

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 026183/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 442, součástí je stavba: Chrást nad Sázavou, č.p. 23, rod. dům, pozemku p.č. 4217, zapsaných na LV číslo 2326 katastrální území Týnec nad Sázavou, obec Týnec nad Sázavou, okres Benešov

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: 5755/2024

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

Číslo jednací: 132 EX 288/23-49

Počet stran: 28, z toho 8 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 09.04.2024

Vyhotoveno: V Hranicích 15.04.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 442, součástí je stavba: Chrást nad Sázavou, č.p. 23, rod. dům, pozemku p.č. 4217, zapsaných na LV číslo 2326 katastrální území Týnec nad Sázavou, obec Týnec nad Sázavou, okres Benešov

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

1.2. Účel znaleckého posudku

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

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 09.04.2024.

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 15.02.2024, LV číslo 2326, k.ú. Týnec nad Vltavou
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření, pan Jiří Hlavnička, tel. 602 763 065
- informace z www.czuk.cz
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.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 prodeji 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 rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.”

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

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

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

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se 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 Středočeský, okres Benešov, obec Týnec nad Sázavou, k.ú. Týnec nad Sázavou

Adresa nemovité věci: Týnec nad Sázavou 23, 257 41 Týnec nad Sázavou

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Hlavníčka Jiří a Hlavníčková Veronika, Smotlachova 582/2, 142 00 Praha 4, LV: 2326, podíl 1 / 1

Omezení vlastnického práva

Typ

Zákaz zcizení

Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Hlavnička Jiří

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 svažitém, neoploceném pozemku.

Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní, s obytným podkrovím, se sedlovou střechou a nachází se na pozemku p.č. St. 442. Dům byl postaven asi před 100 lety. V roce 2018 bylo započato s kompletní opravou. Dům oceněn jako rozestavěný, neboť některé konstrukce nejsou dokončeny. Dům je napojen na rozvod elektro, vodovod a kanalizaci. Příjezd je po zpevněné, asfaltové komunikaci. Parkování osobních vozidel před domem.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům rozestavěný
2. Pozemky
3. Trvalé porosty

Obsah ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota
 - 1.1. Rodinný dům rozestavěný

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
Adresa předmětu ocenění:	Týnec nad Sázavou 23 257 41 Týnec nad Sázavou
LV:	2326
Kraj:	Středočeský
Okres:	Benešov

Obec: Týnec nad Sázavou
 Katastrální území: Týnec nad Sázavou
 Počet obyvatel: 5 731
 Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **3 557,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,85
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, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 868,00\ Kč/m^2}$

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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	0,00
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

dostupných zdrojů			
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, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	1,03	
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,973}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
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	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,02
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	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré	VI	0,00

parkovací možnosti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů		
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	0,02
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	0,01
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

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,954}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,980}$$

1. Rodinný dům rozestavěný

Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní, s obytným podkrovím, se sedlovou střechou a nachází se na pozemku p.č. St. 442. Dům byl postaven asi před 100 lety. V roce 2018 bylo započato s kompletní opravou. Severní část objektu byla vystavěna znovu. Dům oceněn jako rozestavěný, neboť některé konstrukce nejsou dokončeny. Dům je napojen na rozvod elektro, vodovod a kanalizaci.

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

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

V ceně rodinného domu je přípojka vody, elektřiny, kanalizace, oplocení, vrata a zpevněné plochy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz.

