

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5506/2022

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. 1047, součástí je stavba: Jílové u Prahy, č.e. , rod. rekreace, pozemku p.č. 1089/1, zapsaných na LV číslo 2696 katastrální území Jílové u Prahy, obec Jílové u Prahy, okres Praha-západ

**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 3  
130 00 Praha 3

**Číslo jednací:** 132 EX 6/21-38

**Počet stran:** 26, z toho 8 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 2

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 06.09.2022

**Vyhotoveno:** V Hranicích 08.09.2022

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 1047, součástí je stavba: Jílové u Prahy, č.e. , rod. rekreace, pozemku p.č. 1089/1, zapsaných na LV číslo 2696 katastrální území Jílové u Prahy, obec Jílové u Prahy, okres Praha-západ

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znalci 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 a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 06.09.2022.

# 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 09.08.2022, LV číslo 2696, k.ú. Jílové u Prahy
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- 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, ceskoreality.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 dovozené 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 prodejkách 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 tísně. 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 Praha-západ, obec Jílové u Prahy, k.ú. Jílové u Prahy  
Adresa nemovité věci: Jílové u Prahy 873, 254 01 Jílové u Prahy

### **Vlastnické a evidenční údaje**

Petr Lněnička, č. ev. 873, 254 01 Jílové u Prahy, LV: 2696, podíl 1 / 1

Omezení vlastnického práva

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Lněnička Petr  
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého  
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

## **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 na východním okraji obce v zahrádkářské osadě - viz přiložená mapka. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům, dříve rekreační chatu (max. výměra pro chatu je 80 m<sup>2</sup>) na svažitých, oplocených pozemcích. Předmětem ocenění je samostatně stojící, přízemní rodinný dům, s obytným podkrovím, se sedlovou střechou, na pozemku p.č. St. 1047. Původní chata byla postavena asi před 60 lety, během užívání byla opravována a rozšiřována až do dnešní podoby, kdy chata nespĺňuje z hlediska ocenění podmínku maximální výměry pro chatu 80 m<sup>2</sup>. Poslední oprava proběhla asi před 20 lety. Objekt je napojen na rozvod elektro, vodovod a kanalizace je svedena do žumpy. U domu se nachází zahrada, na které se nachází vedlejší stavba - dřevěná kůlna o zastavěné ploše 13,50 m<sup>2</sup>.

Příjezd je po nezpevněné komunikaci. Parkování osobních vozidel na vlastním pozemku.

Zaměření bylo částečně provedeno laserovým měřidlem z ulice. Nemovité věci nebyly při prohlídce v plném rozsahu přístupné. Některé výměry, míry a vybavení byly odhadnuty. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil, neposkytnul znalci požadovanou součinnost a nebyl prohlídce přítomen - viz příloha. Z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti.

## **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:	Jílové u Prahy 873 254 01 Jílové u Prahy
LV:	2696
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Jílové u Prahy
Katastrální území:	Jílové u Prahy
Počet obyvatel:	4 909
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>2 091,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
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 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  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 450,00 \text{ Kč/m}^2$

### 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 <sub>i</sub>
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: 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: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,113}$$

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: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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: Okrajové části obce	III	0,05
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: Přístup po neuzpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu.	IV	-0,02
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: Nižší než je průměr v kraji	III	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je	II	0,00

stabilizované. Bez vlivu na cenu.

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,876}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,975}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,876}$$

## 1. Rodinný dům

Rodinný dům je samostatně stojící, přízemní, s obytným podkrovím, se sedlovou střechou a nachází se na pozemku p.č. St. 1047. Původní chata byla postavena asi před 60 lety, během užívání byla opravována a rozšiřována až do dnešní podoby, kdy chata nespĺňuje z hlediska ocenění podmínku maximální výměry pro chatu 80 m<sup>2</sup>. Poslední oprava proběhla asi před 20 lety. Objekt je napojen na rozvod elektro, vodovod a kanalizace je svedena do žumpy.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází veranda, chodba, pokoj s kuchyňským koutem, pokoj, koupelna se záchodem a sklad. V podkroví se nachází dva pokoje.

## Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení
1. Základy	betonové s izolací
2. Zdivo	cihelné zdivo, část dřevostavba
3. Stropy	s rovným podhledem, trémové
4. Střecha	sedlová, pultová
5. Krytina	asfaltový šindel, plechová s nátěrem, provizorní plachta
6. Klempířské konstrukce	pozinkované
7. Vnitřní omítky	vápenné
8. Fasádní omítky	probarvené se zateplením
9. Vnější obklady	dřevěné
10. Vnitřní obklady	keramické
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	plastová
14. Podlahy obytných místností	plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	dlažby, PVC
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	vestavěné spotřebiče
24. Vnitřní vybavení	sprchový kout, umývadlo
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	ne

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

Příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí - elektro, vodovod, kanalizace, žumpa, dřevěná terasa, zpevněné plochy, venkovní schody, opěrné zdi, oplocení a vrátka.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – západ
Stáří stavby:	60 let
Celková rekonstrukce provedena v roce:	2002
Základní cena ZC (příloha č. 24):	7 117,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	$7,80*6,00+3,10*7,80+6,00*4,00+3,00*3,00=$	103,98 m <sup>2</sup>
podkroví:	$7,80*6,00=$	46,80 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	103,98 m <sup>2</sup>	2,40 m
podkroví:	46,80 m <sup>2</sup>	2,20 m

### Obestavěný prostor

1. NP:	$(7,80*6,00)*(2,60)+(3,10*7,80)*(2,15)+(6,00*4,00)*(2,85)+(3,00*3,00)*(2,40)=$	263,67 m <sup>3</sup>
zastřešení:	$(7,80*6,00)*(3,00*0,5)+(3,10*7,80)*(0,25*0,5)+(6,00*4,00)*(0,25*0,5)+(3,00*3,00)*(0,25*0,5)=$	76,22 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:	=	<b>339,89 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	103,98 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	150,78 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,45

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
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: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
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 vytápění el. nebo plynem,	II	-0,04
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: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup>	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,05** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stavby 20 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (20 + 15) = \mathbf{0,825}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,875 = \mathbf{0,766}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,876}$

### Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 7\,117,- \text{ Kč/m}^3 * 0,766 = 5\,451,62 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 339,89 \text{ m}^3 * 5\,451,62 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 0,876 = 1\,623\,185,18 \text{ Kč}$$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 1 623 185,18 Kč**

## 2. Pozemky

Pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek.

### Ocenění

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

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,876}$

### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněná 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

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,876 = \mathbf{0,876}$$

**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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 450,-	0,876		1 270,20

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	1089/1	799	1 270,20	1 014 889,80
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1047	61	1 270,20	77 482,20
Stavební pozemky - celkem			860		<b>1 092 372,-</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 1 092 372,- Kč**

### 3. Trvalé porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	1 092 372,00
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	860,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	63 510,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<b>4 128,15</b>

**Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 4 128,15 Kč**

### Tržní ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

##### 1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	128,16 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	339,89 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	150,78 m <sup>2</sup>

<b>Plocha pozemku:</b>	860,00 m <sup>2</sup>
------------------------	-----------------------

### **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 srážka.

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.

### **Srovnatelné nemovité věci:**

<b>Název:</b>	<b>Prodej rodinného domu 107 m<sup>2</sup>, pozemek 410 m<sup>2</sup></b>
<b>Lokalita:</b>	Kamenný Přívoz, okres Praha-západ
<b>Popis:</b>	Nabízíme k prodeji chatu na krásném a tichém místě v obci Kamenný Přívoz. Objekt je určen k rekonstrukci a lze přestavět na celoroční užívání. Kromě obytných prostor na dům navazují také dvě garáže, dílna a sauna. Dům je postaven na rovinatém pozemku o výměře 410m <sup>2</sup> , kam je přivedena elektřina (220 a 400V), studna a jímka. Vytápění na tuhá paliva. V místě se nachází mateřská škola, základní škola, obvodní lékař, 50m od domu fotbalové a multifunkční hřiště. Moovido ID: 1417
<b>Pozemek:</b>	410,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	107,00 m <sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 500 000	107,00	42 056	0,90	<b>37 850</b>

