

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5559/2022

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 3, součástí je stavba: Kadlín, č.p. 34, rod. dům, pozemku p.č. 2/6, zapsaných na LV číslo 407 katastrální území Kadlín, obec Kadlín, okres Mělník

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ 75128446
Hradecká 2526/3
130 00 Praha 3

Číslo jednací: 132 EX 246/21-44

Počet stran: 27, z toho 8 stran příloh

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 30.11.2022

Vyhotoveno: V Hranicích 19.12.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 3, součástí je stavba: Kadlín, č.p. 34, rod. dům, pozemku p.č. 2/6, zapsaných na LV číslo 407 katastrální území Kadlín, obec Kadlín, okres Mělník

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znaleci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

1.2. Účel znaleckého posudku

Zjištění obvyklé ceny - tržní hodnoty nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalci žádnou skutečnosti, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečných zřejmých za zadavatele předložených podkladových materiálů.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 30.11.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 14.09.2022, LV číslo 407, k.ú. Kadlín
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace od účastnice prohlídky paní Natalie Fajbiš, tel. 776 670 496
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskerealita.cz a dalších
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena

žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovolené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

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 nestanoví 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 přikládána 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 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.“

§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 488/2020Sb.:

§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 a dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.“

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Sběr dat byl proveden tak, že data byla získána z veřejných zdrojů, od objednatele a účastníka prohlídky a při obhlídce nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. 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.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Mělník, obec Kadlín, k.ú. Kadlín
Adresa nemovité věci: Kadlín 34, 277 35 Kadlín

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo Podíl
Pekh Vitaliy, č. p. 34, 27735 Kadlín

Nesoulady

Popis Řízení

Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem ZDŘ-60/2021-206

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Pekh Vitaliy

Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, rodinný dům a pozemky, se nachází severovýchodně od středu obce - viz příložená mapka. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům na rovinatých, oplocených pozemcích. Pozemky spolu se stavebním pozemkem tvoří jednotný funkční celek. Předmětem ocenění je samostatně stojící, částečně podsklepený, přízemní, rodinný dům na pozemku p.č. St. 3. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizace je svedena do žumpy. U domu se nachází udržovaná zahrada. Na zahradě se nachází zděná kůlna o zastavěné ploše 15,48 m². Příjezd je po zpevněné komunikaci. Parkování osobních vozidel je na zahradě.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Povinný byl informován o termínu prohlídky - viz příloha, neposkytl znalci součinnost. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO. Některé míry a vybavení byly odhadnuty (výměra sklepa z důvodu nepřístupnosti) a z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Pozemky
3. Trvalé porosty

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Rodinný dům

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla v jednotlivých částech posudku postupně analyzována a výsledky jednotlivých analýz byly uvedeny v jednotlivých částech posudku a z vyhodnocení částí znalec dospěl k závěru posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Kadlín 34 277 35 Kadlín
LV:	407
Kraj:	Středočeský
Okres:	Mělník
Obec:	Kadlín
Katastrální území:	Kadlín
Počet obyvatel:	147
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 531,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská 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 $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{257,00 \text{ Kč/m}^2}$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 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	II	0,00

6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,648}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,050}$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = \mathbf{0,680}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,050$

1. Rodinný dům

Přízemní, částečně podsklepený rodinný dům se nachází na pozemku p.č. St. 3. Objekt je napojen na elektřinu, vodovod a kanalizace je svedena do žumpy. Objekt je užíván více než 100 let. Během užívání byl minimálně opravován, údržba je v posledních letech zcela zanedbána.

Dispoziční řešení: V prvním podzemním podlaží se nachází sklep. V prvním nadzemním podlaží se nachází chodba, pokoj, kuchyň, koupelna, záchod a 2x komora.

Popis konstrukcí a vybavení:

1. Základy	kamenné, betonové
2. Zdivo	cihelné, smíšené zdivo, dřevěné
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	plechová
6. Klempířské konstrukce	pozinkované
7. Vnitřní omítky	vápenné, poškozené
8. Fasádní omítky	vápenocementové, poškozené
9. Vnější obklady	ne
10. Vnitřní obklady	keramické
11. Schody	kamenné
12. Dveře	plné, prosklené, dřevěné
13. Okna	dřevěné dvojité, poškozené
14. Podlahy obytných místností	prkna, betonové
15. Podlahy ostatních místností	betonové, dlažby, poškozené
16. Vytápění	lokální na tuhá paliva
17. Elektroinstalace	220 V
18. Bleskosvod	ne
19. Rozvod vody	teplé a studené
20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	ne
22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	el. sporák
24. Vnitřní vybavení	sprchový kout, umývadlo
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	ne

