

# **ZNALCKÝ POSUDEK**

**č. 3070-1.45/17**

obvyklé ceně nemovité věci rodinného domu čp. 15 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. St. 9 a St. 56/3 vedených na LV 117 v k.ú. Svahy, obec Planá, okres Tachov

**Objednavatel znaleckého posudku:**

Administrace insolvenční CITY TOWER v.o.s. ,  
insolvenční dlužník - mnaželé Šmatovi  
Hvězdova 1716/2b  
Praha 4

**Účel znaleckého posudku:**

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny nemovité věci rodinného domu čp. 15 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy St. 9 a St. 56/3 vedených na LV 117 v k.ú. Svahy, obec Planá, okres Tachov za účelem insolvenčního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. podle stavu ke dni 20.10.2017 znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Pauer  
U Nových domů III-1  
140 00 Praha 4

Počet stran: 8 včetně titulního listu, 8 příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 7.11.2017

# **A. NÁLEZ**

## **1. Znalecký úkol**

určit obvyklou cenu nemovité věci rodinného domu čp. 15 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. St. 9 a St. 56/3 vedených na LV 117 v k.ú. Svahy, obec Planá, okres Tachov

## **2. Základní informace**

|                          |                                                                                                                                                              |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Název předmětu ocenění:  | rodinný dům čp.15 včetně příslušenství na pozemkových parcelách zast. plochy p.č. St. 9 a St. 56/3 vedených na LV 117 v k.ú. Svahy, obec Planá, okres Tachov |
| Adresa předmětu ocenění: | Svahy 15<br>348 15 Planá                                                                                                                                     |
| LV:                      | 117                                                                                                                                                          |
| Kraj:                    | Plzeňský                                                                                                                                                     |
| Okres:                   | Tachov                                                                                                                                                       |
| Obec:                    | Planá                                                                                                                                                        |
| Katastrální území:       | Svahy                                                                                                                                                        |
| Počet obyvatel:          | 5 410                                                                                                                                                        |

## **3. Prohlídka a zaměření**

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 20.10.2017 za přítomnosti insolvenčních dlužníků manželů Šmatových.

## **4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- výpis z KN KÚ Tachov ze dne 5.5.2017 pro k.ú. Svahy LV 117 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy k.ú. Svahy v lokalitě oceňované nemovitosti v M 1:1000
- prohlídka rodinného domu čp. 15, pozemků a příslušenství
- skutečnosti a informace získané na místě samém
- pořízená fotodokumentace
- výpočet koeficientu vybavení rodinného domu
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitostí v daném místě a čase

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Pro nemovité věci vedené na LV 117:

Karel Šmat, r.č. 860105/2482

1/2

Karel, r.č. 610123/0619 a Alžběta, r.č. 486126/129 Šmatovi

v SJM 1/2

## **6. Dokumentace a skutečnost, místopis**

K provedení ocenění nemovité věci rodinného domu čp. 15 včetně pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. St. 179 a St. 56/3, vedlejší stavby, venkovních úprav a všeho příslušenství předložil objednatel posudku jen geodetické podklady. Veškeré dostupné informace o nemovité věci byly získány prohlídkou nemovité věci rodinného domu čp. 15 včetně příslušenství a pozemkových parcel. Insolvenční dlužník manželé Šmatovi v nemovité věci bydlí, prohlídce a zaměření byli přítomni a tedy zajistili zpřístupnění nemovité věci. Stáří rodinného domu není doloženo jednoznačnými původními podklady a je tedy stanoveno podle dochovaných stavebních prvků

stavby - masivního zdivo sklepa z kamene a cihel, klenbový valený strop, dřevěné schody do půdy, jednoduchá okna ve štítech půdy, zpracování prvků krovu.... Dle prohlídky nemovité věci se její stáří odhaduje na přelom 19. a 20. století, stáří tedy cca 110 let. Rodinný dům i celá nemovitá věc se nachází ve stavebně technickém stavu jež odpovídá běžnému užívání venkovského typu a intenzivně neprováděné údržbě. Nabytí nemovité věci stávajícími vlastníky bylo uskutečněno v několika etapách, v letech 1985 a 1987 nabyli spoluvlastnictví manž. Šmatovi, v roce 2010 byla id. 1/2 nemovité věci darována jejich synovi. Rodinný dům je v době ocenění užívání schopný. Obsahem rodinného domu je bytová jednotka 2+1 se sociální vybaveností a sklepem. Rodinný dům je napojen na inženýrské sítě jen co se týká obecního vodovodu a elektro. Kanalizace v této lokalitě obce není provedena, vlastní žumpa, plynovod není v obci zaveden.