**Název: Prodej chaty 91 m<sup>2</sup>, pozemek 2 748 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Jílové u Prahy, okres Praha-západ

**Popis:** Představujeme Vám rekreační objekt skládající se ze dvou samostatných staveb, který se nalézá v Jílovém u Prahy. Pozemek o výměře 2748 m<sup>2</sup> je obklopen vzrostlými stromy a poskytuje absolutní soukromí. Podlahová plocha hlavní chaty je 42 m<sup>2</sup> + 38 m<sup>2</sup> zastřešené terasy, je vytápěna krbovými kamny. Druhá chata má dvě podlaží a podlahovou plochu 49 m<sup>2</sup>. Je zde započata rekonstrukce spodního patra. Na pozemku se nachází také garáž s vnitřním prostorem 32 m<sup>2</sup>. K objektu je přístup po obecní nezpevněné cestě, parkovat se může přímo u chaty. Zdrojem vody je obecní vodovod (sezónní), odpady jsou řešeny jímkou. Obě chaty mají zavedenou elektřinu. V případě zájmu kontaktujte makléře.

**Pozemek:** 2 748,00 m<sup>2</sup>**Užitná plocha:** 91,00 m<sup>2</sup>**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
4 999 000	91,00	54 934	0,61	<b>33 510</b>

**Název: Prodej rodinného domu 130 m<sup>2</sup>, pozemek 533 m<sup>2</sup>****Lokalita:** Jílové u Prahy - Luka pod Medníkem, okres Praha-západ

**Popis:** Nabízíme k prodeji původní zděný rodinný dům (chatu) s nádherným výhledem do okolní krajiny a s dostatkem prostoru i pro početnější rodinu. Nemovitost je určena k rekonstrukci, ale současný stav dovoluje okamžité plnohodnotné užívání k trvalému bydlení nebo k rekreačním účelům. V přízemí domu se vedle zádveří se vstupem do šatny, WC a koupelny nachází prostorný obývací pokoj s jídelní částí a kuchyňským koutem. Z pokoje se dále dostaneme na hlavní terasu orientovanou do údolí. V patře jsou umístěny 4 pokoje a zastřešená terasa. Půdní prostor pak může

být využíván k uskladnění sezónních věcí. Dům má dva sklepy. V jednom jsou umístěny dva kotle (elektrický a na tuhá paliva) jejichž užívání se dá kombinovat. Pro vytápění se dají využít i krbová kamna v obývacím pokoji, která kromě praktického využití nastolí neopakovatelnou atmosféru. Na pozemku se dále nachází zděná dílna, nad níž je umístěno kryté parkovací stání. Na zahradě je zastřešený bazén a zahradní domek. Luka pod Medníkem je vyhledávanou nejen rekreační lokalitou. Krásná okolní příroda, břeh řeky Sázavy v údolí spolu s výbornou dopravní dostupností hlavního města je skvělou volbou rodinného bydlení nedaleko Prahy. V případě více zájemců bude nemovitost prodána formou aukce.

**Pozemek:** 533,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 130,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

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



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
6 990 000	130,00	53 769	0,66	<b>35 488</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	33 510 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	35 616 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	37 850 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>35 616 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	128,16 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>4 564 547 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	1 623 185,20 Kč
2. Pozemky	1 092 372,- Kč
3. Trvalé porosty	4 128,20 Kč

**Výsledná cena - celkem: 2 719 685,40 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 719 690,- Kč**

slovy: Dvamilionysedmsetdevatenácttisícšestsetdevadesát Kč

## Cena zjištěná dle cenového předpisu

**2 719 690 Kč**

slovy: Dvamilionysedmsetdevatenácttisícšestsetdevadesát Kč

### Rekapitulace tržního ocenění majetku

#### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

4 564 546,60 Kč

Porovnávací hodnota

4 564 547 Kč

## Obvyklá cena

**4 564 547 Kč**

slovy: Čtyřimilionypětšedesátčtyřitisícpětsetčtyřicetsedm 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 nemovitosti 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, součásti 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 popsanych postupů.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