Střecha: podlaží
 se šikmou nebo strmou střechou
 Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
 Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	5,75*21,40 =	123,05	3,00 m
podkroví	5,75*21,40 =	123,05	2,75 m
		246,10 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	$(5,75*10,20)*(3,60)+(5,75*11,20)*(5,30) =$	552,46
Z	zastřešení	$(5,75*10,20)*(2,70*0,5)+(5,75*11,20)*(1,00*0,5) =$	111,38
Obestavěný prostor - celkem:			663,84 m³

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, kamenné	S	100
2. Zdivo	cihelné, smíšené, zateplení 15 cm, sádkartony v podkroví	N	100
3. Stropy	s rovným podhledem, sádkartony	S	100
4. Střecha	sedlová	S	100
5. Krytina	betonová taška	N	100
6. Klempířské konstrukce	eloxovaný hliník	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné	S	100
8. Fasádní omítky	probarvená	S	100
9. Vnější obklady	ne	S	100
10. Vnitřní obklady	ne	S	100
11. Schody	betonové, hrubé	S	100
12. Dveře	venkovní plastové	S	100
13. Okna	plastová s izolačním trojsklem	S	100
14. Podlahy obytných místností	hrubé, betonové	S	100
15. Podlahy ostatních místností	hrubé, betonové	S	100
16. Vytápění	plán ústřední, tepelné čerpadlo	S	100
17. Elektroinstalace	220 V	S	100
18. Bleskosvod	ne	S	100
19. Rozvod vody	teplé, studené	S	100
20. Zdroj teplé vody	ne	S	100
21. Instalace plynu	ne	C	100
22. Kanalizace	ano	S	100
23. Vybavení kuchyně	ne	S	100
24. Vnitřní vybavení	plán vana, sprchový kout	S	100

25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	ne	S	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání 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	S	8,20	100	1,00	8,20	7,27	100,00	7,27
2. Zdivo	N	21,20	100	1,54	32,65	28,95	80,00	23,16
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90	7,00	90,00	6,30
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30	6,47	100,00	6,47
5. Krytina	N	3,40	100	1,54	5,24	4,65	100,00	4,65
6. Klempířské konstrukce	S	0,90	100	1,00	0,90	0,80	80,00	0,64
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80	5,14	40,00	2,06
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80	2,48	60,00	1,49
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50	0,44	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30	2,04	0,00	0,00
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00	0,89	70,00	0,62
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	2,84	20,00	0,57
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20	4,61	100,00	4,61
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20	1,95	70,00	1,37
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00	0,89	70,00	0,62
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20	4,61	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30	3,81	40,00	1,52
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60	0,53	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20	2,84	40,00	1,14
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90	1,68	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10	2,75	70,00	1,93
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,44	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10	3,64	0,00	0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30	0,27	50,00	0,14
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40	3,01	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů: 112,79 Rozestavěnost: **64,54**

Koeficient vybavení K₄: **1,1279**

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	S	7,27	45,00	3,27	5,07	100	175	57,14	2,8970
1. Základy	S	7,27	55,00	4,00	6,20	5	175	2,86	0,1773
2. Zdivo	N	23,16	45,00	10,42	16,14	100	140	71,43	11,5288
2. Zdivo	N	23,16	55,00	12,74	19,73	5	140	3,57	0,7044
3. Stropy	S	6,30	100,00	6,30	9,76	5	140	3,57	0,3484
4. Střecha	S	6,47	100,00	6,47	10,02	5	110	4,55	0,4559
5. Krytina	N	4,65	100,00	4,65	7,20	5	60	8,33	0,5998
6. Klempířské konstrukce	S	0,64	100,00	0,64	0,99	5	55	9,09	0,0900

7. Vnitřní omítky	S	2,06	100,00	2,06	3,19	5	65	7,69	0,2453
8. Fasádní omítky	S	1,49	100,00	1,49	2,31	5	45	11,11	0,2566
11. Schody	S	0,62	100,00	0,62	0,96	5	140	3,57	0,0343
12. Dveře	S	0,57	100,00	0,57	0,88	5	65	7,69	0,0677
13. Okna	S	4,61	100,00	4,61	7,14	5	65	7,69	0,5491
14. Podlahy obytných místností	S	1,37	100,00	1,37	2,12	5	47	10,64	0,2256
15. Podlahy ostatních místností	S	0,62	100,00	0,62	0,96	5	47	10,64	0,1021
17. Elektroinstalace	S	1,52	100,00	1,52	2,35	5	37	13,51	0,3175
19. Rozvod vody	S	1,14	100,00	1,14	1,77	5	35	14,29	0,2529
22. Kanalizace	S	1,93	100,00	1,93	2,99	5	45	11,11	0,3322
25. Záchod	S	0,14	100,00	0,14	0,22	5	45	11,11	0,0244
Opotřebení:									19,2 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,1279
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	8 915,73
Plná cena: 663,84 m ³ * 8 915,73 Kč/m ³	=	5 918 618,20 Kč