Stavební dokumentace rodinného domu není dostupná, proto bylo provedeno zaměření skutečného stavu užitné plochy místností rodinného domu laserovým měřidlem. Celkově není rodinný dům udržován na obvodovém plášti, v interiéru a ve vybavenosti byla provedena rekonstrukce v době po nabytí nemovité věci manž. Šmatovými po roce 1987, byla provedena rekonstrukce kuchyně, koupelny se záchodem, bylo instalováno ÚT na TP, kotel umístěn v samostatné koupelně mimo byt přístupné ze dvora. Byla vyměněna na dřevěná zdvojená, byly osazeny vnitřní hladké dýhované dveře do ocel. zárubní. Byla přistavena vstupní veranda u dvorní podélné strany domu. Rodinný dům je na úrovni mírně podstandardní, viz. individuální výpočet koeficientu vybavení.

Rodinný dům byl zpřístupněn za přítomnosti insolvenčního dlužníka, insolvenční dlužník reagoval na výzvu znalce.

Bylo zjištěno, že pozemkové parcely zast. plochy p.č. St. 179 a St. 56/3 tvoří s rodinným domem čp. 15, vedlejší stavbou stodoly a vším příslušenstvím jednotný funkční vlastnický celek. Dům je domem obytným a současně svým rozsahem rodinným domem dle vyhl.č. 501/2006 Sb. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci rodinného domu vč. interiéru /viz. příloha/.

Insolvenční dlužník je podílovým spoluvlastníkem ideální 1/2 nemovité věci. Na základě sdělení insolvenčního správce do ocenění není začleněna pozemková parcel zahrady p.č. 40.

Prohlídkou nemovité věci bylo zjištěno, že rodinný dům vč. příslušenství a pozemkových parcel je umístěn zásadně na jižním okraji zastavěné části obce. Nemovitá věc rodinného domu je ze dvou stran obklopena sousedními nemovitými věcmi podobných rodinných domů a jejich pozemků, přední strana je orientována do návsi obce, zadní strana sousedí již polnostmi jiných vlastníků. Rodinný dům je postaven na uliční čáře zpevněné komunikace návsi z níž je také přístupný i příjezdný. Napojení nemovité věci na inž. sítě již zmíněno.

Na ploše pozemku jsou provedeny běžné venkovní úpravy. Jde zejména o plot uliční z plné kamenné a cihelné zdi obsahující původní vjezdovou klenutou kamennou bránu s hrubou opadanou omítkou, v bráně osazeny nová ocelová profilová vrata s dřevěnou neprůhlednou výplní. Před domem ve dvoře provedena žumpa /pod oknem kuchyně/ do níž vede kanalizační potrubí přes sklep. Přípojka vodovodu je přivedena do sklepa. Ploty sousedících pozemků jsou ve vlastnictví jejich vlastníků.

Na pozemku navazující na rodinný dům je postavena původní stavba stodoly, do úrovně přízemí zděná, výše dřevěná, zastřešení sedlové s taškovou drážkovou krytinou bez klempířských konstrukcí, betonová podlaha i bez podlahy, v zadní části otevřena do dvora. Stavba ve velmi nedobré stavebně technickém stavu. Napojení jen na elektro. Používaná jako sklad a příprava otopu.

Oceňovaný pozemek nemovité věci je o dvou pozemkových parcel zastavěné plochy pod domem s nádvořím a jen pod stavbou stodoly. Pozemek je řadový vnitřní, půdorysně téměř pravidelný obdélník s rozšířením pro vjezd na pozemek v podélném směru kolmém na uliční čáru návsi. Vstup i

vjezd na pozemek je z této zpevněné návsi. Pozemek je zásadně povrchově rovinný, od návsi se jen mírně stoupající na severní náklon. Plocha pozemku je mimo jmenované venkovní úpravy zatravněna a udržována.

Pozemková parcela zahrady p.č. 40 jež je také v podílovém spoluvlastnictví insolvenčních dlužníků není oceňována.

Nemovitá věc rodinného domu vč. příslušenství a pozemku je položena na jižním okraji obce Svahy hlavním štítem domu orientovaná do návsi obce. V dostupném okolí nemovité věci ani v obci není zabezpečena infrastruktura, základní i vyšší v Plané. Obec Svahy je součástí města Planá a je napojena na okolí po silnici. V okolí obce obce místního významu, východně Černošín a Stříbro, západně Planá, Chodová Planá a bývalé okresní město Tachov.

