

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 029918/2024

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 539/3, 539/4, pozemku p.č. 540/1, součástí je stavba: Zahrádky, č.p. 37, rod. dům, pozemku p.č. 540/4, 540/5, 549/2, zapsaných na LV číslo 37

katastrální území Zahrádky u České Lípy, obec Zahrádky, okres Česká Lípa

**Znalec:** Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice  
telefon: 602778374, DS: n23tcnp  
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz  
IČ: 42058171  
Číslo posudku v evidenci znalce: 5757/2024

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ 75128446  
Zenklova 2530/23  
180 00 Praha 8

**Číslo jednací:** 132 EX 10/24-25

**Počet stran:** 34, z toho 9 stran příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 18.04.2024

**Vyhotoveno:** V Hranicích 24.04.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 539/3, 539/4, pozemku p.č. 540/1, součástí je stavba: Zahrádky, č.p. 37, rod. dům, pozemku p.č. 540/4, 540/5, 549/2, zapsaných na LV číslo 37

katastrální území Zahrádky u České Lípy, obec Zahrádky, okres Česká Lípa

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 18.04.2024.

# 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 17.01.2024, LV číslo 37, k.ú. Zahrádky u České Lípy
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- informace z [www.czuk.cz](http://www.czuk.cz)
- informace z realitních serverů [sreality.cz](http://sreality.cz), [nemovitosti.eu](http://nemovitosti.eu), [reality.cz](http://reality.cz), [realcity.cz](http://realcity.cz), [reality.idnes.cz](http://reality.idnes.cz), [ceskerealita.cz](http://ceskerealita.cz) a dalších
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena

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

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**“

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

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

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

**Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:**

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

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

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Liberecký, okres Česká Lípa, obec Zahrádky, k.ú. Zahrádky u České Lípy  
Adresa nemovité věci: Zahrádky 37, 471 01 Zahrádky

### Vlastnické a evidenční údaje

Petr Povolný, č. p. 37, 471 01 Zahrádky, LV: 37, podíl: 1 / 2  
Daniel Zikmund, č. p. 37, 471 01 Zahrádky, LV: 37, podíl: 1 / 2

Způsob ochrany nemovitosti

Název

pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ

Zákaz zcizení a zatížení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Zikmund Daniel

### **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, se nachází v zástavbě domů - viz přiložená mapka. Jedná se o samostatně stojící rodinný dům na svažitých, oplocených pozemcích.

Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, dvoupatrový bez obytného podkroví, se sedlovou střechou a nachází se na pozemku p.č. 37. Dům byl postaven asi před více než 100 lety. Během užívání byl minimálně opravován. Dům je napojen na rozvod elektro. Voda je ze studny. Kanalizace je svedena do žumpy. Kůlny kolem domu nebylo možno změřit a prohlédnout. Příjezd je po zpevněné, asfaltové komunikaci. Parkování osobních vozidel na pozemku. Pozemky se nachází v památkové zóně.

Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné. Povinný neposkytnul znalci potřebnou součinnost, i když byl vyrozuměn o termínu ohledání - viz příloha a tímto znalci ztížil ohledání a vypracování posudku. Z tohoto důvodu může posudek obsahovat nepřesnosti. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO z ulice. Některé míry a vybavení bylo odhadnuto. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

## **3.4. Obsah**

### **Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu**

1. Rodinný dům podíl 1/2
2. Studna podíl 1/2
3. Garáž podíl 1/2
4. Ocenění venkovních úprav podíl 1/2
5. Pozemky podíl 1/2
6. Trvalé porosty podíl 1/2

### **Obsah ocenění na tržních principech**

#### **1. Porovnávací hodnota**

- 1.1. Rodinný dům podíl 1/2

## **4. 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 podíl 1/2
Adresa předmětu ocenění:	Zahrádky 37 471 01 Zahrádky
LV:	37
Kraj:	Liberecký
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Zahrádky
Katastrální území:	Zahrádky u České Lípy
Počet obyvatel:	710
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	<b>1 963,00 Kč/m<sup>2</sup></b>

### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{612,00 \text{ Kč/m}^2}$

### 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 <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,945}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,980}$$

### Index polohy

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

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
-------------	----	----------------

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,929}$$

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

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,878}$$

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

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

### 1. Rodinný dům podíl 1/2

Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, dvoupatrový, bez obytného podkroví, se sedlovou střechou a nachází se na pozemku p.č. 540/1. Dům byl postaven asi před více než 100 lety. Dům je napojen na rozvod elektro, vodovod ze studny a kanalizace je svedena do žumpy. Údržba je zanedbaná.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází asi chlévy a dva pokoje. V druhém



nadzemním podlaží se nachází asi dva byty velikosti 3+1 se sociálním zařízením a dva balkóny. Jeden byt je přístupný ze severní strany.