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce	*	0,6454
Nedokončená stavba	=	3 820 053,74 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 19,2 % /100)	*	0,808
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 086 603,43 Kč
Koeficient pp	*	0,980
Cena stavby CS	=	3 024 871,36 Kč
Rodinný dům rozestavěný - zjištěná cena	=	3 024 871,36 Kč

2. Pozemky

Pozemky spolu se stavební pozemkem tvoří jednotný funkční celek.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **I_P = 0,980**

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 nad 15 % - orientace SV, S a SZ	I	-0,04
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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle skutečného stavu	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,960}$$

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 0,960 * 0,980 = \mathbf{0,941}$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 868,-	0,941		1 757,79	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 442	310	1 757,79	544 914,90
§ 4 odst. 1	zahrada	4217	269	1 757,79	472 845,51
Stavební pozemky - celkem			579		1 017 760,41

Pozemky - zjištěná cena celkem = 1 017 760,41 Kč

3. Trvalé porosty

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	1 059 940,56
Celková výměra pozemku	m ²	15,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	15,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	1 059 940,56
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	68 896,14

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 68 896,14 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům rozestavěný

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	209,19 m ²
Obestavěný prostor:	663,84 m ³
Zastavěná plocha:	123,05 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	246,10 m ²
Plocha pozemku:	579,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

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

Název:	Rodinný dům č.p. 39
Lokalita:	Chrást nad Sázavou
Popis:	V-2114/2023-201 (LISTINY) podání: 23.3.2023

cena:
6 100 000 Kč

LV: 3394
katastr. pracoviště: Benešov (201)

	Plocha	Cena/m2	Cena
STAVBA:	Chrást nad Sázavou 39, Týnec nad Sázavou, (rodinný dům) 124 m2		
PARCELA:	st.441 (zast. plocha a nádv.), kú: Týnec nad Sázavou 219 m2		
PARCELA:	4214 (zahrada), kú: Týnec nad Sázavou 73 m2 380 27 717		

Užitná plocha: 124,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,85
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 100 000	124,00	49 194	0,66	32 468

Název: Rodinný dům č.p. 157

Lokalita: Chrást nad Sázavou

Popis: V-322/2024-201 (LISTINY)

podání:
12.1.2024

cena:
5 400 000 Kč

LV: 455
katastr. pracoviště: Benešov (201)

	Plocha
STAVBA:	Chrást nad Sázavou 157, Týnec nad Sázavou, (rodinný dům) 127 m2

PARCELA: st.1367 (zast. plocha a nádv.), kú: Týnec nad Sázavou 235 m2

PARCELA: 4159/3 (zahrada), kú: Týnec nad Sázavou 534 m2

Užitná plocha: 127,00 m²

Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,85	
K4 Provedení a vybavení			1,00	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
5 400 000	127,00	42 520	0,77	32 740



Název:	Rodinný dům č.p. 52			
Lokalita:	Chrást nad Sázavou			
Popis:	V-1719/2022-201 (LISTINY)			
	podání: 23.2.2022			
	cena: 8 340 000 Kč			
	LV: 1170			
	katastr. pracoviště: Benešov (201)			
		Plocha	Cena/m2	Cena
STAVBA:	Chrást nad Sázavou 52, Týnec nad Sázavou, (rodinný dům)	125 m2	51 539 6 442 362	
PARCELA:	st.464 (zast. plocha a nádv.), kú: Týnec nad Sázavou	567 m2	2 850 1 615 711	
PARCELA:	4048 (zahrada), kú: Týnec nad Sázavou	514 281 928	549	m2
Užitná plocha:	125,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,75	
K4 Provedení a vybavení			0,90	
K5 Celkový stav			0,90	
K6 Vliv pozemku			0,80	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,95	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
8 340 000	125,00	66 720	0,46	30 691



