



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 024282/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/16 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 76 postaveném na pozemku parc.č. St. 93 a na pozemku parc.č. St. 93, vše v katastrálním území Hlavečnick, obec Hlavečnick, okres Pardubice se všemi součástmi a příslušenstvím.

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 1871-03-2024

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
Evropská 663/132
160 00 Praha 6

Číslo jednací: 067 EX 257314/09-80

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 5
Evropská 663/132, 160 00 PRAHA 6
SOUDNÍ EXEKUTOR
JUDr. Juraj PODKONICKÝ, Ph.D.

Došlo: 8. 04. 24 15 00

Počet stejnopisů: 1

Počet příloh: 0

Podpis: [Signature]

OBVYKLÁ CENA

340 000 Kč

Počet stran: 27 a 14 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 11.03.2024

Vyhotoveno: V Praze 28.03.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/16 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 76 postaveném na pozemku parc.č. St. 93 a na pozemku parc.č. St. 93, vše v katastrálním území Hlavečnick, obec Hlavečnick, okres Pardubice se všemi součástmi a příslušenstvím.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 257314/09.

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

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

Znalci nebyly předloženy žádné dokumenty týkající se stavby.

Povinný si nevyzvedl doporučený dopis o místním šetření a neumožnil znalci přístup do nemovitosti. Při obhlídce nebyl v nemovitosti ani v blízkém okolí nikdo přítomen.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 11.03.2024 za přítomnosti pouze znalce Ing. Jitky Křižákové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí - LV 190 pro k.ú. Hlavečnick k datu 22.1.2024.

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 257314/19-80 ze dne 22.1.2024

Snímek katastrální mapy

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na cuzk.cz

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon 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 přikládáná 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 488/2020 Sb.:

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Pardubický, okres Pardubice, obec Hlavečnick, k.ú. Hlavečnick
Adresa nemovité věci: Hlavečnick 76, 533 15 Hlavečnick

Vlastnické a evidenční údaje

Ing. Vojtěch Němec, Budovatelů 485, 533 13 Řečany nad Labem, LV: 190, podíl: 5 / 8
Lubor Škopek, Lázeňská 1096, 383 01 Prachovice, LV: 190, podíl: 3 / 16
Petr Škopek, Nad vodovodem 595/23, 100 00 Praha 10, LV: 190, podíl: 3 / 16

Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozpory mezi dokumentovaným a skutečným stavem nemovitostí.

Místopis

Obec Hlavečnick se nachází v okrese Pardubice, kraj Pardubický. Žije zde 275 obyvatel. V současné době je obec plynofikována a má zabudovaný veřejný vodovod. V obci se nachází mateřská a základní škola, obecní úřad, pošta, knihovna, hostinec, dvě víceúčelová hřiště, tělocvična a obchod s potravinami. Základní škola je pro 120 žáků s družinou a jídelnou s možností výuky francouzského a anglického jazyka v rámci zájmových kroužků.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda		
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný		
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna		

☐ ostatní
 Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
 veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
 Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
 Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II., III. tř.
 Poloha v obci: ☐ širší centrum - zastavba RD
 Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

783/6

Obec Hlavečnick, č. p. 28, 53315 Hlavečnick

Celkový popis nemovité věci

Obhlídka nemovitostí byla provedena pouze zvenčí z okolních veřejně přístupných míst. Pozemek je oplocený, zčásti zastavěný stavbou rodinného domu a navazující hospodářské části, zčásti zarostlý náletovými křovinami. Stavba rodinného domu je ve špatném technickém stavu. Jedná se o zděnou stavbu půdorysného tvaru písmene L zastřešenou sedlovou střechou. Střešní krytina a klempířské konstrukce jsou dožité, ostatní konstrukční prvky jsou na základě pohledu zvenčí v dožitém až havarijním stavu. Stavba je pravděpodobně nepodsklepená s jedním nadzemním podlažím s volným půdním prostorem pod sedlovým krovem. Okna dřevěná špaletová, venkovní omítky zčásti opadané. Vnitřní vybavení považuji za podstandardní, případně chybějící.

Z hlediska napojení pozemku na inženýrské sítě se nepodařilo žádné přípojky dohledat, s ohledem na umístění pozemků při průjezdní komunikaci obcí předpokládám bezproblémovou možnost napojení na všechny sítě dostupné v obci. Stavba je s ohledem na technický stav neobyvatelná, pravděpodobně již delší dobu neužívaná.

Na původní obytnou část rodinného domu navazuje severovýchodním směrem část hospodářská, sloužící pravděpodobně jako dřevník, kolna a stodola, nyní bez zřejmého funkčního využití.

Podlahovou plochu rodinného domu pro účely stanovení obvyklé ceny odhaduji na základě zastavěné plochy obytné části domu.

Pozemek parc.č. St. 93 je v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu a slouží jako zastavěná plocha a nádvoří.

Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, tedy, oplocení včetně vrat a vrátek, studna na dvoře, porosty náletového charakteru, přípojky inženýrských sítí, pokud existují. Ostatní příslušenství nebylo možné zjistit.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
 NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
 ANO Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
 NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace
 Komentář: Stavba je dlouhodobě neužívaná.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 190 pro k.ú. Hlavečnick existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny, zahájení exekuce, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy o všech omezeních - viz příložený LV 190.

