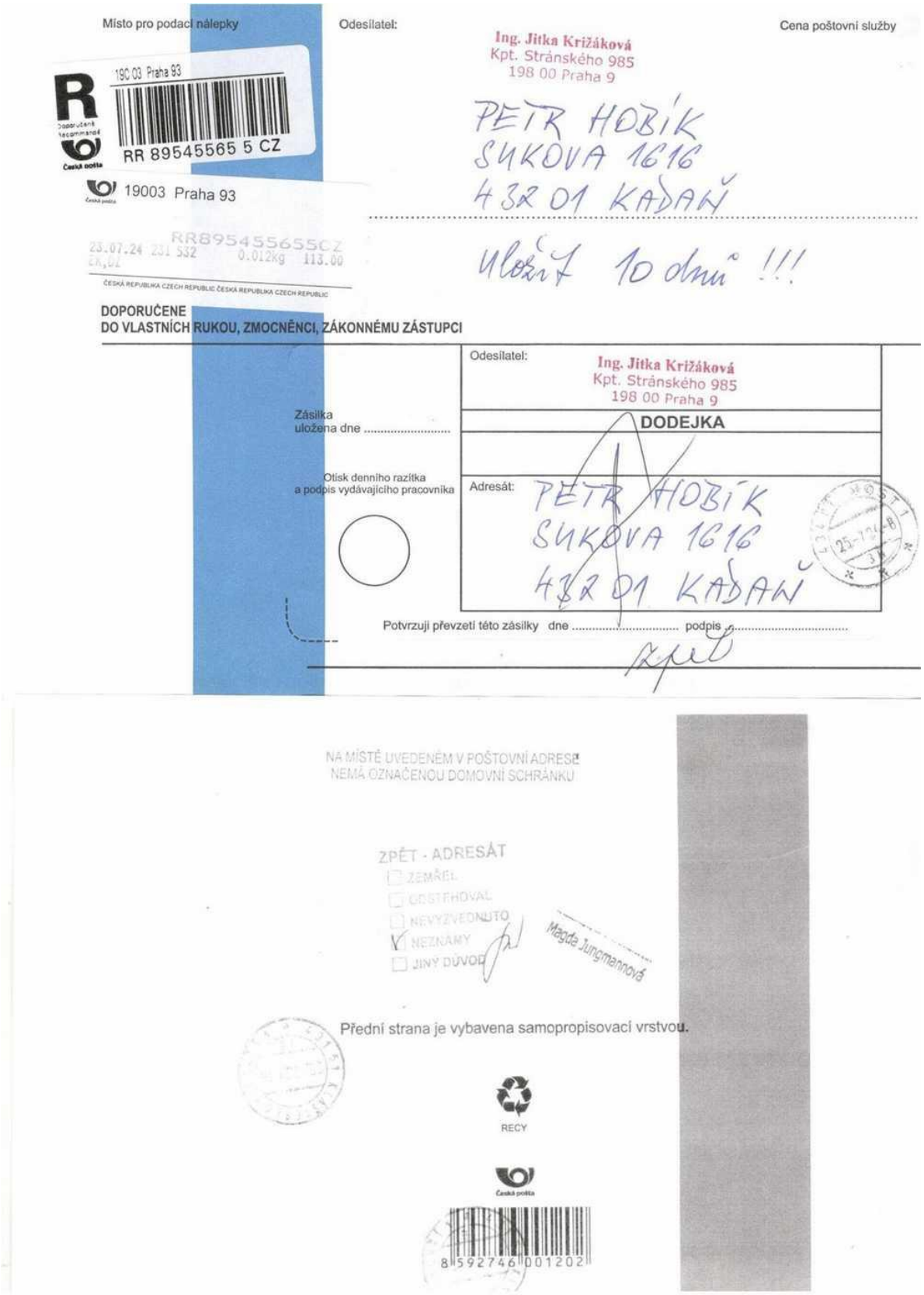
Mapa oblasti





Ortofotomapa

Dodejka


Místo pro podací nálepky

Odesílatel:
Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

Cena poštovní služby

190 03 Praha 93
RR 89545565 5 CZ
Doporučeně
Česká pošta

PETR HOBÍK
SUKOVA 1616
432 01 KADAŇ

19003 Praha 93

RR895455655CZ
23.07.24 231 532 0.012kg 113.00
ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

Uložit 10 dnů !!!

DOPORUČENE
DO VLASTNÍCH RUKOU, ZMOCNĚNCI, ZÁKONNÉMU ZÁSTUPCI

Odesílatel:
Ing. Jitka Křižáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

DODEJKA

Zásilka
uložena dne .....