Minimální jednotková porovnávací cena	30 691 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	31 966 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	32 740 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	31 966 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	209,19 m ²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	6 686 967,50
rozestavěnost	* 0,65
=	4 346 528,88
Výsledná porovnávací hodnota	4 346 529 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům rozestavěný	3 024 871,40 Kč
2. Pozemky	1 017 760,40 Kč
3. Trvalé porosty	68 896,10 Kč

Výsledná zjištěná cena - celkem: **4 111 527,90 Kč**

Výsledná zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: **4 111 530,- Kč**

slovy: Čtyřimilionyjednostojedenáctisícpětsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	4 111 530 Kč
slovy: Čtyřimilionyjednostojedenáctisícpětsetřicet Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota	
1.1. Rodinný dům rozestavěný	4 346 528,90 Kč

Porovnávací hodnota	4 346 530 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena	4 346 530 Kč
slovy: Čtyřimilionytristačtyřicetšesttisícpětsetřicet 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 - srealty.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 442, součástí je stavba: Chrást nad Sázavou, č.p. 23, rod. dům, pozemku p.č. 4217, zapsaných na LV číslo 2326 katastrální území Týnec nad Sázavou, obec Týnec nad Sázavou, okres Benešov

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.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady.

Příslušenství:

Příslušenství tvoří přípojka vody, elektřiny, kanalizace, oplocení, vrata a zpevněné plochy.

Obvyklá cena

4 346 530 Kč

slovy: Čtyřimilionyřtřistačtyřicetšesttisícpiětšettřicet 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	3

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. 5755/2024.

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 026183/2024.

V Hranicích 15.04.2024

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 026183/2024

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2024 21:23:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132EX 288/23 pro JUDr. Jan Fendrych soudní exekutor

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 530841 Týnec nad Sázavou
 at.území: 772399 Týnec nad Sázavou List vlastnictví: 2326
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
JM Hlavnička Jiří a Hlavničková Veronika, Smotlachova 582/2, Kamýk, 14200 Praha 4	860614/3777 856225/0191	
JM = společné jmění manželů		

Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 442	310	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Chrást nad Sázavou, č.p. 23, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 442					
4217	269	zahrad		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

▷ Zástavní právo smluvní

dle smlouvy o úvěru č.0629038129
 veškeré pohledávky do výše 3.435.255,- Kč a příslušenství
 veškeré další pohledávky do výše 3.435.255,- Kč do 15.11.2044

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 442, Parcela: 4217

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení SAÚ-ZN/0629038129. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2017 14:42:23. Zápis proveden dne 28.11.2017.

V-9443/2017-201

Pořadí k 01.11.2017 14:42

▷ Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
 Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 442, Parcela: 4217

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení SAÚ-ZN/0629038129. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2017 14:42:23. Zápis proveden dne 28.11.2017.

V-9443/2017-201

Pořadí k 01.11.2017 14:42

▷ Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
 k zajištění pohledávky, existující, 1.273.312,78 Kč,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2024 21:23:00

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 530841 Týnec nad Sázavou
at.území: 772399 Týnec nad Sázavou List vlastnictví: 2326
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

povinný: Hlavníčka Jiří, r.č. 860614/3777

Oprávnění pro

Stavebniny DEK a.s., Tiskařská 257/10, Malešice, 10800
Praha 10, RČ/IČO: 03748600

Povinnost k

Parcela: St. 442, Parcela: 4217

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, č.j. 132 EX-333/2023 -20 ze dne 11.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.10.2023 15:25:34. Zápis proveden dne 30.10.2023.