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

Ostatní rizika:

ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem

ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář: Ostatní rizika nebylo možno overit z důvodu, že povinný nekomunikuje se znalcem a ani nepustil znalce na místní šetření.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 76 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/16
2. Hospodářská část domu - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/16
3. Pozemek na LV 190 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/16

Obsah ocenění na tržních principech**1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Rodinný dům č.p. 76 včetně pozemku - vše na LV 190 pro k.ú. Hlavečnick - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/16

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemek parc.č. St. 93 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/16

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Hlavečník 76
	533 15 Hlavečník
LV:	190
Kraj:	Pardubický
Okres:	Pardubice
Obec:	Hlavečník
Katastrální území:	Hlavečník
Počet obyvatel:	275
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 5 245,00 Kč/m ²	

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, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1\,020,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je	V	0,00

stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku

3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,720$$

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

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

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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,030$$

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

$$\text{Koeficient pp} = I_T * I_P = 0,742$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,030$

1. Rodinný dům č.p. 76 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Pardubický kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	100 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	3 105,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	=	90,00 m ²
podkroví:	=	90,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	90,00 m ²	3,20 m
podkroví:	90,00 m ²	3,60 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(90)*(3,20)	=	288,00 m ³
podkroví:	(90)*(0,80)+(90)*(2,8/2)	=	198,00 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	486,00 m ³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	90,00 m ²
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	180,00 m ²
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00	

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: 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 síť (přípojky): přípojka elektro, vlastní studna na pozemku	II	-0,05
6. Způsob vytápění stavby: lokální na tuhá paliva	I	-0,08
7. Zákl. příslušenství v RD: bez základního příslušenství nebo pouze suchý záchod, chemické WC	I	-0,10
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: zanedbatelného rozsahu	I	-0,05
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00

11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m ² do 800 m ² celkem	II	0,00
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 100 let:

$$s = 1 - 0,005 * 100 = 0,500$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = 0,175$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 3\,105,- \text{ Kč/m}^3 * 0,175 = 543,38 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 486,00 \text{ m}^3 * 543,38 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,030 = 272\,005,16 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem

= 272 005,16 Kč

Rodinný dům č.p. 76 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/16 -
výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu

= 272 005,16 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

* 3 / 16

Rodinný dům č.p. 76 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/16 —
zjištěná cena 51 000,97 Kč

2. Hospodářská část domu - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/16

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:

typ B

Svislá nosná konstrukce:

zděná tl. nad 15 cm

Podsklepení:

nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny

1.nadz. podlaží

Podkroví:

nemá podkroví

Krov:

neumožňující zřízení podkroví

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

1274

Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	72,00	3,20 m
zastřešení	72,00	3,00 m
	144,00 m ²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(72)*(3,20) = 230,40

Z zastřešení	$(72) \cdot (0,80) + (72) \cdot (2,8/2) =$	158,40
Obestavěný prostor - celkem:		388,80 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	S	1,70	100	1,00	1,70
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	C	1,10	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	S	5,80	100	1,00	5,80
Součet upravených objemových podílů					98,90
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9890

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9890
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,9750

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 942,28
Plná cena: 388,80 m ³ * 2 942,28 Kč/m ³	=	1 143 958,46 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 100 / 110 = 90,9 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	171 593,77 Kč
Koeficient pp	*	1,030
Cena stavby CS	=	176 741,58 Kč
Hospodářská část domu - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/16 -	=	176 741,58 Kč
výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu		
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	3 / 16
Hospodářská část domu - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/16 -	=	33 139,05 Kč

zjištěná cena

3. Pozemek na LV 190 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/16

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,030$

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	II	0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,030 = 1,030$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 020,-	1,030		1 050,60

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 93	493	1 050,60	517 945,80
Stavební pozemek - celkem				493	517 945,80
Pozemek na LV 190 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/16 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	517 945,80 Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	3 / 16

**Pozemek na LV 190 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/16 -
zjištěná cena celkem** = **97 114,84 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 76 včetně pozemku - vše na LV 190 pro k.ú. Hlavečnick - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/16

Oceňovaná nemovitá věc

Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu nemovitosti.

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

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

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

Tyto nepříjemnosti, které jsou vždy spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitosti, se následně v zájmu potenciaálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitost. V tomto důsledku je i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu. Například u spoluvlastnického podílu 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovitosti, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovitosti atd. Stejně je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby. Skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě daleko větší.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovitosti samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do stanovené obvyklé ceny spoluvlastnického podílu.

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu na nemovitosti nižší, než by odpovídalo

mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako podíl velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vydělit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Užitná plocha:	72,00 m ²
Obestavěný prostor:	874,80 m ³
Zastavěná plocha:	252,00 m ²
Plocha pozemku:	493,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Porovnáváná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej		
Lokalita:	Prokopova 49, Žiželice, okr. Kolín		
Popis:	Informace o transakci: Řízení (KN): V-6116/2023-204 Kupní smlouva: (79839856010) Cena transakce: 3 990 000 Kč Podání: 16. 8. 2023 Nemovitosti na listině Informace o stavbě: Konstrukce: Cihla, smíšené. Dokončení stavby: 1919 Typ stavby: budova s č.p. Způsob využití: rodinný dům Počet jednotek: 1 Počet podlaží: 1 Podlahová plocha (odhad): 141 m² Zastavěná plocha: 215 m² Je výtah?: ne Způsob vytápění: Centr. v budově LV stavby (KN): 27 Počet vlastníků stavby: 1 V-6116/2023-204 (LISTINY) podání: 16.8.2023 cena: 3 990 000 Kč LV: 27 katastr. pracoviště: Kolín (204) Plocha STAVBA: Prokopova 49, Žiželice, okr. Kolín (rodinný dům) 141 m² PARCELA: st.283 (zast. plocha a nádv.), kú: Žiželice nad Cidlinou 486 m² PARCELA: 677 (zahrada), kú: Žiželice nad Cidlinou 315 m²		
Pozemek:	801,00 m ²		
Užitná plocha:	141,00 m ²		
Zastavěná plocha:	215,00 m ²		