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

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1121
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	$9,00*28,90+2,70*2,10 =$	265,77	3,00 m
2. NP	$9,00*28,90+2,70*2,10+2,00*1,00*2 =$	269,77	3,00 m
		<b>535,54 m<sup>2</sup></b>	

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	$(9,00*28,90+2,70*2,10)*(3,00) =$	797,31
NP	2. NP	$(9,00*28,90)*(3,00)+(2,70*2,10)*(3,00)+(2,00*1,00*2)*(1,00) =$	801,31
Z	podkroví	$(9,00*28,90)*(3,00)+(5,00*0,5)*(0,30*0,5) =$	780,68
Obestavěný prostor - celkem:			<b>2 379,30 m<sup>3</sup></b>

### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové bez izolace	P	100
2. Zdivo	smíšené, kamenné, cihelné	P	100
3. Stropy	trámové, klenby	S	100
4. Střecha	sedlová	S	100
5. Krytina	pálená taška, původní, vlnitý eternit	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné	S	100
8. Fasádní omítky	vápenocementové	S	100
9. Vnější obklady	kamenný sokl	S	100
10. Vnitřní obklady	keramické	S	100
11. Schody	dřevěné, kamenné	S	100

12. Dveře	dřevěné	S	100
13. Okna	dvojité, dřevěné	S	100
14. Podlahy obytných místností	prkna, PVC	P	100
15. Podlahy ostatních místností	prkna, dlažby	P	100
16. Vytápění	ústřední na tuhá paliva	S	100
17. Elektroinstalace	220, 380 V	S	100
18. Bleskosvod	ne	C	100
19. Rozvod vody	teplé, studené	S	100
20. Zdroj teplé vody	el. bojler	S	100
21. Instalace plynu	ne	C	100
22. Kanalizace	žumpa	S	100
23. Vybavení kuchyně	sporák 2x	S	100
24. Vnitřní vybavení	vana 2x, umývadlo 2x	S	100
25. Záchod	splachovací 2x	S	100
26. Ostatní	ne	C	100

### Výpočet koeficientu vybavení K<sub>4</sub> a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočtení obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	P	7,10	100	0,46	3,27	4,21	100,00	4,21
2. Zdivo	P	22,30	100	0,46	10,26	13,21	100,00	13,21
3. Stropy	S	8,40	100	1,00	8,40	10,81	100,00	10,81
4. Střecha	S	5,20	100	1,00	5,20	6,70	100,00	6,70
5. Krytina	S	3,20	100	1,00	3,20	4,12	100,00	4,12
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80	1,03	100,00	1,03
7. Vnitřní omítky	S	6,20	100	1,00	6,20	7,98	100,00	7,98
8. Fasádní omítky	S	3,10	100	1,00	3,10	3,99	100,00	3,99
9. Vnější obklady	S	0,40	100	1,00	0,40	0,52	100,00	0,52
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,96	100,00	2,96
11. Schody	S	2,40	100	1,00	2,40	3,09	100,00	3,09
12. Dveře	S	3,30	100	1,00	3,30	4,25	100,00	4,25
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	6,70	100,00	6,70
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01	1,30	100,00	1,30
15. Podlahy ostatních místností	P	1,10	100	0,46	0,51	0,66	100,00	0,66
16. Vytápění	S	4,40	100	1,00	4,40	5,67	100,00	5,67
17. Elektroinstalace	S	4,10	100	1,00	4,10	5,28	100,00	5,28
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,00	100	1,00	3,00	3,86	100,00	3,86
20. Zdroj teplé vody	S	1,80	100	1,00	1,80	2,32	100,00	2,32
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,80	100	1,00	2,80	3,61	100,00	3,61
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,64	100,00	0,64
24. Vnitřní vybavení	S	5,10	100	1,00	5,10	6,57	100,00	6,57
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40	0,52	100,00	0,52
26. Ostatní	C	3,60	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00

Součet upravených objemových podílů:

77,65 Rozestavěnost: **100,00**

Koeficient vybavení K<sub>4</sub>:

**0,7765**

## Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	P	4,21	100,00	4,21	4,21	100	175	57,14	2,4056
2. Zdivo	P	13,21	100,00	13,21	13,21	100	140	71,43	9,4359
3. Stropy	S	10,81	100,00	10,81	10,81	100	140	71,43	7,7216
4. Střecha	S	6,70	100,00	6,70	6,70	100	110	90,91	6,0910
5. Krytina	S	4,12	100,00	4,12	4,12	100	100	100,00	4,1200
6. Klempířské konstrukce	S	1,03	100,00	1,03	1,03	70	70	100,00	1,0300
7. Vnitřní omítky	S	7,98	100,00	7,98	7,98	100	100	100,00	7,9800
8. Fasádní omítky	S	3,99	100,00	3,99	3,99	100	100	100,00	3,9900
9. Vnější obklady	S	0,52	100,00	0,52	0,52	100	100	100,00	0,5200
10. Vnitřní obklady	S	2,96	100,00	2,96	2,96	100	100	100,00	2,9600
11. Schody	S	3,09	100,00	3,09	3,09	100	140	71,43	2,2072
12. Dveře	S	4,25	100,00	4,25	4,25	100	100	100,00	4,2500
13. Okna	S	6,70	100,00	6,70	6,70	100	100	100,00	6,7000
14. Podlahy obytných místností	P	1,30	100,00	1,30	1,30	70	70	100,00	1,3000
15. Podlahy ostatních místností	P	0,66	100,00	0,66	0,66	70	70	100,00	0,6600
16. Vytápění	S	5,67	100,00	5,67	5,67	70	70	100,00	5,6700
17. Elektroinstalace	S	5,28	100,00	5,28	5,28	70	70	100,00	5,2800
19. Rozvod vody	S	3,86	100,00	3,86	3,86	40	40	100,00	3,8600
20. Zdroj teplé vody	S	2,32	100,00	2,32	2,32	30	30	100,00	2,3200
22. Kanalizace	S	3,61	100,00	3,61	3,61	100	100	100,00	3,6100
23. Vybavení kuchyně	S	0,64	100,00	0,64	0,64	30	30	100,00	0,6400
24. Vnitřní vybavení	S	6,57	100,00	6,57	6,57	50	50	100,00	6,5700
25. Záchod	S	0,52	100,00	0,52	0,52	50	50	100,00	0,5200
Opotřebení:									<b>89,8 %</b>

## Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m<sup>3</sup>]:

= 1 975,-

Koeficient vybavení stavby K<sub>4</sub> (dle výpočtu):

\* 0,7765

Polohový koeficient K<sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):

\* 0,8000

Koeficient změny cen staveb K<sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):

\* 3,0830

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>]

= **3 782,44**

**Plná cena:** 2 379,30 m<sup>3</sup> \* 3 782,44 Kč/m<sup>3</sup>

= **8 999 559,49 Kč**

## Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

\* 1,0000

**Nedokončená stavba**

= **8 999 559,49 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 89,8 % /100)

\* 0,102

= **917 955,07 Kč**

## Úprava ceny dle § 30 odst. 6 - morální opotřebení

Zdůvodnění použití morálního opotřebení

Dům je starší než 100 let. Dispoziční řešení je původní.

Morální opotřebení nelze uplatnit v plné výši 3 % protože celkové snížení ceny stavby vlivem opotřebení nesmí přesáhnout 85 % z ceny stavby.

Srážka za morální opotřebení: $917\,955,07 * 0\% =$	-	0,- Kč
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>917 955,07 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,910
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>835 339,11 Kč</b>
<b>Rodinný dům podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>835 339,11 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
<b>Rodinný dům podíl 1/2 - zjištěná cena</b>	=	<b>417 669,56 Kč</b>

## 2. Studna podíl 1/2

U rodinného domu se nachází studna.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19	
Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	10,00 m
Ruční čerpadlo:	1 ks
Elektrické čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	2222
Nemovitá věc je součástí pozemku	

### Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

prvních 5,00 m hloubky:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
další hloubka:	5,00 m * 3 810,- Kč/m	+	19 050,- Kč

### Základní cena celkem

Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,3440

### Upravená cena studny

= **77 045,76 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 120 roků

Opotřebení:  $100\% * S / PCŽ = 100\% * 100 / 120 = 83,3\%$

Koeficient opotřebení:  $(1 - 83,3\% / 100)$

\* 0,167  
= **12 866,64Kč**

### Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo:	1 ks * 2 054,- Kč/ks	+	2 054,- Kč
elektrické čerpadlo:	1 ks * 10 780,- Kč/ks	+	10 780,- Kč
<b>Základní cena čerpadel celkem</b>		=	<b>12 834,- Kč</b>
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20):		*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41):		*	3,3440
		=	<b>34 333,52 Kč</b>
opotřebení čerpadel	83,3 %	*	0,167
		=	<b>5 733,70 Kč</b>

<b>Upravená cena čerpadel</b>	+	<b>5 733,70 Kč</b>
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	=	<b>18 600,34 Kč</b>
Koeficient pp	*	0,910
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>16 926,31 Kč</b>
<b>Studna podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>16 926,31 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
<b>Studna podíl 1/2 - zjištěná cena</b>	=	<b>8 463,16 Kč</b>

### 3. Garáž podíl 1/2

Přízemní, nepodsklepená samostatně stojící garáž se nachází na pozemku p.č. 540/1. Je napojena na elektřinu. Objekt je užíván asi 70 let.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází garáž.

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

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Garáž § 15:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná nebo železobetonová
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 <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	6,40*4,35 =	27,84	3,00 m
		<b>27,84 m<sup>2</sup></b>	

#### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	(6,40*4,35)*(3,00) =	83,52
Z		(6,40*4,35)*(1,00) =	27,84
Obestavěný prostor - celkem:			<b>111,36 m<sup>3</sup></b>

#### Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové, izolace	P	100
2. Obvodové stěny	cihelné	S	100
3. Stropy	trámové	S	100

4. Krov		X	100
5. Krytina	dlažba	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované	S	100
7. Úpravy povrchů	omítky	S	100
8. Dveře	sololit	S	100
9. Okna	dřevěné	S	100
10. Vrata		S	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	220 V	P	100