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka

Adresát:
PETR HOBÍK
SUKOVA 1616
432 01 KADAŇ

Potvrzuji převzetí této zásilky dne ..... podpis .....

NA MÍSTĚ UVEDENÉM V POŠTOVNÍ ADRESE
NEMÁ OZNAČENOU DOMOVNÍ SCHRÁNKU

ZPĚT - ADRESÁT
☐ ZEMŘEL
☐ ODSTĚHOVAL
☐ NEVYZVEDNUTO
☑ NEZNÁMÝ
☐ JINÝ DŮVOD

Magda Jungmannová

Přední strana je vybavena samopropisovací vrstvou.

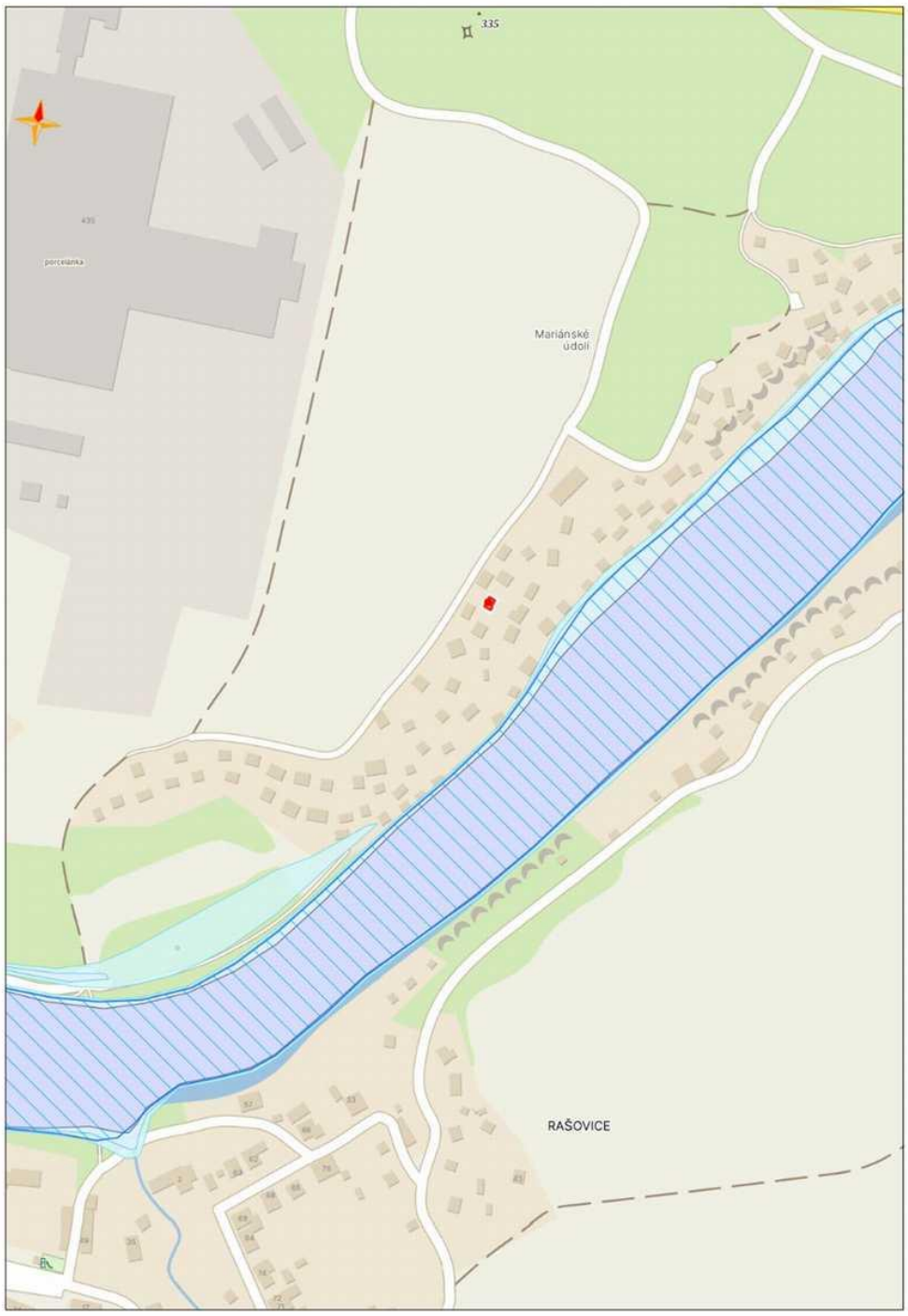
RECY

Česká pošta

8 592746 001202

Povodňová mapa

Geoportál GEPRO - tiskový výstup



Měřítko 1:3571