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - výrazně větší	1,20
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 16.8.2023				
3 990 000	141,00	28 298	1,14	32 260

Název: Porovnáváná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej**Lokalita:** 5. května 133, Žiželice, okr. Kolín**Popis:** Informace o transakci:

Řízení (KN): V-4562/2023-204

Kupní smlouva: (78884369010)

Cena transakce: 1 550 000 Kč

Podání: 14. 6. 2023

Nemovitosti na listině

Informace o stavbě:

Konstrukce: Cihla, smíšené.

Dokončení stavby: 1980

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: rodinný dům

Počet jednotek: 1

Počet podlaží: 1

Podlahová plocha (odhad): 52 m²Zastavěná plocha: 80 m²

Je výtah?: ne

Způsob vytápění: Centr. v budově

LV stavby (KN): 769

Počet vlastníků stavby: 1

V-4562/2023-204 (LISTINY)podání:14.6.2023

cena:1 550 000 Kč

LV: 769

katastr. pracoviště: Kolín (204)

Plocha Cena/m² CenaSTAVBA: 5. května 133, Žiželice, okr. Kolín (rodinný dům) 52 m²PARCELA: st.263/1 (zast. plocha a nádv.), kú: Žiželice nad Cidlinou 162 m²**Pozemek:** 162,00 m²**Užitná plocha:** 52,00 m²**Zastavěná plocha:** 80,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - výrazně menší	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,05

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.6.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
1 550 000	52,00	29 808	1,20	35 770

Název: Porovnáváná nemovitost č. 3 - realizovaný prodej**Lokalita:** Němčice 98, okr. Kolín**Popis:** Informace o transakci:

Řízení (KN): V-5546/2023-204

Kupní smlouva: (79483695010)

Cena transakce: 3 000 000 Kč

Podání: 24. 7. 2023

Nemovitosti na listině

Informace o stavbě:

Konstrukce: Cihla, smíšené.

Dokončení stavby: 1945

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: rodinný dům

Počet jednotek: 1

Počet podlaží: 1

Podlahová plocha (odhad): 119 m²Zastavěná plocha: 182 m²

Je výtah?: ne

Způsob vytápění: Centr. v budově

LV stavby (KN): 871

Počet vlastníků stavby: 2

V-5546/2023-204 (LISTINY) podání: 24.7.2023
cena: 3 000 000 Kč

LV: 871

katastr. pracoviště: Kolín (204)

Plocha

STAVBA: Němčice 98, okr. Kolín (rodinný dům) 119 m²PARCELA: st.110 (zast. plocha a nádv.), kú: Němčice u Kolína 538 m²

Pozemek:	538,00 m ²
Užitná plocha:	119,00 m ²
Zastavěná plocha:	182,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,10
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 24.7.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
3 000 000	119,00	25 210	0,99	24 958

Název: Porovnáváná nemovitost č. 4 - realizovaný prodej**Lokalita:** Gagarinova 1212, Přelouč**Popis:** Informace o transakci:

Řízení (KN): V-7894/2023-606

Kupní smlouva: (79805885010)

Cena transakce: 4 200 000 Kč

Podání: 14. 8. 2023

Nemovitosti na listině

Informace o stavbě:

Konstrukce: Cihla, smíšené.

Dokončení stavby: 1980

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: rodinný dům

Počet jednotek: 1

Počet podlaží: 2

Podlahová plocha (odhad): 132 m²Zastavěná plocha: 101 m²

Je výtah?: ne

Způsob vytápění: Centr. v budově

LV stavby (KN): 12574

Počet vlastníků stavby: 1

V-7894/2023-606 (LISTINY) podání: 14.8.2023
cena: 4 200 000 Kč

LV: 12574

katastr. pracoviště: Pardubice (606)

Plocha

STAVBA: Gagarinova 1212, Přelouč (rodinný dům) 132 m²PARCELA: st.1716 (zast. plocha a nádv.), kú: Přelouč 113 m²PARCELA: 1274/24 (zahradka), kú: Přelouč 391 m²**Pozemek:** 1 174,00 m²**Užitná plocha:** 132,00 m²

Zastavěná plocha: 101,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - větší	1,15
K3 Poloha - lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,05



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 14.8.2023				
4 200 000	132,00	31 818	1,03	32 773

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.

Pro porovnání byly zvoleny nemovitosti se skutečně realizovanými prodejními cenami.