#### Výpočet koeficientu $K_4$

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	6,20	100	0,46	2,85
2. Obvodové stěny	S	30,10	100	1,00	30,10
3. Stropy	S	26,20	100	1,00	26,20
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	5,70	100	1,00	5,70
6. Klempířské konstrukce	S	2,90	100	1,00	2,90
7. Úpravy povrchů	S	4,80	100	1,00	4,80
8. Dveře	S	2,70	100	1,00	2,70
9. Okna	S	1,40	100	1,00	1,40
10. Vrata	S	6,80	100	1,00	6,80
11. Podlahy	S	7,20	100	1,00	7,20
12. Elektroinstalace	P	6,00	100	0,46	2,76
Součet upravených objemových podílů					93,41
Koeficient vybavení $K_4$ :					<b>0,9341</b>

#### Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P 6,20	100,00	0,46	2,85	3,06	70	150	46,67	1,4281
2. Obvodové stěny	S 30,10	100,00	1,00	30,10	32,22	70	80	87,50	28,1925
3. Stropy	S 26,20	100,00	1,00	26,20	28,05	70	80	87,50	24,5438
5. Krytina	S 5,70	100,00	1,00	5,70	6,10	70	70	100,00	6,1000
6. Klempířské konstrukce	S 2,90	100,00	1,00	2,90	3,10	70	70	100,00	3,1000
7. Úpravy povrchů	S 4,80	100,00	1,00	4,80	5,14	70	70	100,00	5,1400
8. Dveře	S 2,70	100,00	1,00	2,70	2,89	70	70	100,00	2,8900
9. Okna	S 1,40	100,00	1,00	1,40	1,50	70	70	100,00	1,5000
10. Vrata	S 6,80	100,00	1,00	6,80	7,28		30	0,00	0,0000
11. Podlahy	S 7,20	100,00	1,00	7,20	7,71	70	70	100,00	7,7100
12. Elektroinstalace	P 6,00	100,00	0,46	2,76	2,95	70	70	100,00	2,9500
Opotřebení:									<b>83,6 %</b>

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 13) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	1 375,-
Koeficient vybavení stavby $K_4$ (dle výpočtu):	*	0,9341
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/m <sup>3</sup> ]	=	<b>3 056,84</b>
<b>Plná cena:</b> 111,36 m <sup>3</sup> * 3 056,84 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>340 409,70 Kč</b>
Koeficient opotřebení: (1- 83,6 % /100)	*	0,164
<b>Nákladová cena stavby <math>CS_N</math></b>	=	<b>55 827,19 Kč</b>
<b>Koeficient pp</b>	*	0,910
<b>Cena stavby CS</b>	=	<b>50 802,74 Kč</b>
<b>Garáž podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>50 802,74 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
<b>Garáž podíl 1/2 - zjištěná cena</b>	=	<b>25 401,37 Kč</b>

#### 4. Ocenění venkovních úprav podíl 1/2

Příslušenství tvoří přípojka elektřiny, vodovodu, přípojka kanalizace do žumpy, žumpa, zpevněná plocha, vrata, kůlny, vrátka a oplocení.

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 2,00 %

##### Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

<u>Název stavby</u>	<u>Cena stavby</u>
Rodinný dům podíl 1/2	417 669,56 Kč
Garáž podíl 1/2	25 401,37 Kč
<b>Celkem</b>	<b>443 070,93 Kč</b>

##### Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	443 070,93
2,00 % z ceny staveb	* 0,0200

**Ocenění venkovních úprav podíl 1/2 - zjištěná cena = 8 861,42 Kč**

#### 5. Pozemky podíl 1/2

Pozemky tvoří spolu se stavebním pozemkem jednotný funkční celek.

##### Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku  $v_p = 3\,933,00\text{ m}^2$

$$R = (200 + 0,8 * \sum v_p) / \sum v_p$$

$$R = (200 + 0,8 * 3\,933,00) / 3\,933,00 = \mathbf{0,851}$$

Index trhu s nemovitostmi  $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{0,929}$

##### Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u><math>P_i</math></u>
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 -	IV	0,00

ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka	IV	-0,03
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,970}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,980 * 0,970 * 0,929 = \mathbf{0,883}$$

### 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	612,-	0,883		540,40

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	539/3	627	540,40	
	Redukční koeficient R = 0,851			459,88	288 344,76
§ 4 odst. 1	zahrada	539/4	1 018	540,40	
	Redukční koeficient R = 0,851			459,88	468 157,84
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	540/1	299	540,40	
	Redukční koeficient R = 0,851			459,88	137 504,12
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	540/2	1 026	540,40	
	Redukční koeficient R = 0,851			459,88	471 836,88
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	540/4	396	540,40	
	Redukční koeficient R = 0,851			459,88	182 112,48
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	540/5	185	540,40	
	Redukční koeficient R = 0,851			459,88	85 077,80
§ 4 odst. 1	zahrada	549/2	382	540,40	
	Redukční koeficient R = 0,851			459,88	175 674,16

Stavební pozemky - celkem 3 933 **1 808 708,04**

**Pozemky podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu = 1 808 708,04 Kč**

Úprava ceny vlastnickým podílem \* 1 / 2

**Pozemky podíl 1/2 - zjištěná cena celkem = 904 354,02 Kč**

### 6. Trvalé porosty podíl 1/2

Na pozemcích se nachází trvalé porosty.