Objekt je mírně udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně rodinného domu jsou přípojky sítí, žumpa, oplocení vrata a vrátka.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel

Stáří stavby: 100 let
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 2 206,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP: 3,00*4,00 = 12,00 m²
 1. NP: 6,10*19,20+2,45*7,50 = 135,50 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	12,00 m ²	2,00 m
1. NP:	135,50 m ²	3,30 m

Obestavěný prostor

1. PP: (3,00*4,00)*(2,00) = 24,00 m³
 1. NP: (6,10*19,20)*(4,55)+(2,45*7,50)*(2,85) = 585,26 m³
 zastřešení: (6,10*19,20)*(3,55*0,5)+(2,45*7,50)*(1,20*0,5) = 218,91 m³

Obestavěný prostor - celkem: = **828,17 m³**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 135,50 m²
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 147,50 m²
 Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,09

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: na bázi dřevní hmoty nezateplené nebo zdivo smíšené nebo kamenné	I	-0,08
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ² - Vedlejší stavbu tvoří zděná kůlna o zastavěné ploše 15,48 m ² .	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	IV	0,65

Koeficient pro stáří 100 let:
 $s = 1 - 0,005 * 100 = 0,500$

Koeficient stárí s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,343}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,206,- \text{ Kč/m}^3 * 0,343 = 756,66 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 828,17 \text{ m}^3 * 756,66 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,050 = 657\,975,27 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 657 975,27 Kč

2. Pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,050}$

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 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 - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,050 = \mathbf{1,050}$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné 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		257,-	1,050		269,85
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]

§ 4 odst. 1	zahrada	2/6	88	269,85	23 746,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 3	2 117	269,85	571 272,45

Stavební pozemky - celkem	2 205	595 019,25
---------------------------	-------	-------------------

Pozemky - zjištěná cena celkem = **595 019,25 Kč**

3. Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	595 019,25
Celková výměra pozemku	m ²	2 205,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	10,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	2 698,50
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	175,40

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **175,40 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	115,18 m ²
Obestavěný prostor:	828,17 m ³
Zastavěná plocha:	135,50 m ²
Plocha pozemku:	2 205,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita sračka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je

nabídková.

Popis výpočtu porovnání:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85 z plochy 1. nadzemního podlaží.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej chalupy 200 m2, pozemek 632 m2
Lokalita:	Skalsko, okres Mladá Boleslav
Popis:	Život na prahu Kokořinska a Českého ráje, v turisticky žádané lokalitě, navíc jen necelou hodinu od Prahy. Nabízíme vám k prodeji roubenku v malebné obci Skalsko, nedaleko Mladé Boleslavi, s již schváleným stavebním povolením, (schváleno také památkáři), které zhotovil specialista na roubenky. Projekt zahrady navrhovali zahradní architekti, kteří mají praktické a dlouhodobé zkušenosti s místním mikroklimatem. Součástí prodeje je také stodola naproti domu, možná využít i jako garáž. Na kraji budovy je připraveno napojení na kanalizaci, elektřina a voda jsou v domě, vysílač na internet na protější budově. Dle projektu má roubenka 200 m2 vnitřní podlahové plochy + veranda + terasa + protější stodola. Velikost pozemku je 632 m2, s 400 m2 zahradou. Primární topení je řešeno kachlovými kamny s moderní vložkou a rozvodem vody, s možností zapojení kotle na tuhá paliva jako primární vytápění a dotápění kamny. Majitelé nemovitosti jsou ochotni doporučit kvalitní firmy se kterými původně projekt plánovali realizovat. Vnitřní dispozice projektu je možné měnit. V přízemí je světnice s výstupem na terasu, chodba se schodištěm, koupelna, dva dětské pokoje. Výška stropů je zde 221 cm. V prvním patře ložnice, větší místnost s vestavěnými skříněmi, záchod, pokoj pro hosty. V suterénu technická místnost se dveřmi do zahrady, sklad (kotelna), koupelna s velkým sprchovým koutem s funkcí sauny. Umístění roubenky je v horní části údolí (s výhledem na Bezděz), nabízející příjemné zázemí a kouzelné výhledy nad občasnou mlhou držící se v údolí. Obec Skalsko má skvělou občanskou vybavenost: školka, škola, pošta, obchod, obecní úřad, doktor, hospůdka a vlakové nádraží. Od chalupy jste jen za pět minut v lese, či krásném údolí s pískovcovými skálami a potokem. Zároveň jste jen 10 km do Mšena, kde začínají všechny krásy Kokořinska. Do Mladé Boleslavi je to 15 km (20 min), na Černý Most 52 km (35 min přes Benátky nad Jizerou). Roubenka byla majitelů dlouhou dobu vysněným bydlením/projektem. Díky skvělým sousedským vztahům si vyhrazují právo zvážit, kdo bude novým majitelem. Doporučujeme vám osobní návštěvu nemovitosti. Pokud totiž zatím neznáte Skalsko, určitě vás příjemně překvapí svým pohádkovým charakterem. Pro více informací prosím kontaktujte makléře.
Pozemek:	632,00 m ²
Užitná plocha:	200,00 m ²
Zastavěná plocha:	153,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,15
K5 Celkový stav	1,15
K6 Vliv pozemku	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 550 000	200,00	7 750	1,43	11 083