Minimální jednotková porovnávací cena	24 958 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	31 440 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	35 770 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	31 440 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	72,00 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	2 263 680,00
obtížnější obchodovatelnost spoluvlastnického podílu	* 0,80
	= 1 810 944,00
Vlastnický podíl	* 3 / 16
Výsledná porovnávací hodnota	339 552 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemek parc.č. St. 93 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/16

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej stavebního pozemku 923 m²
Lokalita:	Týnec nad Labem - Lžovice, okres Kolín
Popis:	Naše společnost Vám zprostředkuje prodej krásného, slunného, jižně orientovaného pozemku, o výměře 923 m ² v Týnci nad Labem - Lžovice. Pozemek se nachází na velmi pěkném a klidném místě v okolí původní zástavby. V současné době je veden jako ostatní plocha a v územním plánu města je určen k zástavbě. Pozemek je zatravněn a je zde i vlastní studna. K pozemku je bezproblémový přístup po obecní

komunikaci. Veškeré sítě – plyn, voda a kanalizace jsou nedaleko od hranice pozemku. Přípojka elektrické energie je již hotová. Pozemek je oplocen a jednou jeho stranou je kamenná zeď bývalého domu, kterou lze samozřejmě odstranit nebo i stylově využít při budoucí výstavbě domu či jako součást atypické budoucí zahrady. Přípustné hlavní využití pozemku je k bydlení v rodinných domech venkovského typu (charakteristické roztroušenou zástavbou, zejména se sedlovou střechou) a koeficient míry využití území KZP = 0,4 (koeficient zastavění plochy), kdy výšková hladina zástavby se stanovuje 9 m nad okolním terénem. V okolí jsou lesy, řeka Labe, rybníky, cyklostezky. V městě Týnec nad Labem je veškerá občanská vybavenost - obecní úřad, pošta, obchody, restaurace, MŠ, ZŠ, knihovna, sportovní hala, tenisové kurty, marina. Lokalita nabízí velmi příjemné, klidné a kvalitní bydlení na krásném místě nedaleko Kolína. Dopravní obslužnost: ČD, BUS. Dopravní dostupnost autem: Kolín 10 min., D11 10 min., Praha 50 min.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 589 938	923	2 806,00	0,90	2 525,40

Název: Prodej stavebního pozemku 778 m²

Lokalita: Hlavečnick, okres Pardubice

Popis: Nabízíme vám prodej rovinatě rohové stavební parcely pravidelného tvaru v obci Hlavečnick. Voda, elektřina a plyn je na hranici pozemku. Kanalizace bude řešena septikem nebo čističkou. V obci je obchod, velké řeznictví, školka, pošta.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 556 000	778	2 000,00	0,90	1 800,00

Název: Prodej stavebního pozemku 757 m²

Lokalita: Kobylnice, okres Kutná Hora

Popis: Nabízíme k prodeji stavební pozemek o rozloze 757m², který se nachází v klidné lokalitě a poskytuje ideální prostor pro vaši budoucí stavbu. Pozemek je rovinatý a nezasířovaný a svou velikostí nabízí dostatek prostoru pro vytvoření pohodlného a

prostorného obydlí. Jedním z klíčových benefitů tohoto pozemku je nově přivedený obecní vodovod. Kobylnice u Kutné Hory se pyšní klidným prostředím atmosférou, což z ní činí skvělé místo pro trvalé bydlení nebo rekreaci. Zároveň je v dosahu veškerá potřebná občanská vybavenost. Skvělá dojezdová vzdálenost do města Kutná Hora a Kolína přidává na dostupnosti služeb a možností. Nenechte si ujít tuto unikátní šanci investovat do budoucnosti a zajistit si svůj vlastní kousek ráje v Kobylnici.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 590 000	757	2 100,40	0,90	1 890,36

Název: Prodej stavebního pozemku 878 m²

Lokalita: Týnec nad Labem - Vinařice, okres Kolín

Popis: Kousek do přírody a přitom ve městě, takové je bydlení v Týnci nad Labem, které nabízí mnoho volnočasových aktivit. Všechny parcely jsou prosluněné navíc v klidné části města. Centrum města s plnou občanskou vybaveností vzdálené pouhých 10 minut pěšky. Okresní město Kolín a Kutná Hora jsou vzdáleny pouhých 15 km. Zastřešený pozemek v nové rezidenční lokalitě o velikosti 878 m² je rovinatý a připravený pro rodinný dům. Základní informace k pozemku dle územní plánu: veden v území BV - bydlení v rodinných domech zastavěná plocha: 40% výška zástavby: 9m nad okolní terén. Sítě: veřejná kanalizace, vodovod, elektřina.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 073 000	878	3 500,00	0,90	3 150,00

Minimální jednotková porovnávací cena	1 800,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 341,44 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 150,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemku byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy obdobných

volných (nezastavěných) pozemků v dané lokalitě.

Pro porovnání byly zvoleny nemovitosti nabízené k prodeji na současných realitních portálech.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st 93	493	2 341,44		1 154 330
Vlastnický podíl			*	3 / 16	
Celková výměra pozemků		493	Hodnota pozemků celkem		216 437

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 76 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/16	51 001,- Kč
2. Hospodářská část domu - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/16	33 139,- Kč
3. Pozemek na LV 190 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/16	97 115,- Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: **181 255,- Kč**

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **181 260,- Kč**

slovy: Jednostoosmdesátjednatisícdvěšedesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	181 260 Kč
--	-------------------

slovy: Jednostoosmdesátjednatisícdvěšedesát Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Rodinný dům č.p. 76 včetně pozemku - vše na LV 190 pro k.ú. Hlavečník - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/16	339 552,- Kč
2. Hodnota pozemků	
2.1. Pozemek parc.č. St. 93 - spoluvlastnický podíl o velikosti id. 3/16	216 437,- Kč

Porovnávací hodnota	339 552 Kč
Hodnota pozemku	216 437 Kč

Obvyklá cena

340 000 Kč

slovy: Třistačtyřicetisíc Kč

Silné stránky

Klidné místo k bydlení, základní občanská vybavenost v místě.

