ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5259/2021

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 965, součástí je stavba: Svojetice, č.p. 192, rod. dům, pozemku p.č. 164/6, 164/10, 164/19, 164/24, 168/5, zapsaných na LV číslo 997
katastrální území Svojetice, obec Svojetice, okres Praha-východ

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374 DS: qmhy8q
e-mail: zvh@atlas.cz www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171

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

Číslo jednací: 132 EX 239/20-42

Počet stran: 29, z toho 8 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 17.08.2021 **Vyhotoveno:** V Hranicích 31.08.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 965, součástí je stavba: Svojetice, č.p. 192, rod. dům, pozemku p.č. 164/6, 164/10, 164/19, 164/24, 168/5, zapsaných na LV číslo 997
katastrální území Svojetice, obec Svojetice, okres Praha-východ

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu 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 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 17.08.2021.

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 28.07.2021, LV číslo 997, k.ú. Svojetice
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření za účasti paní, která se nepředstavila, ale pobývala v domě a umožnila částečně prohlídku přízemí domu bez focení
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- 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 dovolené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanový jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota 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 tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci

směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pořízená data slouží jako podklady pro vyhotovení znaleckého posudku. Bylo postupováno podle §2 odst. 2, zákona 237/2020 Sb.. Pro určení obvyklé ceny se nepodařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností a z tohoto důvodu proběhlo určení tržní hodnoty. Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Svojetice, k.ú. Svojetice
Adresa nemovité věci:	Na Skále 192, 251 62 Svojetice

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Tůma Marek a Tůmová Martina, LV: 997, podíl 1 / 1
Tůma Marek, Na Skále 192, 251 62 Svojetice
Tůmová Martina, Na Výsluní 368, 251 62 Svojetice

Omezení vlastnického práva:
Typ
Věcné břemeno (podle listiny) - právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční

soustavy podle smlouvy ze dne 17.05.2017 na pozemku p.č. 164/6, 164/10, 164/19, 164/24.
Jiné zápisy
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Tůma Marek

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází na západním okraji obce, v ulici Na Skále, v zástavbě rodinných objektů. Jedná se o rodinný dům na mírně svažitém, oploceném pozemku.
Předmětem ocenění je samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní rodinný dům, s obytným podkrovím, se sedlovou střechou na pozemku p.č. St. 965. Kolem rodinného domu se nachází okrasná, rovinatá zahrada s kůlnou na nářadí. Rodinný dům byl postaven v roce 2001 a je v udržovaném stavu, v současnosti užívaný. Je napojen na rozvod elektro, vodovod a kanalizaci.
Příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí - rozvod elektro, vodovod, kanalizaci, zpevněné plochy, venkovní schody, oplocení, vrata, vrátka a kůlna na nářadí o zastavěné ploše do 15 m2.
Příjezd je po zpevněné, asfaltové komunikaci. Parkování osobních vozidel na vlastním pozemku.
Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné, a proto se vycházelo při ocenění z informací sdělených účastnicí prohlídky. Povinný na písemnou žádost o umožnění prohlídky nemovitých věcí nereagoval a ani nebyl prohlídce přítomen. Částečné informace o domě poskytla účastnice prohlídky. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO. Některé míry a vybavení bylo odhadnuto.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Pozemky
3. Trvalé porosty

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota
1.1. Rodinný dům
2. Věcná břemena
2.1. Věcné břemeno

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Na Skále 192 251 62 Svojetice
LV:	997
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-východ
Obec:	Svojetice
Katastrální území:	Svojetice
Počet obyvatel:	1 120

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 266,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **500,00 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. a č. 488/2020 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 - Poptávka po nemovitých věcech v podobném stavu je nižší.	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment) nebo žádná	III	0,90

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,944}$

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,990}$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu.	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD –	III	0,02

dobrá dostupnost centra obce		
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,963**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **1,010**

1. Rodinný dům

Rodinný dům je samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní, s obytným podkrovím, se sedlovou střechou na pozemku p.č. St. 965. Rodinný dům byl postaven v roce 2001 a je v udržovaném stavu, v současnosti užívaný. Je napojen na rozvod elektro, vodovod a kanalizaci.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází chodba, pokoj, kuchyň, jídelna, technická místnost a záchod. V podkroví se nachází schodiště a tři pokoje, koupena se záchodem.