Název: Prodej chalupy 77 m2, pozemek 158 m2**Lokalita:** Libeňská, Řepín

Popis: Prodej rodinného domu s dispozicí 3+kk na pozemku 158 m2 v obci Řepín v okrese Mělník. Vzhledem ke své dispozici a umístění je dům vhodný především k rekreačním účelům. Nemovitost tvoří zděná stavba a další prostory vybudované ve skální stěně na hranici pozemku. Zděná stavba má v přízemí předsín, pokoj 16 m2 a koupelnu s umyvadlem, wc a sprchovým koutem. V patře je podkrovní ložnice 23 m2. Na dům navazuje část vybudovaná ve skále. Chodba s přípojkou pro kuchyňskou linku, pokoj 14 m2 a sklad 9 m2. V obou pokojích kamna na tuhá paliva. Ohřev vody elektrickým bojlerem. Dům má přípojku elektrické energie, vodovodu a kanalizace. Obytná plocha domu 68 m2. Před domem malá odpočinková zahrada s krásným výhledem do okolní krajiny. Autem je možno přijet 30 m od nemovitosti. Okolí je častým turistickým cílem. CHKO Kokořínsko 4 km od domu. Obcí prochází několik cyklostezek. Praha 46 km, Mělník 20 km.

Pozemek: 158,00 m²**Užitná plocha:** 77,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,80
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 799 000	77,00	23 364	0,55	12 850

Název: Prodej rodinného domu 120 m2, pozemek 708 m2**Lokalita:** Na Dolce, Sovínky

Popis: Hodinu jízdy od Prahy a dvacet minut od Mladé Boleslavi stojí na kraji obce Sovínky kamenná chalupa s prostornou stodolou (celkem 120 m2 užitné plochy), kam bez potíží zaparkujete se dvěma dodávkami. Dům je vsazený do skály a má terasovitou zahradu. Není to ale žádná studená chýše. Má nový elektrický kotel

napojený na systém ústředního vytápění. V ložnici si navíc rozděláte oheň i v krbu. Voda je připojena k řadu a za stodolou máte snadno obsluhovatelnou jímku. Bydlet tu tedy můžete hned. Jen, co si doladíte pár detailů. Protože jsme na středu Jizerské tabule složené ze svrchněkřídových pískovců, najdete tu mnoho domů postavených na skále. Patří mezi ně i Vaše chalupa. Dvůr se skalní stěnou a pískovcovým sklepem (11 m²) dokresluje její nezaměnitelnou atmosféru. Ze dvora vkloznete rovnou do kuchyně (9 m²) spojené s centrální chodbou. Vše je připravené na zabudování kuchyňské linky. Chalupa není zařízená nábytkem. Vše, co vidíte na fotografiích, je naše vybavení, kterým jsme dům zabydleli pro Vaši představu. Dispozice domu odpovídají bydlení 2+1 s podlahovou plochou 52,3 m². Okna pokojů jsou orientovaná na severovýchod do ulice a do dvora. Ve větším z nich (19,3 m²) si kromě ústředního topení, můžete zatopit i v krbových kamnech. A v koupelně (3,5 m²) na Vás čeká překvapení. Bojler je nad vanou zabudovaný do skalního výklenku. Vedle koupelny je WC a východ na kamennou podestu, odkud můžete vystoupat na zahradu nebo projít dál do horního patra stodoly (16,3 m²). Je tu místo na samostatný pokoj, sklad či pracovnu. Krov nad stodolou je v dobrém stavu a ve spodní části (41 m²) je prostor na dvě parkovací stání. Do budoucna Vás čeká rekonstrukce střechy nad obytnou částí. Pokud ale nejste nároční, můžete tu bydlet hned. Městys Sovínky a Bezno jsou víceméně spojené obce. Najdete tu základní občanskou vybavenost. Nespornou výhodou je dostupnost do větších měst (Praha, Mladá Boleslav) a atraktivní okolí. Pokud si potrpíte na kolo, využijete napojení na cyklostezky. Do 7 km od chalupy se nachází hned několik zámků (Stránov, Niměřice, Skalsko) a na hranici Kokořínska jste autem za čtvrt hodiny. První prohlídkový den proběhne 25. 11. Tak se brzy ozvěte, protože domov je jen jeden, je to Vaše reality.