## **B. POSUDEK**

### **1. Celkový popis oceňované nemovité věci**

#### **Rodinný dům čp 15**

Nález:

Jde o ocenění rodinného domu obsahujícího bytovou jednotku o velikosti 2+1 se sociálním vybavením, jednou místností sklepa, skladu a kotelny jež jsou přístupné samostatně ze dvora. Rodinný dům je postaven jako zděný z masivního cihelného a kamenného zdiva /spodní stavba/. Rodinný dům je přízemí, podsklepení pod menší částí půdorysu domu do návsi jednou místností sklepa z kamenného zdiva, strop klenbový valené klenby, schody do sklepa cihelné, podlaha betonová, omítky jen zatřené. Dům je postaven jako samostatný kolmo na uliční čáru návsi, dům je přístupný z dvorní strany přes přistavenou verandu. Půdorys rodinného domu je obdélníkový. Zastřešení je sedlovou střechou, krytina eternitová šablonová na prknech, klempířský žlab a svod na jedné straně střechy, okenní parapety ve dvoře z keramických dlaždic. Podkrovní prostor nevyužit k bydlení - půda. Venkovní omítky domu na předním štítu jsou břizolitové škrábané, sokl obložen kabřincem, okolo oken keramický obklad. Dvorní strana je se štukovou omítkou bez nátěru, zadní podélná strana prakticky bez omítek, opadané a zvětralé. Veranda se střechou pultovou s lepenkovou krytinou a bez klempíře.

Dům je tedy zděný o tl. min. 60 cm, stropy rovné dřevěné trámové s rákosovou omítkou, strop v obývacím pokoji klenbový valený. Schody do půdy dřevěné s podstupnicemi, půda s dřevěnou podlahou. V půdě jsou nadezdívky s jednoduchými okny, ty jsou i ve štítě. Okna domu zdvojená, vnitřní dveře v domě hladké dýhované do ocel. zárubní včetně vstupních do verandy. V domě běžné štukové omítky. Podlahy v domě různorodé, ve sklepě beton, v přízemí PVC na betonu, keramické dlažby, betonové s koberci, dřevěná prkenná.

Vybavení bytu 2+1 je zajištěno na mírně podstandardní úrovni. Kuchyně se sporákem na PB, kuch. nábytek s dřezem, keramický obklad, PVC, TUV z ele. boileru, není digestoř. Koupelna společně se záchodem, umyvadlem, WC mísa kombi, plastová vana s obezděním, keramické obklady a dlažby, osazena WC mísa kombi, okno zdvojené. V přístavku vstupní veranda s keramickou dlažbou 10\*10, vstupní dveře hladké dýhované do ocel. zárubně. Chodba v domě s PVC, dveře hladké dýhované do ocel. zárubní. Obývací pokoj s podlahou prkennou, strop klenbový valený, okno zdvojené. Ložnice

s podlahou betonovou s kobercem, okno zdvojené. Kotelna s kotlem na TP ve sníženém prohloubení, betonová podlaha, jen dřevěný strop, vstupní dveře hladké dýhované, omítka stěn hladká, zdvojení okno, dveře hladké do ocel. zárubní. Sklad dále vedle kotelny, prázdná omítnutá místnost s betonovou podlahou a volným kobercem, stejné vstupní dveře jako v koupelně, zdvojené okno. Vytápění je ústřední na TP, elektro vč. motorového proudu. Napojení domu na inž. síť již zmíněno.

Celkově je dům ve stavebně mírně podstandardním technickém stavu- viz. dříve a popis vybavenosti. Insolvenční dlužník nemovitou věc plně užívá.

Výměra: /užitná plocha/

Užitná plocha místností /prostorů/ rodinného domu byla zaměřena laserovým měřidlem.

Byt 2+1 v rodinném domě čp. 15

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| - podzemí - sklep   | 11,69 m <sup>2</sup> |
| - přízemí - kuchyně | 21,53 m <sup>2</sup> |
| - koupelna + záchod | 7,29 m <sup>2</sup>  |
| - ložnice           | 12,15 m <sup>2</sup> |
| - obývací pokoj     | 18,74 m <sup>2</sup> |
| - kotelna           | 6,55 m <sup>2</sup>  |
| - veranda           | 2,61 m <sup>2</sup>  |
| - chodba            | 3,74 m <sup>2</sup>  |
| - sklad             | 8,09 m <sup>2</sup>  |

|        |                      |
|--------|----------------------|
| celkem | 92,12 m <sup>2</sup> |
|--------|----------------------|

Výměra provozních prostor se krácena koef. 0,500 /sklep, veranda, chodba, kotelna, sklad/.