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné**



## **zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	1 808 708,04
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	3 933,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	300,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	137 964,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	8 967,66
<b>Trvalé porosty podíl 1/2 - celkem:</b>		<b>8 967,66 Kč</b>
<b>Trvalé porosty podíl 1/2 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu</b>	=	<b>8 967,66 Kč</b>
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
<b>Trvalé porosty podíl 1/2 - zjištěná cena celkem</b>	=	<b>4 483,83 Kč</b>

## **Tržní ocenění majetku**

### **1. Porovnávací hodnota**

#### **1.1. Rodinný dům podíl 1/2**

<b>Oceňovaná nemovitá věc</b>	
<b>Užitná plocha:</b>	455,21 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	2 379,30 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	265,77 m <sup>2</sup>
<b>Zastavěné plochy podlaží:</b>	535,54 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	3 933,00 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>Rodinný dům č.p. 175</b>			
<b>Lokalita:</b>	Zahrádky u České Lípy			
<b>Popis:</b>	V-3523/2023-501 (LISTINY)			
	podání: 16.6.2023			
	cena: 10 000 000 Kč			
	LV: 440			
	katastr. pracoviště: Česká Lípa (501)			
		Plocha	Cena/m2	Cena
STAVBA:	Zahrádky 175, okr. Česká Lípa (rodinný dům)			
	112 m2	0.0	10 000 000	
PARCELA:	st.700/41 (zast. plocha a nádv.), kú: Zahrádky u České Lípy			
	172 m2			
PARCELA:	700/14 (orná půda), kú: Zahrádky u České Lípy			1 599 m2
<b>Užitná plocha:</b>	112,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,85	
K4 Provedení a vybavení			0,35	
K5 Celkový stav			0,40	
K6 Vliv pozemku			0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,80	
	<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Jedn. cena Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>Celkový koef. K<sub>c</sub></b>
	10 000 000	112,00	89 286	0,08
				<b>Upravená j. cena [Kč/m<sup>2</sup>]</b>
				<b>7 143</b>



<b>Název:</b>	<b>Rodinný dům č.p. 174</b>			
<b>Lokalita:</b>	Zahrádky u České Lípy			
<b>Popis:</b>	V-3904/2022-501 (LISTINY)			
	podání: 1.6.2022			
	cena:			

10 760 000 Kč

LV: 440

katastr. pracoviště: Česká Lípa (501)

	Plocha	Cena/m <sup>2</sup>	Cena
STAVBA:	Zahrádky 174, okr. Česká Lípa (rodinný dům)		
	193 m <sup>2</sup>	52 637	10 158 874
PARCELA:	st.700/32 (zast. plocha a nád.v.), kú: Zahrádky u České Lípy		
	161 m <sup>2</sup>	3 583	576 914
PARCELA:	700/13 (orná půda), kú: Zahrádky u České Lípy		1 576 m <sup>2</sup>
	15 24 212		

**Užitná plocha:** 193,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	0,50
K5 Celkový stav	0,50
K6 Vliv pozemku	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,80



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> ]
10 760 000	193,00	55 751	0,14	<b>7 805</b>

**Název:** Rodinný dům č.p. 37  
**Lokalita:** Zahrádky u České Lípy  
**Popis:** V-632/2021-501 (LISTINY)

podání:  
27.1.2021  
cena:  
600 000 Kč - podíl 1/2

LV: 37

katastr. pracoviště: Česká Lípa (501)

	Plocha	Cena/m <sup>2</sup>	Cena
STAVBA:	Zahrádky 37, okr. Česká Lípa (rodinný dům)	463	m <sup>2</sup>
	1 077	498 720	
PARCELA:	st.540/1 (zast. plocha a nád.v.), kú: Zahrádky u České Lípy		
	299 m <sup>2</sup>	101	30 207
PARCELA:	539/3 (zahrada), kú: Zahrádky u České Lípy	627	m <sup>2</sup>
	14	8 640	
PARCELA:	539/4 (zahrada), kú: Zahrádky u České Lípy	1 018	m <sup>2</sup>
	14	14 029	
PARCELA:	540/2 (ostatní plochy), kú: Zahrádky u České Lípy	1 026	m <sup>2</sup>
	27	27 543	
PARCELA:	540/4 (ostatní plochy), kú: Zahrádky u České Lípy	396	m <sup>2</sup>
	27	10 630	
PARCELA:	549/2 (zahrada), kú: Zahrádky u České Lípy	382	m <sup>2</sup>

14 5 264  
 PARCELA: 540/5 (ostatní plochy), kú: Zahrádky u České Lípy 185 m<sup>2</sup>  
 27 4 966

**Užitná plocha:** 455,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,20



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> ]
1 200 000	455,00	2 637	1,20	<b>3 164</b>

**Název:** Rodinný dům, č.p. 113  
**Lokalita:** Zahrádky u České Lípy  
**Popis:** V-3089/2021-501 ( LISTINY )

podání:  
 30.4.2021  
 cena:  
 2 000 000 Kč

LV: 217  
 katastr. pracoviště: Česká Lípa (501)