Slabé stránky

Špatný technický stav stavby.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

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

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/16 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 76 postaveném na pozemku parc.č. St. 93 a na pozemku parc.č. St. 93, vše v katastrálním území Hlavečnick, obec Hlavečnick, okres Pardubice se všemi součástmi a příslušenstvím.

Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 3/16 vzhledem k celku na nemovitostech - rodinném domě č.p. 76 postaveném na pozemku parc.č. St. 93 a na pozemku parc.č. St. 93, vše v katastrálním území Hlavečnick, obec Hlavečnick, okres Pardubice se všemi součástmi a příslušenstvím činí

Obvyklá cena

340 000 Kč

slovy: Třistačtyřicet tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

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

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí - LV 155
Kopie katastrální mapy
Fotodokumentace ze dne 11.3.2024
Mapa oblasti
Povodňová mapa

8
2
1
2
1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. 38/2024.

Prohlášení znalce

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 024282/2024.

V Praze 28.03.2024



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

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 024282/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí - LV 155	8
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 11,3.2024	1
Mapa oblasti	2
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2024 11:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 067EX 257314/09 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 574961 Hlavečnick
Kat.území: 638951 Hlavečnick List vlastnictví: 190
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Němec Vojtěch Ing., Budovatelů 485, 53313 Řečany nad Labem		5/8
Škopek Lubor, Lázeňská 1096, Prachatice II, 38301 Prachatice		3/16
Škopek Petr, Nad vodovodem 595/23, Strašnice, 10000 Praha 10		3/16

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	93	493	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Hlavečnick, č.p. 76, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 93					

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

pohledávky ve výši 150.899,00 Kč
k podílu 1/8

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Škopek Petr, Nad vodovodem 595/23, Strašnice, 10000 Praha 10, RČ/IČO:
Parcela: St. 93

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky -/ VZP-22-05052556/S8DA ze dne 07.11.2022. Právní moc ke dni 06.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 10:49:37. Zápis proveden dne 26.01.2023; uloženo na prac. Pardubice

V-13318/2022-606

Počadí k 14.12.2022 10:49

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky -/ VZP-22-05052556/S8DA ze dne 07.11.2022. Právní moc ke dni 06.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 10:49:37. Zápis proveden dne 26.01.2023; uloženo na prac. Pardubice

V-13318/2022-606

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č.

Nemovitosti jsou v územním ohledu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.
strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2024 11:35:02

Obec: 574961 Hlavečník

List vlastníků: 190

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

48/1997 Sb.) Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky -/ VZP-22-05052556/S8DA ze dne 07.11.2022. Právní moc ke dni 06.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2022 10:49:37. Zápis proveden dne 26.01.2023; uloženo na prac. Pardubice

V-13318/2022-606

Typ vztahu

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

Škopek Petr, Nad vodovodem 595/23, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 8822/20-8 k 54 EXE-2535/2020 8 ze dne 19.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.09.2021 15:33:45. Zápis proveden dne 30.09.2021; uloženo na prac. Praha

Z-33332/2021-101

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/8

Škopek Petr, Nad vodovodem 595/23, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO:
Parcela: St. 93

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-8822/2020 -19 ze dne 23.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2021 09:29:47. Zápis proveden dne 13.10.2021; uloženo na prac. Pardubice

Z-4520/2021-606

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Škopek Petr, Nad vodovodem 595/23, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO:
Parcela: St. 93

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 Ex-
 8822/2020 -68 ze dne 11.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2023
 18:41:09. Zápis proveden dne 03.01.2024; uloženo na prac. Pardubice

Z-6315/2023-606

pověřený soudní exekutor JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132 Praha 160 00

Škopek Petr, Nad vodovodem 595/23, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Obvodní soud pro Prahu 10 56 Nc-3068/2009 -2

Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2024 11:35:02

Obec: 574961 Hlavečník

List vlastnictví: 190

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

Typ vztahu

ze dne 29.09.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 18:44:03. Zápis
proveden dne 08.10.2021; uloženo na prac. Pardubice

Z-4696/2021-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/8

Povinnost k

Skopek Petr, Nad vodovodem 595/23, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO:
Parcela: St. 93

Lstina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-257314/2009 -44 ze dne 23.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2021 08:14:40. Zápis proveden dne 13.10.2021; uloženo na prac. Pardubice

Z-4514/2021-606

Souvisetici zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/16

Povinnost k

Škopek Petr, Nad vodovodem 595/23, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO:
Parcela: St. 93

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 Ex-
257314/2009 -67 ze dne 11.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.12.2023
18:40:27. Zápis proveden dne 03.01.2024; uloženo na prac. Pardubice

2-6276/2023-606

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132 Praha 160 00

Равноост k

Škopek Petr, Nad vodovodem 595/23, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO:

Ukázka: Usnesení soudu o nařízení exekuce Obvodní soud pro Prahu 10 56 Nc-2377/2009 -2 ze dne 28.07.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 18:44:18. Zápis proveden dne 08.10.2021; uloženo na prac. Pardubice

Z-4700/2021-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/8

Povinnost k

Škopek Petr, Nad vodovodem 595/23, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO:
Parcela: St. 93

Lístina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-237375/2009 -44 ze dne 23.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2021 08:50:32. Zápis proveden dne 13.10.2021; uloženo na prac. Pardubice

Z-4518/2021-606

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v uzemním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 506.

strata 3

prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2024 11:35:02

Typ vztahu

- Povinnost k

Skopek Petr, Nad vodovodem 595/23, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO:
Parcela: St. 93