Popis konstrukcí a vybavení

Konstrukce	Provedení
1. Základy	betonové, izolace
2. Zdivo	cihelné
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	cementová taška
6. Klempířské konstrukce	pozinkované
7. Vnitřní omítky	vápenné
8. Fasádní omítky	probarvená
9. Vnější obklady	keramický sokl
10. Vnitřní obklady	keramické
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	dřevěné, vstupní plastové, mříže
13. Okna	plastová, mříže
14. Podlahy obytných místností	plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	dlažby, plovoucí
16. Vytápění	ústřední
17. Elektroinstalace	220, 380 V
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	teplé, studené

20. Zdroj teplé vody	el. bojler
21. Instalace plynu	ne
22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	vestavěné spotřebiče
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo, sprchový kout
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	krb, alarm, internet

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

Venkovní úpravy:
Příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí - rozvod elektro, vodovod, kanalizaci, zpevněné plochy, venkovní schody, oplocení, vrata, vrátka a kůlna na nářadí o zastavěné ploše do 15 m2.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – východ
Stáří stavby:	20 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	5 859,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	9,20*9,80	=	90,16 m^2
podkroví:	9,20*9,80	=	90,16 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	90,16 m^2	3,00 m
podkroví:	90,16 m^2	3,00 m

Obestavěný prostor

1. NP:	(9,20*9,80)*(4,50)	=	405,72 m^3
podkroví:	(9,20*9,80)*(1,80*0,5)	=	81,14 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**486,86 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1	=	90,16 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP	=	180,32 m^2

Podlažnost: ZP / ZP1 = 2,00

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00

3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	IV	0,04
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m2	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kritérium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 20 let:

s = 1 - 0,005 * 20 = **0,900**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0{,}900 = \mathbf{0{,}999}$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $\mathbf{I_T}$ = **0,990**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,020**

Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC * I_V = 5 859,- Kč/m^3 * 0,999 = 5 853,14 Kč/m^3

CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 486,86 m^3 * 5 853,14 Kč/m^3 * 0,990 * 1,020= 2 877 586,41 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem	**=**	**2 877 586,41 Kč**
Rodinný dům - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**2 877 586,41 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Rodinný dům - zjištěná cena	**=**	**1 438 793,21 Kč**

2. Pozemky

Pozemky jsou rovinaté a tvoří spolu jednotný funkční celek.

Ocenění

Koeficient redukce R:

Výměra všech pozemků ve funkčním celku vp = 1 756,00 m^2

R = (200 + 0,8 * Σvp) / Σvp

R = (200 + 0,8 * 1 756,00) / 1 756,00 = **0,914**

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T}$ **= 0,990**

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **1,020**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 %	IV	0,00

včetně - ostatní orientace		
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,990 * 1,000 * 1,020 = **1,010**

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	500,-	1,010		505,00

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 965	90	505,00	
Redukční koeficient R = 0,914				461,57	41 541,30
§ 4 odst. 1	ostatní plocha	164/6	560	505,00	
Redukční koeficient R = 0,914				461,57	258 479,20
§ 4 odst. 1	zahrada	164/10	802	505,00	
Redukční koeficient R = 0,914				461,57	370 179,14
§ 4 odst. 1	zahrada	164/19	23	505,00	
Redukční koeficient R = 0,914				461,57	10 616,11
§ 4 odst. 1	zahrada	164/24	126	505,00	
Redukční koeficient R = 0,914				461,57	58 157,82
§ 4 odst. 1	zahrada	168/5	155	505,00	
Redukční koeficient R = 0,914				461,57	71 543,35
Stavební pozemky - celkem			1 756		**810 516,92**
Pozemky - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	**810 516,92 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	1 / 2
Pozemky - zjištěná cena celkem				**=**	**405 258,46 Kč**