**OBVYKLÁ CENA**

**4 564 547 Kč**

slovy: Čtyřimilionypětsetšedesátčtyřitisícipětsetčtyřicetsedm Kč

Znalecký posudek o obvyklé ceně - tržní hodnotě nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 1047, součástí je stavba: Jílové u Prahy, č.e. , rod. rekreace, pozemku p.č. 1089/1, zapsaných na LV číslo 2696 katastrální území Jílové u Prahy, obec Jílové u Prahy, okres Praha-západ

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady

#### Příslušenství:

Příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí - elektro, vodovod, kanalizace, žumpa, dřevěná terasa, zpevněné plochy, venkovní schody, opěrné zdi, oplocení a vrátka. Vedlejší stavba je dřevěná kůlna o zastavěné ploše 13,50 m<sup>2</sup>.

### 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	4
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Sdělení termínu prohlídky	2



## **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. 5506/2022.

## **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 5506/2022 evidence posudků.

V Hranicích 08.09.2022

Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 5506/2022

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.08.2022 07:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132 EX 6/21 pro JUDr. Jan Fendrych

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539333 Jílové u Prahy  
 at.území: 660094 Jílové u Prahy List vlastnictví: 2696

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Lněnička Petr, č.ev. 873, 25401 Jílové u Prahy	750430/0441	

Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 1047	61	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Jílové u Prahy, č.e. 873, rod.rekr					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1047					
1089/1	799	zahrada		zemědělský půdní fond	

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 915.000,- Kč s příslušenstvím,  
 budoucí pohledávky do výše 1.098.000,- Kč vzniklé do 25.10.2076

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000  
 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: St. 1047, Parcela: 1089/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 2003/291391-04/14/01-002/00/R ze dne 30.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2014 15:40:19. Zápis proveden dne 25.11.2014; uloženo na prac. Praha-západ

V-14865/2014-210

Pořadí k 29.10.2014 15:40

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 2003/291391-04/14/01-002/00/R ze dne 30.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2014 15:40:19. Zápis proveden dne 25.11.2014; uloženo na prac. Praha-západ

V-14865/2014-210

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 2003/291391-04/14/01-002/00/R ze dne 30.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2014 15:40:19. Zápis proveden dne 25.11.2014; uloženo na prac. Praha-západ

V-14865/2014-210

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

pohledávka ve výši 379.912,23 Kč a dále dle exekučního příkazu

Oprávnění pro

Lněničková Martina, Dobřešovická 570/9, Lhotka, 14200  
 Praha 4, RČ/IČO: 876124/0081

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.08.2022 07:35:02

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539333 Jílové u Prahy  
at.území: 660094 Jílové u Prahy List vlastnictví: 2696  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 1047, Parcela: 1089/1

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 132 EX 110/21- 11 ze dne 25.03.2021. Právní moc ke dni 04.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2021 13:18:03. Zápis proveden dne 03.12.2021.

Pořadí k 04.03.2021 00:00

V-15353/2021-210

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

Lněnička Petr, č.ev. 873, 25401 Jílové u Prahy, RČ/IČO:  
750430/0441

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 132 EX 6/21-7 k 207 EXE 5023/2021 ze dne 18.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2021 18:12:26. Zápis proveden dne 21.01.2021; uloženo na prac. Praha

Z-1937/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1047, Parcela: 1089/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 132 EX 6/21- 13 ze dne 19.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.01.2021 18:12:20. Zápis proveden dne 22.01.2021; uloženo na prac. Praha-západ

Z-332/2021-210

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Lněnička Petr, č.ev. 873, 25401 Jílové u Prahy, RČ/IČO:  
750430/0441

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 2025/21-9 k 207 EXE-6654/2021 ze dne 19.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.11.2021 19:20:36. Zápis proveden dne 24.11.2021; uloženo na prac. Praha

Z-41532/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1047, Parcela: 1089/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 EX 2025/21-24 ze dne 02.12.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2021 20:13:40. Zápis proveden dne 07.12.2021; uloženo na prac. Praha-západ

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 09.08.2022 07:35:02

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539333 Jílové u Prahy  
at.území: 660094 Jílové u Prahy List vlastnictví: 2696  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-8273/2021-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Škarpa Jan, Šátalská 469/1,  
142 00 Praha 4