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 Ex-
237375/2009 -65 ze dne 11.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2023
18:49:38. Zápis proveden dne 03.01.2024; uloženo na prac. Pardubice
Z-6313/2023-606

pověřený soudní exekutor JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132 Praha 160 00

Povinnost k

Škopek Petr, Nad vodovodem 595/23, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO:

Distina Usnesení soudu o nařízení exekuce Obvodní soud pro Prahu 10 56 Nc-335/2009 -2 ze dne 27.01.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 18:40:17. Zápis proveden dne 08.10.2021; uloženo na prac. Pardubice

Z-4695/2021-606

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/8

Povinnost k

Škopek Petr, Nad vodovodem 595/23, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO:
Parcela: St. 93

listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-204137/2008 -54 ze dne 23.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2021 09:09:59. Zápis proveden dne 13.10.2021; uloženo na prac. Pardubice

2-4519/2021-606

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu 1/16

Povinnost k

Škopek Petr, Nad vodovodem 595/23, Strašnice, 10000.
Praha 10, RČ/IČO:
Parcela: St. 93

Ustátní Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 Ex-204137/2008 -80 ze dne 11.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2023 18:49:42. Zápis proveden dne 03.01.2024; uloženo na prac. Pardubice

2-6316/2023-606

pověřený soudní exekutor JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132 Praha 160 00

Povinnost k

Škopek Petr, Nad vodovodem 595/23, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Obvodní soud pro Prahu 10 56 Nc-2426/2009 -2
ze dne 28.07.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.10.2021 18:44:14. Zápis
proveden dne 08.10.2021; uloženo na prac. Pardubice

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

Katolani, N. 2000. *Paradise City*. Kuala Lumpur: Penerbitan Paradise, koa: 606.

Strata 4

prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2024 11:35:02

Typ vzťahu

Z-4699/2021-606

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/8

Škopek Petr, Nad vodovodem 595/23, Strašnice, 10000
Praha 10, RC/IČO:
Parcela: St. 93

Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-
237437/2009 -45 ze dne 23.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2021
08:50:26. Zápis proveden dne 13.10.2021; uloženo na prac. Pardubice
Z-4517/2021-606

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- k podílu 1/16

Škopek Petr, Nad vodovodem 595/23, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO:
Parcela: St. 93

Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 Ex-
237437/2009 -66 ze dne 11.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2023
18:49:34. Zápis proveden dne 03.01.2024; uloženo na prac. Pardubice
Z-6312/2023-606

pověřený soudní exekutor: Mgr.Bc. Hana Plášilová Kaufmanová, Jankovcova 13, 170 00
Praha 7

Škopsk Petr, Nad vodovodem 595/23, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce ObvS pro Prahu 10 - 54 EXE 3683/2011-10 ze dne 03.08.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2021 15:58:04. Zápis proveden dne 01.11.2021; uloženo na prac. Prachatice

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/8

Škopek Petr, Nad vodovodem 595/23, Strašnice, 10000
Praha 10, RČ/IČO:
Parcela: St. 93

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 7 228 Ex-1273/2011 -67 ze dne 27.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2021 15:56:57. Zápis proveden dne 09.11.2021; uloženo na prac. Pardubice 2-4968/2021-606

pověřený soudní exekutor JUDr. Ingrid Švecová, Vinohradská 174 Praha 130 00

Nemovitosti jsou v právním ohledu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.
strana 5

prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2024 11:35:02

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v uzemním obvodu, ve kterém vykonává státní správa katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, zca: 806.
strana: 6

prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2024 11:35:02

Obec: 574961 Hlavečník

List vlastnictví: 190

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

Typ vztahu

Prachatice

Z-4979/2023-306

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu 3/16

Povinnost k

Škopek Petr, Nad vodovodem 595/23, Strašnice, 10000

Praha 10, RČ/IČO:

Parcela: St. 93

Exekutorský úřad Praha 5 067 Ex-8076/2023 -14 ze dne 11.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2023 18:41:34. Zápis proveden dne 03.01.2024; uloženo na prac. Pardubice

Z-6311/2023-606

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listing

o Usnesení soudu o dědictví Obvodní soud pro Prahu 10 27 D-116/2011 -259 ze dne 27.07.2021. Právní moc ke dni 24.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2021 16:07:35. Zápis proveden dne 16.09.2021.

V-12882/2021-606

Pro: Škopek Lubor, Lázeňská 1096, Prachatice II, 38301 Prachatice

RỄ/ỐC:

Škopek Petr, Nad vodovodem 595/23, Strašnice, 10000 Praha 10

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Prachovice 040 EX-1665/2021 -60 ze dne 16.05.2023. Právní moc ke dni 14.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.06.2023 16:31:16. Zápis proveden dne 11.07.2023.

V-5924/2023-606

Pro: Němec Vojtěch Ing., Budovatelů 485, 53313 Řečany nad Labem

RČ/IČO:

o Usnesení soudu o dědictví Obvodní soud pro Prahu 9 13 D-985/2017 -210 ze dne 10.10.2023. Právní moc ke dni 07.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.11.2023 08:33:17. Zápis proveden dne 15.11.2023.

V-10966/2023-606

Pro: Škopek Petr, Nad vodovodem 595/23, Strašnice, 10000 Praha 10

RČ/TČO:

Škopek Lubor, Lázeňská 1096, Prachatice II, 38301 Prachatice

o Smlouva kupní ze dne 11.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2023 10:54:43.
Zápis proveden dne 03.01.2024.