3. Trvalé porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	810 516,92
Celková výměra pozemku	m^2	1 756,00

Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	65,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	30 002,05
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	1 950,13

Trvalé porosty - celkem:		**1 950,13 Kč**
Trvalé porosty - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**1 950,13 Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Trvalé porosty - zjištěná cena celkem	=	**975,07 Kč**

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno

Věcné břemeno (podle listiny) - právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy podle smlouvy ze dne 17.05.2017 na pozemku p.č. 164/6, 164/10, 164/19, 164/24.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:		10 000,- Kč.
Věcné břemeno - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**10 000,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Hodnota věcného břemene činí	=	**5 000,- Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	153,27 m^2
Obestavěný prostor:	486,86 m^3
Zastavěná plocha:	90,16 m^2
Plocha pozemku:	1 756,00 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 použitá 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:

Název:	**Prodej rodinného domu 370 m2, pozemek 821 m2**
Lokalita:	Na Blatech, Svojetice
Popis:	Rezervace !!!! Prodej rodinného domu 370 m2 na pozemku 821 m2 v obci Svojetice, okres Praha - východ. Dominantou domu je velký obývací pokoj s výhledem na krytý bazén, ze kterého je vstup na pergolu s krásným výhledem na velkou udržovanou zahradu s altánem. Dále je zde kuchyně s vybavenou kuchyňskou linkou, prádelna, koupelna a samostatná toaleta. V přízemí domu je dále garáž. Z haly v prvním patře je vstup do tří samostatných ložnic, pracovny, koupelny s masážní vanou, sprchovým koutem a toaletou. Dům je ve výborném stavu a je napojen na obecní vodovod a kanalizaci. Dále jsou na pozemku dvě vrtané studny. Dům je zabezpečen alarmem. Jsou zde venkovní bezpečnosti rolety a bezpečnostní dveře. V okolí domu je spousta krásných lesů, kde vede mnoho cyklostezek. V nedalekém ranči jsou možné vyjížďky na koních. Velice dobrá dopravní dostupnost do Říčan a do Prahy. Autobusová zastávka je vzdálena je několik desítek metrů. Občanská vybavenost je v docházkové vzdálenosti.V obci je školka, potraviny, restaurace a obecní úřad. Dále pak veškerá občanská vybavenost v 6 km vzdálených Říčanech. Energetická náročnost budovy: G (nebyla sdělena vlastníkem nemovitosti)
Pozemek:	821,00 m^2
Užitná plocha:	370,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,35
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,10

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** $\mathbf{K_C}$	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
11 800 000	370,00	31 892	1,40	**44 649**

Název: **Prodej rodinného domu 195 m2, pozemek 912 m2**
Lokalita: Na Skále, Svojetice
Popis: Prodej rodinného domu v obci Svojetice u Prahy. Dům s užitnou plochou 195 m2 a plochou pozemku 912 m2 je obyvatelný. V přízemí se nachází kuchyňský kout s průchozím pokojem, společenská místnost, koupelna a samostatné WC. V horní části domu je kuchyňský kout s obývacím pokojem, samostatná ložnice a dva neprůchozí pokoje. U této nemovitosti je možnost předělat si dům na dvougenerační bydlení. Autobusová zastávka 100 m od domu. V docházkové vzdálenosti potraviny, restaurace, obecní úřad. V případě Vašeho zájmu Vám rádi ukážeme rodinný dům a případné zajištění nejvýhodnějšího financování je pro nás samozřejmostí. Celý dům si můžete projít online ve 3D virtuální prohlídce, kterou Vám rád zašlu.
Pozemek: 912,00 m^2
Užitná plocha: 195,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

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

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** $\mathbf{K_C}$	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
12 999 999	195,00	66 667	0,85	**56 667**