	Plocha	Cena/m <sup>2</sup>	Cena
STAVBA:	Zahrádky 113, okr. Česká Lípa (rodinný dům)		
	135 m <sup>2</sup>	12 983	1 752 651
PARCELA:	st.58/4 (zast. plocha a nádv.), kú: Zahrádky u České Lípy		
	103 m <sup>2</sup>	1 218	125 417
PARCELA:	58/2 (travní porost ), kú: Zahrádky u České Lípy 590 m <sup>2</sup>		
	54 32 143		
PARCELA:	59/6 (ostatní plochy), kú: Zahrádky u České Lípy 29 m <sup>2</sup>		
	324 9 383		
PARCELA:	58/3 (ostatní plochy), kú: Zahrádky u České Lípy 67 m <sup>2</sup>		
	324 21 678		
PARCELA:	56/5 (travní porost ), kú: Zahrádky u České Lípy 1 078 m <sup>2</sup>		
	54 58 728		

**Užitná plocha:** 135,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	0,75
K5 Celkový stav	0,75
K6 Vliv pozemku	0,95



K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,90	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	Kc	[Kč/m <sup>2</sup> ]
2 000 000	135,00	14 815	0,46	<b>6 815</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	3 164 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 232 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	7 805 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy</b>	
Průměrná jednotková cena	<b>6 232 Kč/m<sup>2</sup></b>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	455,21 m <sup>2</sup>
Vlastnický podíl	* 1 / 2
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>1 418 434 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům podíl 1/2	417 669,60 Kč
2. Studna podíl 1/2	8 463,20 Kč
3. Garáž podíl 1/2	25 401,40 Kč
4. Ocenění venkovních úprav podíl 1/2	8 861,40 Kč
5. Pozemky podíl 1/2	904 354,- Kč
6. Trvalé porosty podíl 1/2	4 483,80 Kč

**Výsledná zjištěná cena - celkem: 1 369 233,40 Kč**

**Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 369 230,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřistašedesátdevěttisícdvěstětřicet Kč

<b>Cena zjištěná dle cenového předpisu</b>	<b>1 369 230 Kč</b>
slovy: Jedenmiliontřistašedesátdevěttisícdvěstětřicet Kč	

#### Rekapitulace ocenění na tržních principech

<b>1. Porovnávací hodnota</b>	
1.1. Rodinný dům podíl 1/2	1 418 434,40 Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>1 418 430 Kč</b>
----------------------------	---------------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>1 418 430 Kč</b>
slovy: Jedenmiliončtyřistaosmnácttisícčtyřistatřicet Kč	

## **Komentář ke stanovení výsledné ceny**

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

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

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

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, 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 - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

## **5. ODŮVODNĚNÍ**

### **5.1. Interpretace výsledků analýzy**

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

### **5.2. Kontrola postupu**

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

## **6. ZÁVĚR**

### **6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď**

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - pozemku p.č. 539/3, 539/4, pozemku p.č. 540/1, součástí je stavba: Zahrádky, č.p. 37, rod. dům, pozemku p.č. 540/4, 540/5, 549/2, zapsaných na LV číslo 37

katastrální území Zahrádky u České Lípy, obec Zahrádky, okres Česká Lípa

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu - tržní hodnotu těchto nemovitých věcí a jejich

příslušenství. Dále se znaleci ukládá, aby stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi. V případě, že s nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady, uvede znalec, že taková práva ani závady nejsou. K právům zástavním znalec nepřihlíží.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady.

**Příslušenství:**

Příslušenství tvoří přípojka elektřiny, vodovodu, přípojka kanalizace do žumpy, žumpa, zpevněná plocha, vrata, kůlny, vrátka a oplocení.

**Obvyklá cena**

**1 418 430 Kč**

slovy: Jeden milion čtyřista osmnáct tisíc čtyřistatřicet Kč

**6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

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

**SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení termínu prohlídky	4

## **Konzultant a důvod jeho přibrání**

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

## **Odměna, náhrada nákladů**

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

Znalečné účtuji dokladem č. 5757/2024.

## **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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 029918/2024.

V Hranicích 24.04.2024

Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice



# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 029918/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení termínu prohlídky	4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 17.01.2024 21:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132EX 10/24 pro JUDr. Jan Fendrych  
soudní exekutor

Okres: CZ0511 Česká Lípa Obec: 562246 Zahrádky  
at.území: 790273 Zahrádky u České Lípy List vlastnictví: 37  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Povolný Petr, č.p. 37, 47101 Zahrádky	841126/2310	1/2
Zikmund Daniel, č.p. 37, 47101 Zahrádky	760526/0949	1/2

Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	539/3	627	zahrada		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond
	539/4	1018	zahrada		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond
	540/1	299	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Zahrádky, č.p. 37, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 540/1					
	540/2	1026	ostatní plocha	jiná plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
	540/4	396	ostatní plocha	ostatní komunikace	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
	540/5	185	ostatní plocha	jiná plocha	pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
	549/2	382	zahrada		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, zemědělský půdní fond