V-12334/2023-606

Pro: Němec Vojtěch Ing., Budovateli 485, 53313 Řečany nad Labem

RČ/IČO:

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

Nemovitosti jsou v katastrálním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, k.o.j. 606.

stream 7

prokazující stav evidovaný k datu 22.01.2024 11:35:02

Okres: CZ0532 Pardubice Obec: 574961 Hlavečnick
Kat. území: 638951 Hlavečnick List vlastnictví: 190
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kód: 606.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 22.01.2024 11:47:48

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

Nemovitosti jsou v uzeání obce, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, kčar: 606.
strana 8

Kopie katastrální mapy ze dne 1.4.2024



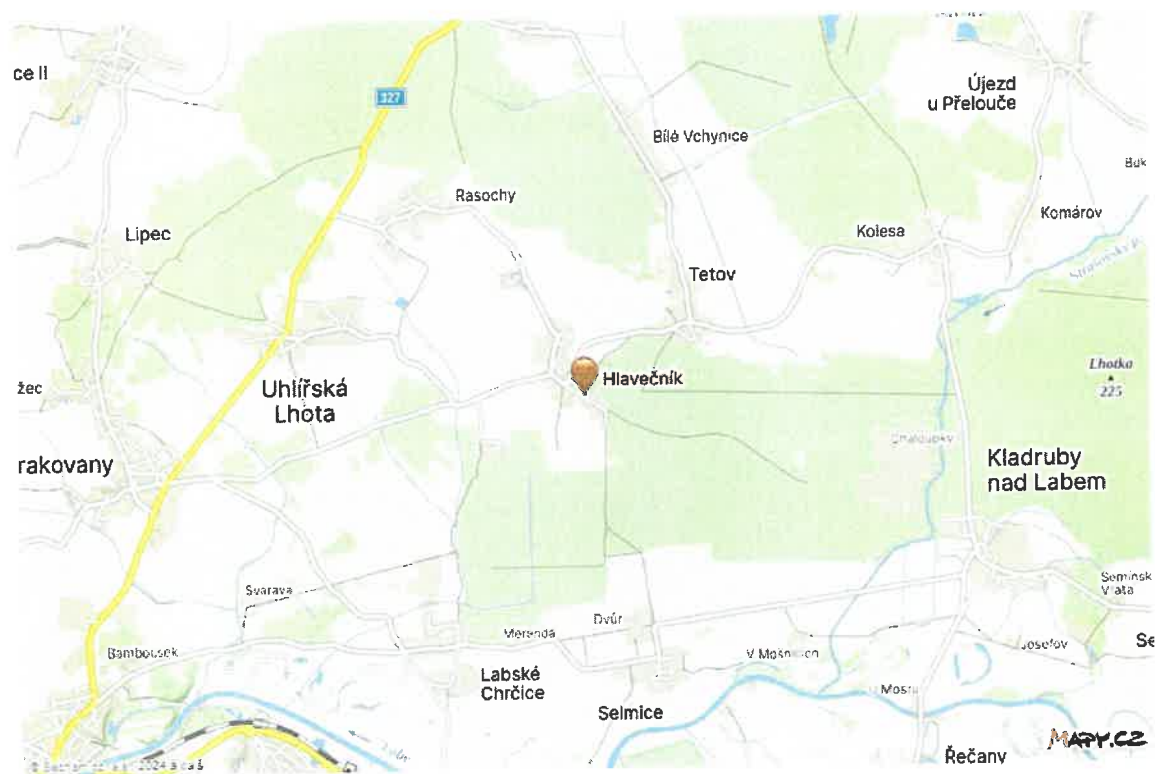
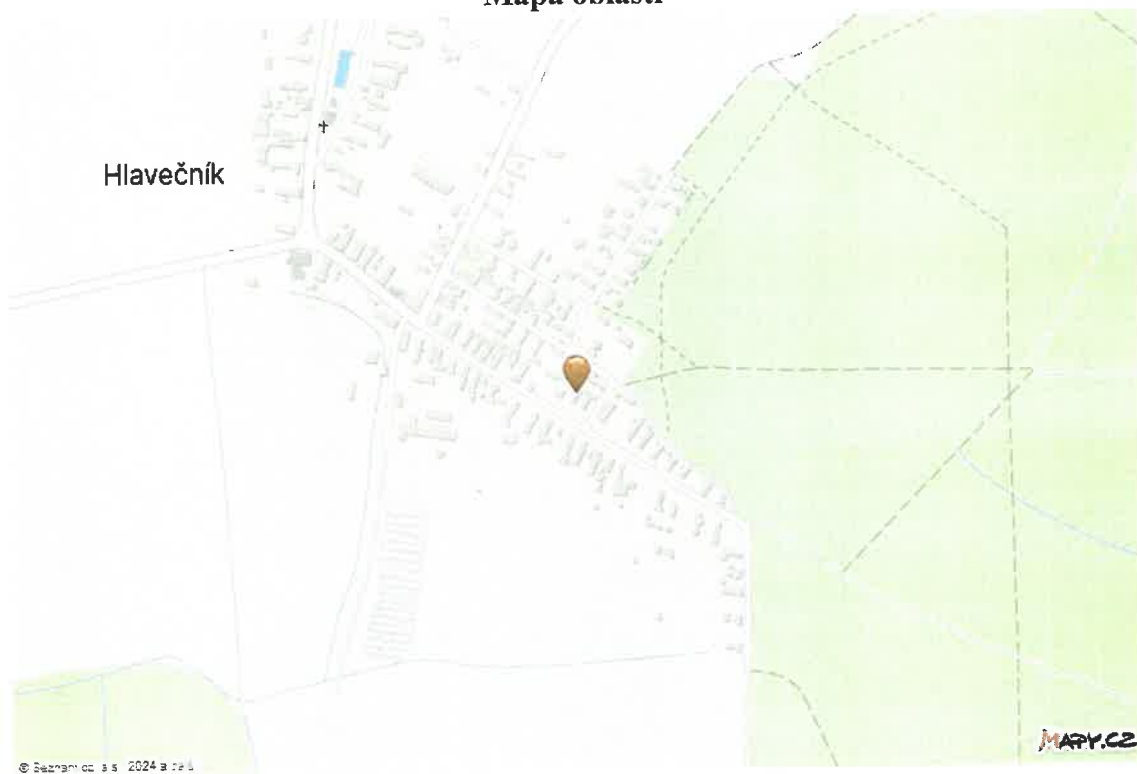
Pozemek p.č. 93 v k.ú. č. 638951