Název: **Prodej rodinného domu 276 m2, pozemek 1 010 m2**
Lokalita: Choceradská, Svojetice
Popis: Nabízíme k prodeji samostatný rodinný dům na pozemku o velikosti 1010 m2. Jedná se o 2 podlažní zděný objekt, postavený v roce 2008. Užitná plocha domu je 201 m2.
V přízemí se nachází prostorné zádveří se vstupem do šatny a na samostatné WC, dále otevřený obývací pokoj s krbem a s jídelním koutem, kuchyně se špajzem, pracovna, koupelna se sprchovým koutem a saunou a technická místnost, kde je

kotel a pračka. V přízemí je ještě prosklená zimní zahrada, ze které se dá vystupovat na terasu a na zahradu. V 1. patře jsou dva samostatné velké pokoje, šatna, koupelna s vanou, samostatné WC a otevřený prostor - galerie, kde je možné zbudovat další jednu nebo dvě ložnice.
Dům je v perfektním technickém stavu, k vybavení náleží kuchyňská linka s vestavnými spotřebiči, elektrokotel, tepelné čerpadlo a bojler zajišťující vytápění domu a ohřev teplé vody. Podlahové vytápění je v celém přízemí. Plastová okna s bezpečnostními fóliemi. Na podlahách jsou položeny dlažby, plovoucí podlahy a koberce.
Součástí prodeje je i další samostatná stavba garáže nebo dílny o užitné ploše 75 m2. V tomto objektu je zavedena elektřina, voda, odpady i vytápění. Prostor se dá využít k podnikání, ale lze jej jednoduše přebudovat na další prostor k bydlení.
Rovinatý pozemek s jihozápadní orientací, který je kompletně oplocen, má přístup ze dvou stran. Na krásně zušlechtěné zahradě je k dispozici mj. zpevněná terasa, umělé jezírko, vířivka, ovocné stromy a další okrasné keře, pergolou zastřešený prostor pro posezení a grilování, skleník a také vlastní vrtaná studna.
Dům je napojen na rozvod elektrické energie, obecní kanalizaci, je udělaná příprava na připojení k vodovodu.
Obec Svojetice se nachází 15 km východně od Prahy, společně s nedalekými Říčany poskytuje svým obyvatelům velmi dobrou občanskou vybavenost a dopravní obslužnost. Nedaleko se nachází množství lesů a dalších přírodních lokalit a zajímavostí pro relaxaci i aktivní odpočinek.
Doporučujeme Vám prohlídku.
Lze financovat Hypoúvěrem např. s použitím vlastních zdrojů 3 098 000,- Kč a měsíční splátkou 45 741,- Kč se splatností 30 let. Volejte naše call centrum v době 9 - 19 hodin. Nepřijaté hovory budou vyřízeny v nejbližší době. Při komunikaci s námi uvádějte, prosím, číslo zakázky.

Pozemek: 1 010,00 m^2
Užitná plocha: 276,00 m^2

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

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

Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m^2]	**Jedn. cena** Kč/m^2	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m^2]
15 490 000	276,00	56 123	1,00	**56 123**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:
Porovnávací hodnota byla zaokrouhlena.

Minimální jednotková porovnávací cena	44 649 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	52 480 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	56 667 Kč/m^2

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy			
Průměrná jednotková cena			**52 480 Kč/m^2**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			153,27 m^2
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			8 043 610
	* 1,00 / 2,00	=	4 021 804,80
zaokrouhlení	/ 4 005 000,00	=	4 005 000,00
Výsledná porovnávací hodnota			**4 005 000 Kč**

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno (podle listiny) - právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součást distribuční soustavy podle smlouvy ze dne 17.05.2017 na pozemku p.č. 164/6, 164/10, 164/19, 164/24.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:		10 000,- Kč.
Věcné břemeno - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu	=	**10 000,- Kč**
Úprava ceny vlastnickým podílem	*	1 / 2
Hodnota věcného břemene činí	=	**5 000,- Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	1 438 793,20 Kč
2. Pozemky	405 258,50 Kč
3. Trvalé porosty	975,10 Kč
Ocenění - celkem:	**1 845 026,80 Kč**