V-7241/2023-201

Pořadí k 03.10.2023 15:25

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Jan Fendrych, Exekutorský úřad Praha 2, Hradecká 2526/3, 130 00 Praha 3

Povinnost k

Hlavníčka Jiří, Smotlachova 582/2, Kamýk, 14200 Praha 4, RČ/IČO: 860614/3777

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 132 EX 288/23-7 ze dne 28.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2023 18:00:46. Zápis proveden dne 03.07.2023; uloženo na prac. Benešov

Z-2695/2023-201

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Hlavníčka Jiří r.č. 860614/3777

Povinnost k

Parcela: St. 442, Parcela: 4217

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Jan Fenrych, soudní exekutor 132 EX-288/2023 -16 ze dne 29.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.06.2023 18:00:40. Zápis proveden dne 13.07.2023; uloženo na prac. Benešov

Z-2694/2023-201

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

o Smlouva kupní. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2016 08:00:00. Zápis proveden dne 09.08.2016.

V-6421/2016-201

Pro: Hlavníčka Jiří a Hlavníčková Veronika, Smotlachova 582/2, Kamýk, 14200 Praha 4

RČ/IČO: 860614/3777
856225/0191

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.02.2024 21:23:00

Okres: CZ0201 Benešov Obec: 530841 Týnec nad Sázavou
Kat.území: 772399 Týnec nad Sázavou List vlastnictví: 2326
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
4217	53214	269

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

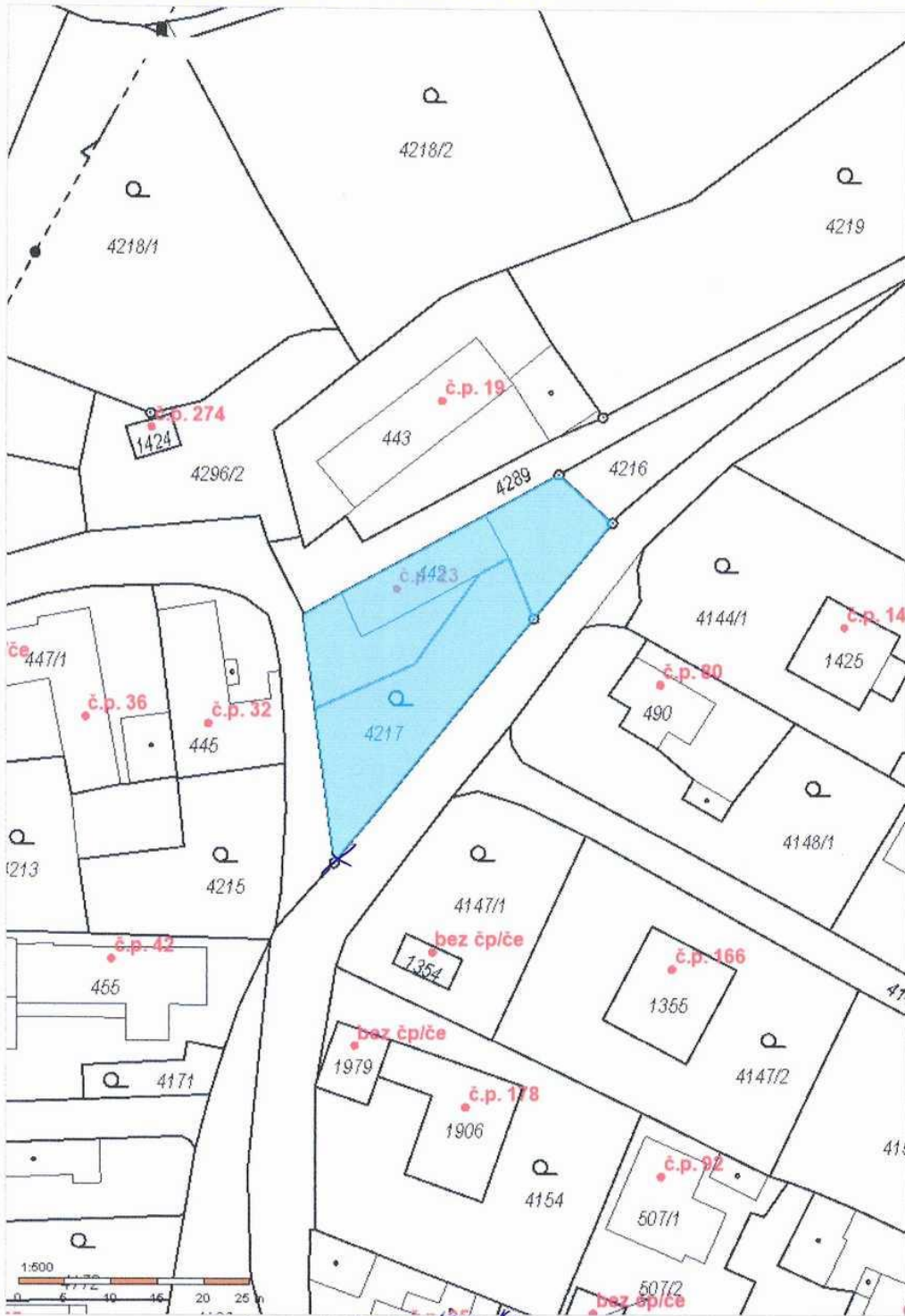
Vyhotovil:
Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 15.02.2024 22:00:23