Pozemek: 708,00 m²
Užitná plocha: 120,00 m²
Zastavěná plocha: 145,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 990 000	120,00	16 583	0,81	13 432

Minimální jednotková porovnávací cena	11 083 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 455 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	13 432 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	12 455 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	115,18 m ²

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	657 975,30 Kč
2. Pozemky	595 019,30 Kč
3. Trvalé porosty	175,40 Kč

Výsledná cena - celkem:**1 253 170,- Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesáttřítisícjedenstosedmdesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu**1 253 170 Kč**

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesáttřítisícjedenstosedmdesát Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku**1. Porovnávací hodnota**

1.1. Rodinný dům	1 434 566,90 Kč
------------------	-----------------

Porovnávací hodnota

1 434 567 Kč

Obvyklá cena**1 434 567 Kč**

slovy: Jedenmiliončtyřístatřicetčtyřtisícpětsetšedesátsedm Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součástí a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - srealty.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 3, součástí je stavba: Kadlín, č.p. 34, rod. dům, pozemku p.č. 2/6, zapsaných na LV číslo 407 katastrální území Kadlín, obec Kadlín, okres Mělník

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znaleci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

Příslušenství tvoří zděná kůlna, přípojky inženýrských sítí - elektro, vodovod, kanalizace, žumpa, oplocení vrata a vrátka.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady.

OBVYKLÁ CENA	1 434 567 Kč
slovy: Jedenmiliónčtyřistatřicetčtyřitisícipětsetšedesátsedm Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho 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	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Sdělení termínu prohlídky	4

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhlášky č. 504/2020 Sb.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5559/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5559/2022 evidence posudků.

V Hranicích 19.12.2022

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 5559/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	2
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Sdělení termínu prohlídky	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 14.09.2022 07:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132 EX 246/21 pro JUDr. Jan Fendrych

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 531774 Kadlín
Kat.území: 756148 Kadlín List vlastnictví: 407
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Pekh Vitaliy, č.p. 34, 27735 Kadlín	710205/4003	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	3	2117	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kadlín, č.p. 34, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 3					
	2/6	88	zahrad		zemědělský půdní fond

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

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

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 2526/3,
130 00 Praha 3

Povinnost k

Pekh Vitaliy, č.p. 34, 27735 Kadlín, RČ/IČO:
710205/4003

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 132 EX 246/21-7 k 20 EXE-
893/2021 7 ze dne 14.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2021
08:46:41. Zápis proveden dne 18.06.2021; uloženo na prac. Praha
Z-19969/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 3, Parcela: 2/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 132 EX-246/2021 -20 ze dne
16.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2021 08:47:08. Zápis
proveden dne 22.06.2021; uloženo na prac. Mělník

Z-2606/2021-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, LL.M. Školská 38,
110 00 Praha 1

Povinnost k

Pekh Vitaliy, č.p. 34, 27735 Kadlín, RČ/IČO:
710205/4003

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 2265/22-8 k 16 EXE
1539/2022-12 ze dne 05.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2022

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 14.09.2022 07:15:02

Typ vztahu

Související zápisv

Povinnost k

Parcela: St. 3, Parcela: 2/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 189 EX-2265/2022 -12 ze dne 06.09.2022. Právní účinky zápisu s okamžikem 06.09.2022 20:03:37. Zápis proveden dne 09.09.2022; uloženo na prac. Mělník

Z-16025/2022-206

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-60/2021-206

Parcela: St. 3

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 25.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2018 14:58:08.
Zápis proveden dne 21.08.2018.