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

na spoluvlastnický podíl 1/2 k zajištění existujícího dluhu ve výši 230.000,- Kč s příslušenstvím, budoucího peněžitého dluhu z veškerých pohledávek ze Smlouvy o úvěru ze dne 27.1.2023 a to až do nejvyšší výše 460.000,- Kč až do 15.1.2030 a budoucího peněžitého dluhu z veškerých pohledávek ze Zástavní smlouvy ze dne 27.1.2023 a to až do nejvyšší výše 460.000,- Kč až do 15.1.2030

Oprávnění pro

Venerati group s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město,  
12800 Praha 2, RČ/IČO: 06000193

Povinnost k

Zikmund Daniel, č.p. 37, 47101 Zahrádky, RČ/IČO:  
760526/0949

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 17.01.2024 21:00:00

Okres: CZ0511 Česká Lípa Obec: 562246 Zahrádky  
at.území: 790273 Zahrádky u České Lípy List vlastnictví: 37  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Parcela: 539/3, Parcela: 539/4, Parcela: 540/1, Parcela: 540/2, Parcela: 540/4,  
Parcela: 540/5, Parcela: 549/2

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2023 10:09:33. Zápis proveden dne 21.02.2023.  
V-572/2023-501

Pořadí k 30.01.2023 10:09

▷ *Zákaz zcizení a zatížení*

na spoluvlastnický podíl 1/2 po dobu trvání zást. práva

*Oprávnění pro*

Veneratí group s.r.o., Vyšehradská 1349/2, Nové Město,  
12800 Praha 2, RČ/IČO: 06000193

*Povinnost k*

Zikmund Daniel, č.p. 37, 47101 Zahrádky, RČ/IČO:  
760526/0949

Parcela: 539/3, Parcela: 539/4, Parcela: 540/1, Parcela: 540/2, Parcela: 540/4,  
Parcela: 540/5, Parcela: 549/2

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2023 10:09:33. Zápis proveden dne 21.02.2023.  
V-572/2023-501

Pořadí k 30.01.2023 10:09

*Poznámky a další obdobné údaje*

*Typ vztahu*

▷ *Změna výměr obnovou operátu*

*Povinnost k*

Parcela: 539/3, Parcela: 539/4, Parcela: 540/4

*lomby a upozornění - Bez zápisu*

*Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*istina*

▷ Smlouva darovací ze dne 09.06.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.06.2003.

V-2189/2003-501

Pro: Zikmund Daniel, č.p. 37, 47101 Zahrádky

RČ/IČO: 760526/0949

▷ Smlouva kupní ze dne 27.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.01.2021 16:48:11.  
Zápis proveden dne 18.02.2021.

V-632/2021-501

Pro: Povolný Petr, č.p. 37, 47101 Zahrádky

RČ/IČO: 841126/2310

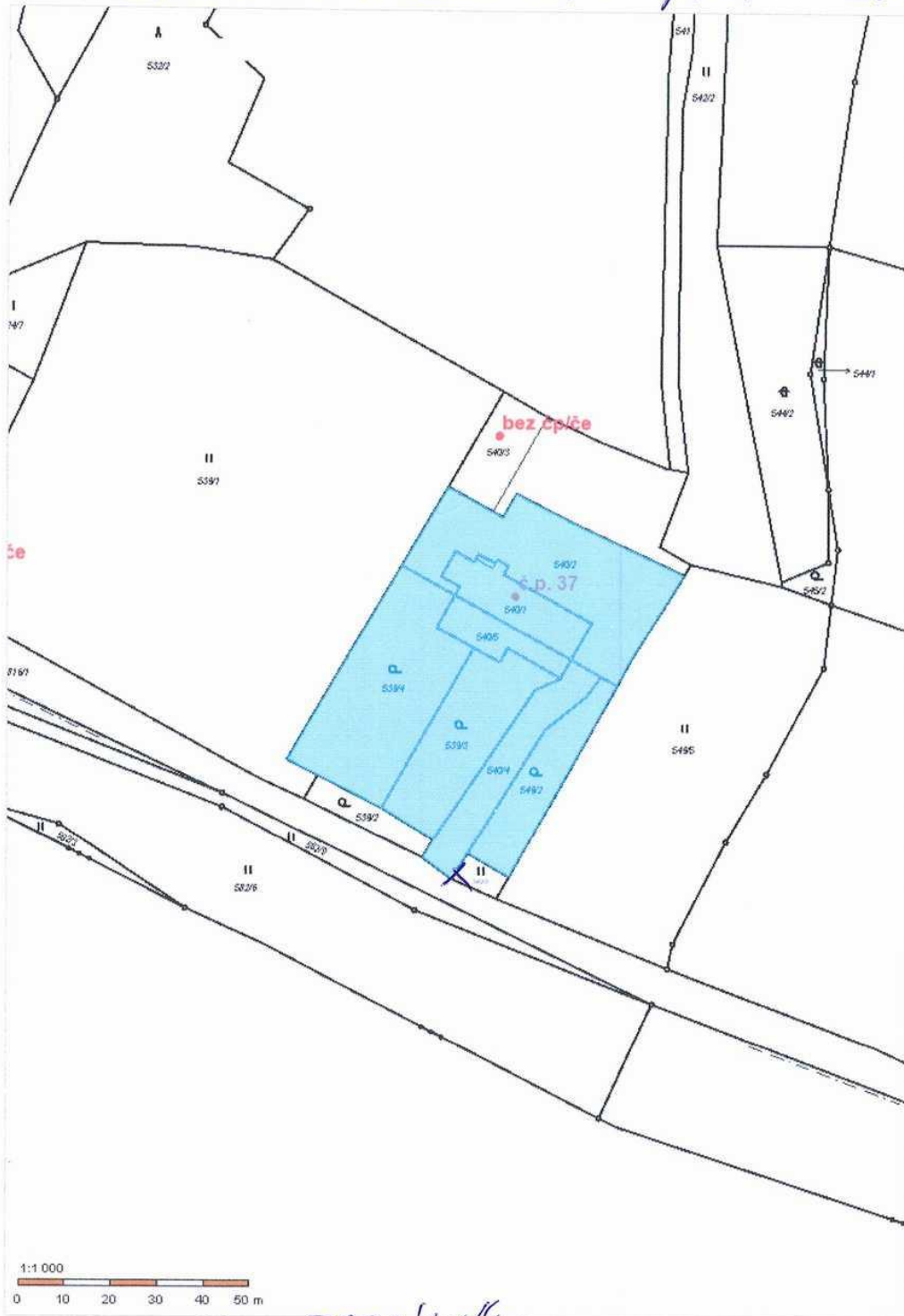
*Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
539/3	53011	627