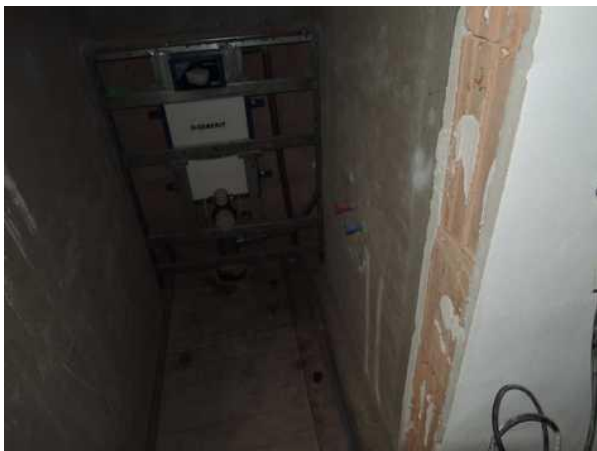
Upozornění: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Technické údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

TÝNEC NAD SAZAVOU

LV 2326



GPS 49°50'27"N
14°34'37"E



Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tenp

Datovou schránkou
Pan
Jiří Hlavička, IČ: 14134357
Smotlachova 582/2
142 00 Praha 4 Kamýk

Hranice dne 21.03.2024

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 288/23-49

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 2326, k.ú. Týnec nad Sázavou, 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 09.04.2024 v 09.00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi.

Žádám Vás o předložení dokumentů, vztahujících se k oceňovaným nemovitým věcem a jejich příslušenství, zejména nabývacích 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 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

Digitálně
Zdeněk Vašíček podepsal Zdeněk
Vašíček
Datum:
2024.03.21
10:46:20 +01'00'
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 288/23-49 termín ohledání
ID zprávy: 1332900898
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 21. 3. 2024 v 10:48:50

Adresát: Jiří Hlavnička - Jiří Hlavnička, Smotlachova 582/2, Kamýk, 14200 Praha 4, CZ
ID schránky: cvqq7qw
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

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

Přílohy:

132 EX 288 23 49 RD Týnec nad Sázavou termín ohledání
p.pdf (199,89 kB)

Události zprávy:

21. 3. 2024 v 10:48:50 EV0: Datová zpráva byla podána.
21. 3. 2024 v 10:48:50 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

10/6/24



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

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 288/23-49 termín ohledání
ID zprávy: 1332901685
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 21. 3. 2024 v 10:49:36

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 288 23 49 RD Týnec nad Sázavou termín ohledání
p.pdf (199,89 kB)

Události zprávy:

21. 3. 2024 v 10:49:36 EV0: Datová zpráva byla podána.
21. 3. 2024 v 10:49:36 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

10/6/20