V-6222/2018-206

Pro: Pekh Vitaliy, č.p. 34, 27735 Kadlín

RČ/IČO: 710205/4003

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m²]

2/6

31400

88

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

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 14.09.2022 07:30:29

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 2

KADLŇŇ č. 34

LV 407



GPS 50°24'00"N
14°02'01"E



Zdeněk VAŠÍČEK, soudní znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tcnp

Doporučeně
Pan
Vitaliy Pekh
Kadlín 34
277 35 Kadlín

Hranice dne 11.10.2022

Věc: Prohlídka nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 246/21-44

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 407, k.ú. Kadlín.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 02.11.2022 ve 15.30 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi.

Žádám Vás o předložení nabývacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemení, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvě, či předkupní právu, apod. Požadované materiály zašlete nejpozději 3 dny před termínem prohlídky na email: zvh@atlas.cz nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

S pozdravem



Zdeněk Vašíček

Zdeněk VAŠÍČEK
oceňování nemovitostí
Teplická 232, 753 01 HRANICE
IČO: 42068171, tel.: 602 778 374

11.10.2022 / 13:43 / 708095
Česká pošta, s.p. IČ 47114983
POŠTA: 753 61 Hranice 4
ODESÍLATEL: 3000520658101 Zdeněk Vašíček, Teplická 232, 75301 Hranice I

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1
DATUM PODÁNÍ: 11.10.2022
ID ČČK:

P.Č. PODACÍ ČÍSLO DRUH ADRESÁT
ADRESA ADRESÁTA
KONTAKTY, POZNÁMKA

1 RR441326935CZ R Vilalij Pekh
231 34, 27735 Kadlín



SLUŽBY KÓD	DOBÍRKA UDANÁ CENA ROZMĚR/HMOTNOST	CENA SLUŽBY SLEVA ZK K ÚHRADĚ PLAC. V HOT.
DE	0.00	59.00
	0.00	2.00
	0.009	57.00
		57.00

753 61 Hranice 4 1(1R)

11.10.2022 108494
1 13

celkem: 1(1R)

Cena služby: 59.00Kč
Sleva ZK: 2.00Kč
K úhradě: 57.00Kč

Placeno v hotovosti: 57.00Kč

celkem zásilek:1

Zdeněk VAŠÍČEK, soudní znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tcnp

Doporučeně
Pan
Vitaliy Pekh
Kadlín 34
277 35 Kadlín

Hranice dne 01.11.2022

Věc: Prohlídka nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 246/21-44

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 407, k.ú. Kadlín.

Na základě výše uvedeného usnesení Vás žádám o umožnění prohlídky nemovitých věcí a poskytnutí potřebné součinnosti pro vyhotovení znaleckého posudku o obvyklé ceně výše uvedených nemovitých věcí.

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne v náhradním termínu dne 30.11.2022 v 10.00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi.

Žádám Vás o předložení nabývacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemení, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvě, či předkupní právu, apod. Požadované materiály zašlete nejpozději 3 dny před termínem prohlídky na email: zvvh@atlas.cz nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

S pozdravem

Zdeněk
Vašíček

Digitálně podepsal
Zdeněk Vašíček
Datum: 2022.11.01
10:01:40 +01'00'

Zdeněk Vašíček

02.11.2022 / 14:28 / 405296

Česká pošta, s.p. IČ 47114983

POŠTA: 468 02 Rychnov u Jabl.n.N.

ODESLATEL: 3000520658102 Zdeněk Vašíček, Teplická 232, 75301 Hranice I

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1

DATUM PODÁNÍ: 02.11.2022

ID ČEK:

P.Č.	PODACÍ ČÍSLO	DRUH	ADRESÁT	SLUŽBY	DOBÍRKA	CENA SLUŽBY
			ADRESA ADRESÁTA	KÓD	UDANÁ CENA	SLEVA ZK
			KONTAKTY POZNÁMKA		ROZMĚR/HMOTNOST	K ÚHRADĚ

4	RR132909360CZ	R	Pekh Vitaliy	EK,DE	0.00	52.00
		231	34, 27735 Kadlín		0.00	2.00
					0.009	50.00
						50.00

468 02 Rychnov u Jabl.n.N. 4(4R)

Celkem: 4(4R)

Celkem zásilek:4

02.11.2022	501130
2	27
Cena služby:	238.00Kč
Sleva ZK:	8.00Kč
K úhradě:	230.00Kč
Placeno v hotovosti:	230.00Kč