Ortofotomapa



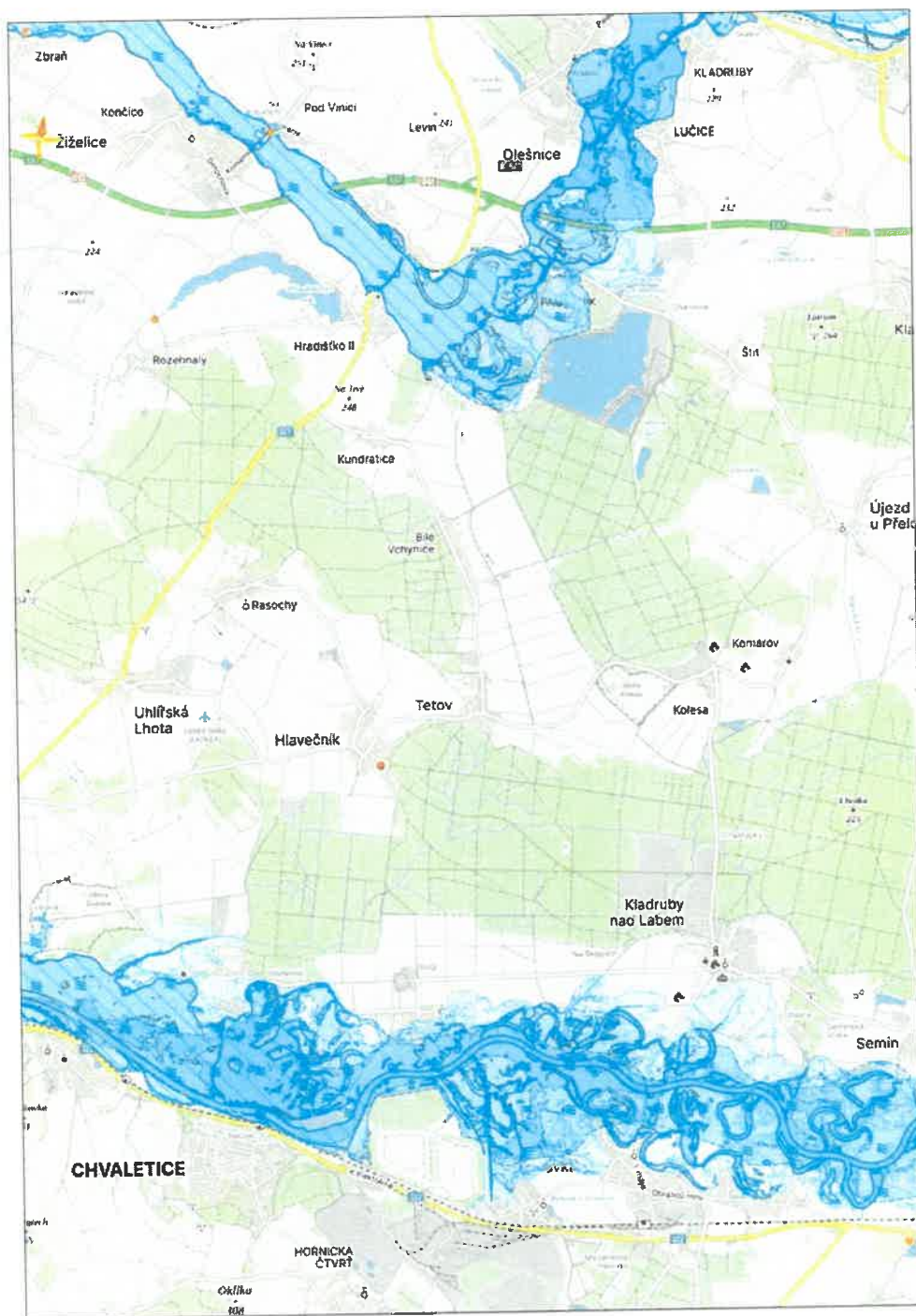


Mapa oblasti



Povodňová mapa

Geoportál GEPRO - tiskový výstup



Měřítko 1:57143

Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument (název vstupního souboru nebyl uveden) vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **4031510-000-240416184315**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **40**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Podkonický Juraj, JUDr., Ph. D. - soudní exekutor, IČ: 49720821

Datum vyhotovení: **16.04.2024**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



4031510-000-240416184315