## **2. Výpočet obvyklé ceny, metoda ocenění - zdůvodnění**

### **Rodinný dům čp.15**

obvyklá cena předmětné nemovité věci bude určena porovnáním dle § 2 odst.1 zákona na základě provedené srovnávací statistiky - analýzy trhu v daném místě a současném čase.

Byly porovnávány výměrově a typově podobně velké rodinné domy původní výstavby obcí v rozmezí užitné plochy od 60 - do 138 m<sup>2</sup> užitné plochy. V obci Svahy nebyla shledána aktuální nabídka porovnatelné nemovitosti, proto bylo šetření rozšířeno na nejbližší okolí míst uvedených v porovnávací tabulce a bylo tak shledáno celkem 9 nabídek porovnatelných rodinných domů.

| místo           | užitná plocha<br>m <sup>2</sup> | nabídková cena<br>tis. Kč | cena za m <sup>2</sup> už. pl.<br>Kč | výměra pozemku<br>m <sup>2</sup> |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| Černošín        | 60                              | 290                       | 4.830                                | 86                               |
| -, -            | 138                             | 550                       | 3.980                                | 762                              |
| Vysoké Sedliště | 71                              | 740                       | 10.420                               | 513                              |
| -, -            | 72                              | 1.050                     | 14.580                               | 521                              |

|                 |     |       |        |       |
|-----------------|-----|-------|--------|-------|
| Lestkov         | 110 | 1.590 | 14.450 | 1.462 |
| Staré Sedliště  | 90  | 1.400 | 15.550 | 3.420 |
| Svojšín-Řebří   | 115 | 639   | 5.550  | 380   |
| Černošín-Pytlou | 82  | 800   | 9.760  | 2.384 |
| Horní Kozolupy  | 120 | 450   | 3.750  | 1.267 |

Možno tedy konstatovat, že počet porovnatelných rodinných domů jako reprezentantů porovnání je na úrovni dostatečnosti. Z tohoto výběru v cenových nabídkách od 0,290 mil do 1,590 mil. Kč byla stanovena průměrná cena užitné plochy.

Ostatní známé metody zjištění obvyklé ceny tj. metody výnosové a věcné /nákladové/ nemají pro určení obvyklé ceny pro tento druh nemovité věci dostatečnou vypovídací hodnotu /schopnost/, metoda porovnáním je zákonně upřednostněna. pokud jsou pro ní nalezeny dostatečné tržní informace /viz. výše/.

Z těchto údajů pak vyplývá, že průměrná cena za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy rodinného domu je  
9.210,- Kč/m<sup>2</sup>.

Obvyklá cena oceňovaného rodinného domu potom bude:

92,12 m<sup>2</sup> \* 9.210,- Kč/m<sup>2</sup> = 848.425,- Kč.

Statistika určení obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomoci aktuálních nabídek v médiích a dle regionálně působících realitních kanceláří. Prakticky ve všech případech porovnávaných nemovitostí /i z fotodokumentace/ jde o rodinné domy jejichž vybavenost je alespoň na standardní úrovni a nemovité věci jsou okamžitě provozuschopné. Oceňovaný rodinný dům tohoto standardu zásadně nedosahuje /viz. popisy dříve/. Proto se z tohoto důvodu se bude dále obvyklá cena upravovat koeficientem vybavení dle výpočtu přiloženého v příloze ve výši 0,884 Potom:  
848.425,- Kč \* 0,884 = 750.008,- Kč

#### Vedlejší stavby

Za domem v jeho návaznosti je postavena původní stodola jejíž stavebně technický stav je popsán dříve. zastavěná plocha stodoly je 81 m<sup>2</sup>. Obvyklá cena stodoly se stanovuje odhadem na  
80.000,- Kč

---

Obvyklá cena rodinného domu čp. 15 a vedlejší stavby je 830.008,- Kč

Takto určená obvyklá cena nemovité věci porovnatelnou metodou se upraví z důvodu, že shledané ceny jsou ceny pouze z nabídek prodeje nemovitých věcí jako rodinných domů tak i pozemků. Dále je třeba brát v úvahu i náklady spojené s prodejem a převodem nemovité věci tj. provize, poplatky, právní služby a úkony, daně a konečně i možná smluvní dohody stran obchodu. Vzhledem ke stavu nemovitosti, místu položení, napojení na inž. sítě, vlastnické struktury a celkovému prostředí v regionu v našem případě o 15 % /stav trhu s nemovitými věcmi v regionu/, /celorepublikový průměr rozdílu mezi cenou nabídkovou a skutečně dosaženou při uzavření kontraktu je pro rodinné domy 15%/. Potom:

830.008,- Kč \* /1,0-0,15/ = 705.506,- Kč

Při sledování trhu s nemovitými věcmi tohoto druhu oceňované nemovité věci bylo zjištěno, že pozemek této nemovité věci není zásadně výměrově odlišný od pozemků porovnávaných nemovitých věcí a jeho užívání nepřesahuje obvyklou venkovského bydlení. Pozemek je přístupný

po místní zpevněné cestě návsi. Pozemek nebude z tohoto důvodu samostatně oceňován, jeho cena je obsažena v jednotkové ceně užitné plochy rodinného domu.