Věcná břemena a závady váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno	-5 000,- Kč
Věcná břemena a závady váznoucí na majetku - celkem:	**-5 000,- Kč**

Výsledná cena po odečtení břemen a závad - celkem: 1 840 026,80 Kč

Výsledná cena - celkem: 1 840 026,80 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 1 840 030,- Kč

slovy: Jedenmilionosmsetčtyřicettisíctřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
1 840 030 Kč

slovy: Jedenmilionosmsetčtyřicettisíctřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům 4 005 000,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno 5 000,- Kč

Porovnávací hodnota	4 005 000 Kč
Věcné břemeno	5 000 Kč

Obvyklá cena
4 000 000 Kč

slovy: Čtyřimiliony 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 je zjištění a následné vyhodnoceni cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohledněni konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věci, 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 kancelářemi 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 kancelářemi, 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

Znalecký posudek o ceně podílu id. 1/2 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 965, součástí je stavba: Svojetice, č.p. 192, rod. dům, pozemku p.č. 164/6, 164/10, 164/19, 164/24, 168/5, zapsaných na LV číslo 997
katastrální území Svojetice, obec Svojetice, okres Praha-východ

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu 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.

6.2. Odpověď

OBVYKLÁ CENA	**4 000 000 Kč**
slovy: Čtyřimiliony Kč	

Zdůvodnění rozdílu mezi zjištěnou cenou a tržní hodnotou - obvyklou cenou: Zjištěná cena vychází ze statistik a tržní hodnota - obvyklá cena nemovitých věcí se blíží ceně na trhu.

Rekapitulace:

Cena zjištěná porovnávacím způsobem po zaokrouhlení bez odpočtu věcného břemene	**4 005 000 Kč**
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou*	**0 Kč**
Závady váznoucí (věcná břemena) *	**- 5 000 Kč**

* konstatováno na základě podkladů, dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku

Příslušenství:
Příslušenství tvoří přípojky inženýrských sítí - rozvod elektro, vodovod, kanalizaci, zpevněné plochy, venkovní schody, oplocení, vrata, vrátka a kůlna na nářadí o zastavěné ploše do 15 m2.

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

SEZNAM PŘÍLOH

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

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

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

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5259/2021.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5259/2021 evidence posudků.

V Hranicích 31.08.2021

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 5259/2021

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

1/2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.07.2021 09:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132 EX 239/20 pro JUDr. Jan Fendrych

Okres: **CZ0209 Praha-východ** Obec: **538850 Svojetice**

Kat.území: **761176 Svojetice** List vlastnictví: **997**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný* *Identifikátor* *Podíl*

Vlastnické právo

SJM Tůma Marek a Tůmová Martina, Na Skále 192, 25162 Svojetice, Na Výsluní 368, 25162 Svojetice 710908/0011 705829/0041

SJM = společné jmění manželů

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 965	90	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Svojetice, č.p. 192, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 965				
164/6	560	ostatní plocha	neplodná půda	
164/10	802	zahrada		zemědělský půdní fond
164/19	23	zahrada		zemědělský půdní fond
164/24	126	zahrada		zemědělský půdní fond
168/5	155	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

1.920.000,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 965, Parcela: 164/10, Parcela: 168/5

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 19.11.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.11.2001.**

V-5271/2001-209

Pořadí k **datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

o **Věcné břemeno (podle listiny)**

- právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat Součást distribuční soustavy podle čl. III. smlouvy a v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 346-7746/2013,1083-7746/2013

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 164/10, Parcela: 164/19, Parcela: 164/24, Parcela: 164/6

Listina **Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná IE-12-6000548/10 ze dne 17.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.08.2017 08:30:00. Zápis proveden dne 12.09.2017.**

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.07.2021 09:35:02*

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 538850 Svojetice

Kat.území: 761176 Svojetice List vlastnictví: 997

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

Typ vztahu

V-13403/2017-209

Pořadí k 21.08.2017 08:30

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Tůma Marek, Na Skále 192, 25162 Svojetice, RČ/IČO: 710908/0011