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Liberecký kraj, Katastrální pracoviště Česká Lípa, kód: 501.  
strana 2



ZAHLEDKY U ČESKÉ LÍPY čp. 37 LV 37



GPS 50°37'45"N  
14°33'02"E



Zdeněk VAŠÍČEK, 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: n23tcnp

Datovou schránkou  
Pan  
Daniel Zikmund, IČ: 86920626  
Zahrádky č.p. 37  
471 01 Zahrádky

Hranice dne 03.04.2024

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 10/24-25

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, jsem byl ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí a jejich příslušenství, zapsaných na LV číslo 37, k.ú. Zahrádky u České Lípy, ve výše uvedené věci.

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

Ohledání a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 18.04.2024 v 10.00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi.

Žádám Vás o předložení dokumentů, vztahujících se k oceňovaným nemovitým věcem a jejich příslušenství, zejména nabyvacích titulů, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav, nájemních, pachtovních smluv, smluv o zřízení věcného břemene či předkupního práva, apod. Požadované materiály můžete zaslat také na email: [zvh@atlas.cz](mailto:zvh@atlas.cz) nebo do datové schránky nejpozději v den prohlídky.

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

S pozdravem



Zdeněk VAŠÍČEK  
Teplická 232, 753 01 HRANICE  
IČ: 422061111, IČ: 86920626  
[www.posudeknemovitosti.cz](http://www.posudeknemovitosti.cz)

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:  
Oprávněný: Stavebniny DEK a.s., IČ: 03748600 – datovou schránkou



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

## Odeslaná zpráva - Detail zprávy

**Předmět:** 132 EX 10/24-25 termín ohledání  
**ID zprávy:** 1338128616  
**Typ zprávy:** Odeslaná PDZ  
**Stav zprávy:** Dodaná  
**Datum a čas:** 3. 4. 2024 v 10:53:34

**Adresát:** Daniel Zikmund - Daniel Zikmund, č.p. 37, 47101 Zahradky, CZ  
**ID schránky:** mp9ij6k  
**Typ schránky:** Podnikající fyzická osoba

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

### Přílohy:

132 EX 110 24 25 RD Zahradky u České Lipy termín ohledání  
pr.pdf (330,27 kB)

### Události zprávy:

3. 4. 2024 v 10:53:34 EV0: Datová zpráva byla podána.  
3. 4. 2024 v 10:53:34 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

*107-6*





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

## Odeslaná zpráva - Detail zprávy

**Předmět:** 132 EX 10/24-25 termín ohledání  
**ID zprávy:** 1338129616  
**Typ zprávy:** Odeslaná PDZ  
**Stav zprávy:** Dodaná  
**Datum a čas:** 3. 4. 2024 v 10:54:35

**Adresát:** Stavebniny DEK a.s., Tiskařská 257/10, Malešice, 10800 Praha 10, CZ  
**ID schránky:** 58sv583  
**Typ schránky:** Právnícká 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 110 24 25 RD Zahradky u České Lipy termín ohledání  
pr.pdf (330,27 kB)

### Události zprávy:

3. 4. 2024 v 10:54:35 EV0: Datová zpráva byla podána.  
3. 4. 2024 v 10:54:35 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

*10-ur*

10:03

5G



Upravit

DZ

Daniel Zikmund  
Zahradky Ex Rd



zpráva



zavolat



video



e-mail

Dnes

18.04.2024

10:03 Zrušený hovor

DZ

Fotka a pohlednice kontaktu

mobil **POSLEDNI**

731 513 181

Poznámky



Oblíbené



Historie



Kontakty



Číselník



Záznamník