### **C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ**

Insolvenční dlužníci manželé Šmatovi jsou v SJM podílovým spoluvlastníkem vlastníkem ideální 1/2 oceňované nemovité věci rodinného domu čp. 15 včetně příslušenství a pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. St. 9 a St. 56/3 v k.ú. Svahy vedených na LV 117. Proto bude obvyklá cena id. 1/2 nemovité věci z tohoto důvodu optimalizována /prodej menšinového podílu vlastnictví/. Pro id. 1/2 podílového spoluvlastnictví je stanoven tržní koeficient ve výši 0,900. Potom obvyklá cena id. 1/2 nemovité věci je

705.506,- Kč \* 1/2 \* 0,900 =

**317.478,- Kč.**

### **D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH**

Po prostudování všech informací a podkladů o nemovité věci rodinného domu čp. 15 atd. a pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. St. 9 a St. 56/3 v k.ú. Svahy, obec Planá, okres Tachov bylo zjištěno, že mimo toto insolvenční řízení jsou na nemovitou věc uvalena jiná zástavní práva exekutorská, z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkaz, zahájení exekuce. Tyto právní závady nemají vliv na stanovení obvyklé ceny nemovité věci.

Zpracovatel ocenění obvyklou cenou proto navrhuje po provedení předchozího výpočtu na základě porovnání, aby obvyklá cena nemovité věci rodinného domu čp. 15, včetně příslušenství, pozemkových parcel zastavěné plochy p.č. St. 9 a St. 56/3 v k.ú. Svahy, obec Planá, okres Tachov byla určena ke dni podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku:

**320.000,- Kč**

tj. slovy: třistadvacettisíc korun českých

### **Seznam příloh**

- výpis z KN KÚ Tachov ze dne 5.5.2017 pro k.ú. Svahy LV 117 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- informační mapa okolí obce Svahy
- kopie katastrální mapy k.ú. Svahy v M 1:1000 v lokalitě nemovité věci
- výpočet individuálního koeficientu vybavení rodinného domu čp. 15
- fotodokumentace

## **Popis fotodokumentace**

- 1/ a 2/ rodinný dům čp. 15 - pohledy z ulice na přední štít a zadní stranu domu  
3/ -,- - pohled ze dvora na dvorní stranu domu  
4/ sklep  
5/ stodola - dvorní strana  
6/ kuchyně  
7/ jídelna  
8/ obývací pokoj  
9/ ložnice  
10/ koupelna  
11/ záchod v koupelně

V Praze 7.11.2017

Vladimír Pauer  
U Nových domů III-1  
140 00 Praha 4



## **E. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3070-1.45/17 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3070-1.45/17.

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2017 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 0 pro Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 561134 Planá

at.území: 759856 Svahy

List vlastnictví: 117

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

| Vlastník, jiný oprávněný                               | Identifikátor             | Podíl |
|--------------------------------------------------------|---------------------------|-------|
| Vlastnické právo                                       |                           |       |
| JM Šmat Karel a Šmatová Alžbeta, Svahy 15, 34815 Planá | 610123/0619<br>486126/129 | 1/2   |
| Šmat Karel, Svahy 15, 34815 Planá                      | 860105/2482               | 1/2   |

JM = společné jmění manželů

## Nemovitosti

### Pozemky

| Parcela                                     | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany        |
|---------------------------------------------|------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| St. 9                                       | 467        | zastavěná plocha a nádvoří |                |                       |
| Součástí je stavba: Svahy, č.p. 15, rod.dům |            |                            |                |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 9         |            |                            |                |                       |
| St. 56/3                                    | 81         | zastavěná plocha a nádvoří |                |                       |
| Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st.     |            |                            |                |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 56/3      |            |                            |                |                       |
| 40                                          | 1109       | zahrada                    |                | zemědělský půdní fond |

### Jiná práva - Bez zápisu

### Omezení vlastnického práva

### Typ vztahu

### Oprávnění pro

### Povinnost k

### Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

- a) pohledávka 29.166 Kč
- b) příslušenství a další náklady spojené s řízením

podíl 1/2

|                                                                                                                     |                                                                                                                                              |                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA<br>ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4,<br>Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO:<br>41197518 | Šmat Karel a Šmatová Alžbeta, Svahy 15, 34815 Planá,<br>RČ/IČO: 610123/0619 486126/129<br>Parcela: St. 56/3<br>Parcela: St. 9<br>Parcela: 40 | Z-8625/2013-410<br>Z-8625/2013-410<br>Z-8625/2013-410 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti (soudní exekutor JUDr. Vendula Flajšhansová) 121 EX-8571/2013 -13 ze dne 23.10.2013.