Povinnost k

Lněnička Petr, č.ev. 873, 25401 Jílové u Prahy, RČ/IČO:  
750430/0441

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 206 EX 51/22-9 k 206 EXE-  
5258/2022 ze dne 21.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2022  
10:09:16. Zápis proveden dne 12.05.2022; uloženo na prac. Praha  
Z-19750/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1047, Parcela: 1089/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 206 EX 51/22-14 ze dne 09.05.2022.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2022 10:09:14. Zápis proveden dne  
12.05.2022; uloženo na prac. Praha-západ

Z-2780/2022-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jana Škarpy, Šátalská 469/1, 142 00 Praha 4

Povinnost k

Lněnička Petr, č.ev. 873, 25401 Jílové u Prahy, RČ/IČO:  
750430/0441

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 206 EX 2767/22-10 ze dne  
12.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2022 22:15:56. Zápis proveden  
dne 18.07.2022; uloženo na prac. Praha-západ

Z-12351/2022-210

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1047, Parcela: 1089/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 206 EX 2767/22-18 ze dne  
14.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2022 22:15:56. Zápis  
proveden dne 18.07.2022; uloženo na prac. Praha-západ

Z-12351/2022-210

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

o Smlouva kupní ze dne 29.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.11.2010.

V-10041/2010-210

Pro: Lněnička Petr, č.ev. 873, 25401 Jílové u Prahy

RČ/IČO: 750430/0441

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 09.08.2022 07:35:02

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539333 Jilové u Prahy

at.území: 660094 Jilové u Prahy

List vlastnictví: 2696

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

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
1089/1	52614	799

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

emovitostí jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.**

vyhotovil:  
 aský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.08.2022 07:52:27

JÍLOVÉ U PRAHY č.e. 873 LV 2696



GPS 49° 54' 14" N  
14° 28' 16" E







Zdeněk VAŠÍČEK, soudní znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE  
tel. 602 778 374, e-mail: [zvh@atlas.cz](mailto:zvh@atlas.cz), [www.posudeknemovitosti.cz](http://www.posudeknemovitosti.cz), DS: n23tenp

Datovou schránkou  
Pan  
Petr Lněnička  
Jílové u Prahy e.č. 873  
254 01 Jílové u Prahy

Hranice dne 15.08.2022

Věc: Prohlídka nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 6/21-38

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 2696, k.ú. Jílové u Prahy.

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 06.09.2022 v 10.00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi, t.j. Jílové u Prahy, č.e. 873.

Žádám Vás o předložení nabyvacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemeni, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvě, či předkupní právu, apod. Požadované materiály zašlete nejpozději 3 dny před termínem prohlídky na email: [zvh@atlas.cz](mailto: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** Digitálně podepsal  
**Vašíček** Zdeněk Vašíček  
Datum: 2022.08.15  
14:46:41 +02'00'

Zdeněk Vašíček



**Datová schránka:** n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK  
**Uživatel:** Zdeněk Vašíček

## Odeslaná zpráva - Detail zprávy

**Předmět:** 132 EX 6/21-38 prohlídka  
**ID zprávy:** 1071780727  
**Typ zprávy:** Odeslaná PDZ  
**Stav zprávy:** Dodaná  
**Datum a čas:** 15. 8. 2022 v 14:50:12

---

**Adresát:** Petr LNĚNIČKA, Jilové u Prahy 873, 25401 Jilové u Prahy, CZ  
**ID schránky:** a46zha3  
**Typ schránky:** Fyzická osoba

---

**Zmocnění:** Nežadáno  
**Naše čís. jednací:** Nežadáno  
**Naše spisová zn.:** Nežadáno  
**Vaše čís. jednací:** Nežadáno  
**Vaše spisová zn.:** Nežadáno  
**K rukám:** Nežadáno  
**Do vlastních rukou:** Ne

### Přílohy:

132 EX 6 21 Jilové u Prahy Lněnička termín prohlídky  
p.pdf (198,23 kB)

### Události zprávy:

15. 8. 2022 v 14:50:12 EV0: Datová zpráva byla podána.  
15. 8. 2022 v 14:50:12 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.