Z-8625/2013-410

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni 29.10.2013. Právní účinky zápisu ke dni 27.05.2016. Zápis proveden dne 03.06.2016.

Z-1611/2016-410

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

podíl 1/2

|                                                                                                                                           |                                                                                                                               |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Česká republika, RČ/IČO: 00000001-<br>001, vykonává: Finanční úřad pro<br>Plzeňský kraj, Hálkova 2790/14,<br>Jižní Předměstí, 30572 Plzeň | Šmat Karel a Šmatová Alžbeta, Svahy 15, 34815 Planá,<br>RČ/IČO: 610123/0619 486126/129<br>Parcela: St. 56/3<br>Parcela: St. 9 | Z-202/2015-410<br>Z-202/2015-410 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|

Listina Rozh.správce daně o zříz.zást.práva (§ 72 zák.č.337/92 Sb.) 23672/1998.

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

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2017 00:00:00

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 561134 Planá

Kat.území: 759856 Svahy

List vlastnictví: 117

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

POLVZ:32/1998

Z-16500032/1998-410

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
podíl 1/2

Šmat Karel a Šmatová Alžbeta, Svahy 15, 34815 Planá,  
RČ/IČO: 610123/0619 486126/129

Parcela: St. 56/3 Z-8625/2013-410

Parcela: St. 9 Z-8625/2013-410

Parcela: 40 Z-8625/2013-410

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí (soudní exekutor JUDr. Vendula  
Flajšhansová) 121 EX-8571/2013 -14 ze dne 23.10.2013.

Z-8625/2013-410

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení. Právní moc ke dni  
29.10.2013. Právní účinky zápisu ke dni 27.05.2016. Zápis proveden dne 03.06.2016.

Z-1611/2016-410

- o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor: JUDr. Jitka Wolfová, Radyňská 9, 326 00 Plzeň

Šmat Karel, Svahy 15, 34815 Planá, RČ/IČO:  
610123/0619

Z-3813/2016-405

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 106 EX-1430/2016 -26 ze dne  
20.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 23.05.2016. Zápis proveden dne 25.05.2016;  
uloženo na prac. Plzeň-město

Z-3813/2016-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
podíl 1/2

Šmat Karel a Šmatová Alžbeta, Svahy 15, 34815 Planá,  
RČ/IČO: 610123/0619 486126/129

Parcela: St. 56/3 Z-1554/2016-410

Parcela: St. 9 Z-1554/2016-410

Parcela: 40 Z-1554/2016-410

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí (soudní exekutor JUDr. Jitka  
Wolfová) 106 EX-1430/2016 -27 ze dne 20.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni  
23.05.2016. Zápis proveden dne 01.06.2016; uloženo na prac. Tachov

Z-1554/2016-410

Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva o převodu nemovitosti RI 304/1984 Kupní smlouva.

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

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

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.05.2017 00:00:00

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 561134 Planá

at.území: 759856 Svahy

List vlastnictví: 117

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

istina

POLVZ:1/1985

Z-16500001/1985-410

Pro: Šmat Karel a Šmatová Alžbeta, Svahy 15, 34815 Planá

RČ/IČO: 610123/0619  
486126/129

Smlouva o převodu nemovitosti RI 180/1987 Kupní smlouva.

POLVZ:9/1987

Z-16500009/1987-410

Pro: Šmat Karel a Šmatová Alžbeta, Svahy 15, 34815 Planá

RČ/IČO: 610123/0619  
486126/129

Smlouva darovací ze dne 13.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.10.2010.

V-2953/2010-410

Pro: Šmat Karel, Svahy 15, 34815 Planá

RČ/IČO: 860105/2482

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

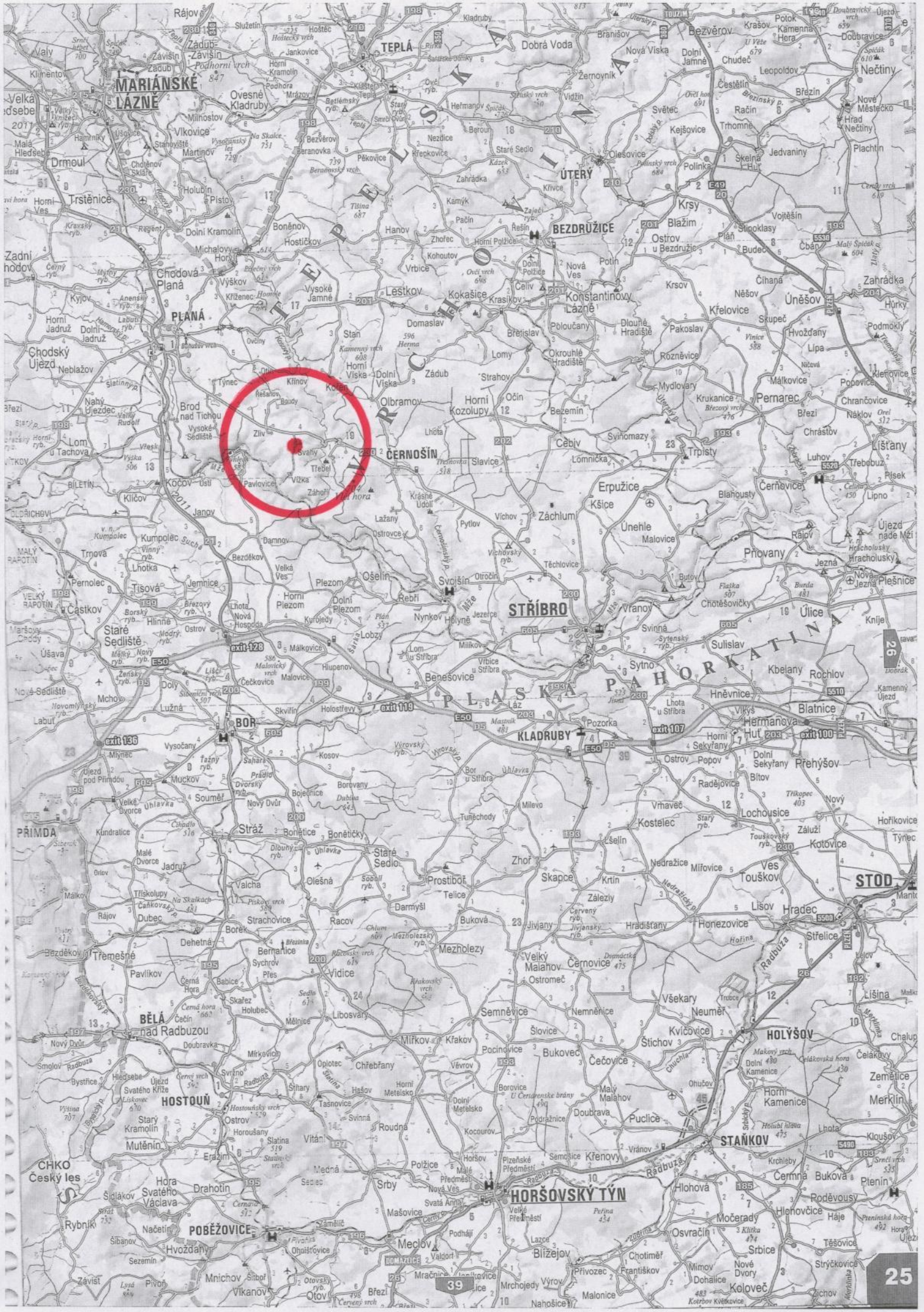
| Parcela                                                                                     | BPEJ  | Výměra [m2] |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|
| 40                                                                                          | 73816 | 1109        |
| kud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován |       |             |

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

hotovil:

Vyhotoveno: 05.05.2017 11:57:40

ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD





## Rodinný dům čp. 15 v k.ú. Svahy, obec Planá

### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,  
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

### Výpočet koeficientu vybavení

| Konstrukce, vybavení                |   | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koef. | Upravený obj. podíl |
|-------------------------------------|---|----------------|----------|-------|---------------------|
| 1. Základy                          | P | 8,20           | 100      | 0,46  | 3,77                |
| 2. Zdivo                            | S | 21,20          | 100      | 1,00  | 21,20               |
| 3. Stropy                           | P | 7,90           | 20       | 0,46  | 0,73                |
| 3. Stropy                           | S | 7,90           | 80       | 1,00  | 6,32                |
| 4. Střecha                          | S | 7,30           | 100      | 1,00  | 7,30                |
| 5. Krytina                          | S | 3,40           | 100      | 1,00  | 3,40                |
| 6. Klempířské konstrukce            | C | 0,90           | 60       | 0,00  | 0,00                |
| 6. Klempířské konstrukce            | S | 0,90           | 40       | 1,00  | 0,36                |
| 7. Vnitřní omítky                   | P | 5,80           | 30       | 0,46  | 0,80                |
| 7. Vnitřní omítky                   | S | 5,80           | 70       | 1,00  | 4,06                |
| 8. Fasádní omítky                   | S | 2,80           | 60       | 1,00  | 1,68                |
| 8. Fasádní omítky                   | C | 2,80           | 40       | 0,00  | 0,00                |
| 9. Vnější obklady                   | S | 0,50           | 100      | 1,00  | 0,50                |
| 10. Vnitřní obklady                 | S | 2,30           | 100      | 1,00  | 2,30                |
| 11. Schody                          | P | 1,00           | 100      | 0,46  | 0,46                |
| 12. Dveře                           | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 13. Okna                            | S | 5,20           | 100      | 1,00  | 5,20                |
| 14. Podlahy obytných místností      | P | 2,20           | 20       | 0,46  | 0,20                |
| 14. Podlahy obytných místností      | S | 2,20           | 80       | 1,00  | 1,76                |
| 15. Podlahy ostatních místností     | S | 1,00           | 100      | 1,00  | 1,00                |
| 16. Vytápění                        | S | 5,20           | 100      | 1,00  | 5,20                |
| 17. Elektroinstalace                | S | 4,30           | 100      | 1,00  | 4,30                |
| 18. Bleskosvod                      | C | 0,60           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 19. Rozvod vody                     | S | 3,20           | 100      | 1,00  | 3,20                |
| 20. Zdroj teplé vody                | S | 1,90           | 100      | 1,00  | 1,90                |
| 21. Instalace plynu                 | C | 0,50           | 100      | 0,00  | 0,00                |
| 22. Kanalizace                      | S | 3,10           | 100      | 1,00  | 3,10                |
| 23. Vybavení kuchyně                | S | 0,50           | 100      | 1,00  | 0,50                |
| 24. Vnitřní vybavení                | S | 4,10           | 100      | 1,00  | 4,10                |
| 25. Záchod                          | S | 0,30           | 100      | 1,00  | 0,30                |
| 26. Ostatní                         | P | 3,40           | 100      | 0,46  | 1,56                |
| Součet upravených objemových podílů |   |                |          |       | 88,40               |
| Koeficient vybavení :               |   |                |          |       | <b>0,8840</b>       |



1



2



3



4



5



6



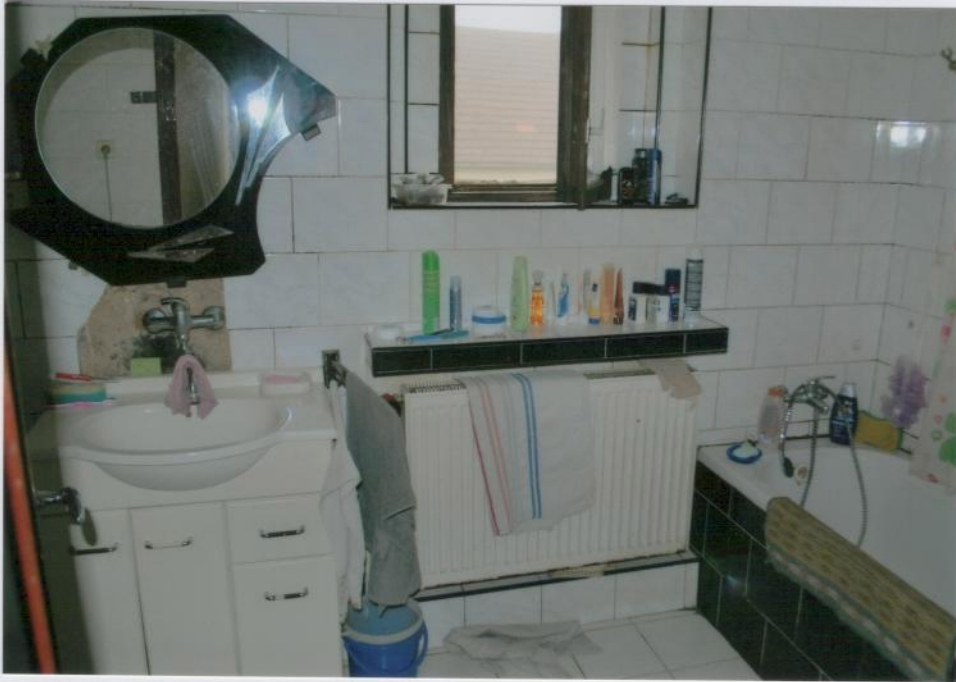
7



8



9



10



11