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 2 č.j.132 EX-240/2020 - 9 (33 EXE 808/2020 -12, 30 Nc 318/2012-32) ze dne 09.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2020 18:05:52. Zápis proveden dne 15.06.2020; uloženo na prac. Jihlava

\- Z-3477/2020-707

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2
povinný: Tůma Marek, r.č. 710908/0011

Povinnost k

Parcela: St. 965, Parcela: 164/10, Parcela: 164/19, Parcela: 164/24, Parcela: 164/6, Parcela: 168/5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 2 132 EX-240/2020 -31 ze dne 10.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2021 10:57:15. Zápis proveden dne 15.02.2021; uloženo na prac. Praha-východ

Z-988/2021-209

Listina Usnesení soudního exekutora o změně exekučního příkazu EÚ Praha 2 132 EX-240/2020 -35 ze dne 10.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.03.2021 18:12:00. Zápis proveden dne 16.03.2021; uloženo na prac. Praha-východ

Z-1984/2021-209

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Tůma Marek, Na Skále 192, 25162 Svojetice, RČ/IČO: 710908/0011

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 2 č.j.132 EX-239/2020 - 9 (33 EXE 803/2020 -12, 30 Nc 318/2012-32) ze dne 09.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2020 18:06:11. Zápis proveden dne 15.06.2020; uloženo na prac. Jihlava

\- Z-3479/2020-707

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2
povinný: Tůma Marek, r.č. 710908/0011

Povinnost k

Parcela: St. 965, Parcela: 164/10, Parcela: 164/19, Parcela: 164/24, Parcela: 164/6, Parcela: 168/5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.07.2021 09:35:02*

Okres: **CZ0209 Praha-východ** Obec: **538850 Svojetice**

Kat.území: **761176 Svojetice** List vlastnictví: **997**

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

Typ vztahu

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 132 EX-239/2020 -31 ze dne 10.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.02.2021 18:07:58. Zápis proveden dne 15.02.2021; uloženo na prac. Praha-východ**

Z-1009/2021-209

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor: Mgr. Jana Slušná, Jamská 1670/30, 591 01 Žďár nad Sázavou

  Povinnost k

  Tůma Marek, Na Skále 192, 25162 Svojetice, RČ/IČO: 710908/0011

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou 222EX-1151/2021 -18 (24EXE-644/2021-10) ze dne 20.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2021 08:24:32. Zápis proveden dne 21.05.2021; uloženo na prac. Žďár nad Sázavou**

  Z-2047/2021-714

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva kupní ze dne 12.11.2001. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.11.2001.**

  V-5193/2001-209

  Pro: **Tůma Marek a Tůmová Martina, Na Skále 192, 25162 Svojetice, Na Výsluní 368, 25162 Svojetice** *RČ/IČO:* **710908/0011 705829/0041**

- **Smlouva kupní ze dne 15.05.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.05.2002.**

  V-2282/2002-209

  Pro: **Tůma Marek a Tůmová Martina, Na Skále 192, 25162 Svojetice, Na Výsluní 368, 25162 Svojetice** *RČ/IČO:* **710908/0011 705829/0041**

- **Smlouva kupní ze dne 20.05.2002. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.05.2002.**

  V-2473/2002-209

  Pro: **Tůma Marek a Tůmová Martina, Na Skále 192, 25162 Svojetice, Na Výsluní 368, 25162 Svojetice** *RČ/IČO:* **710908/0011 705829/0041**

- **Smlouva kupní ze dne 23.09.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.09.2009.**

  V-10467/2009-209

  Pro: **Tůma Marek a Tůmová Martina, Na Skále 192, 25162 Svojetice, Na Výsluní 368, 25162 Svojetice** *RČ/IČO:* **710908/0011 705829/0041**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
164/10	55004	802
164/19	55004	23
164/24	55004	126
168/5	55004	155

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *28.07.2021 09:35:02*

Okres: **CZ0209 Praha-východ** Obec: **538850 Svojetice**

Kat.území: **761176 Svojetice** List vlastnictví: **997**

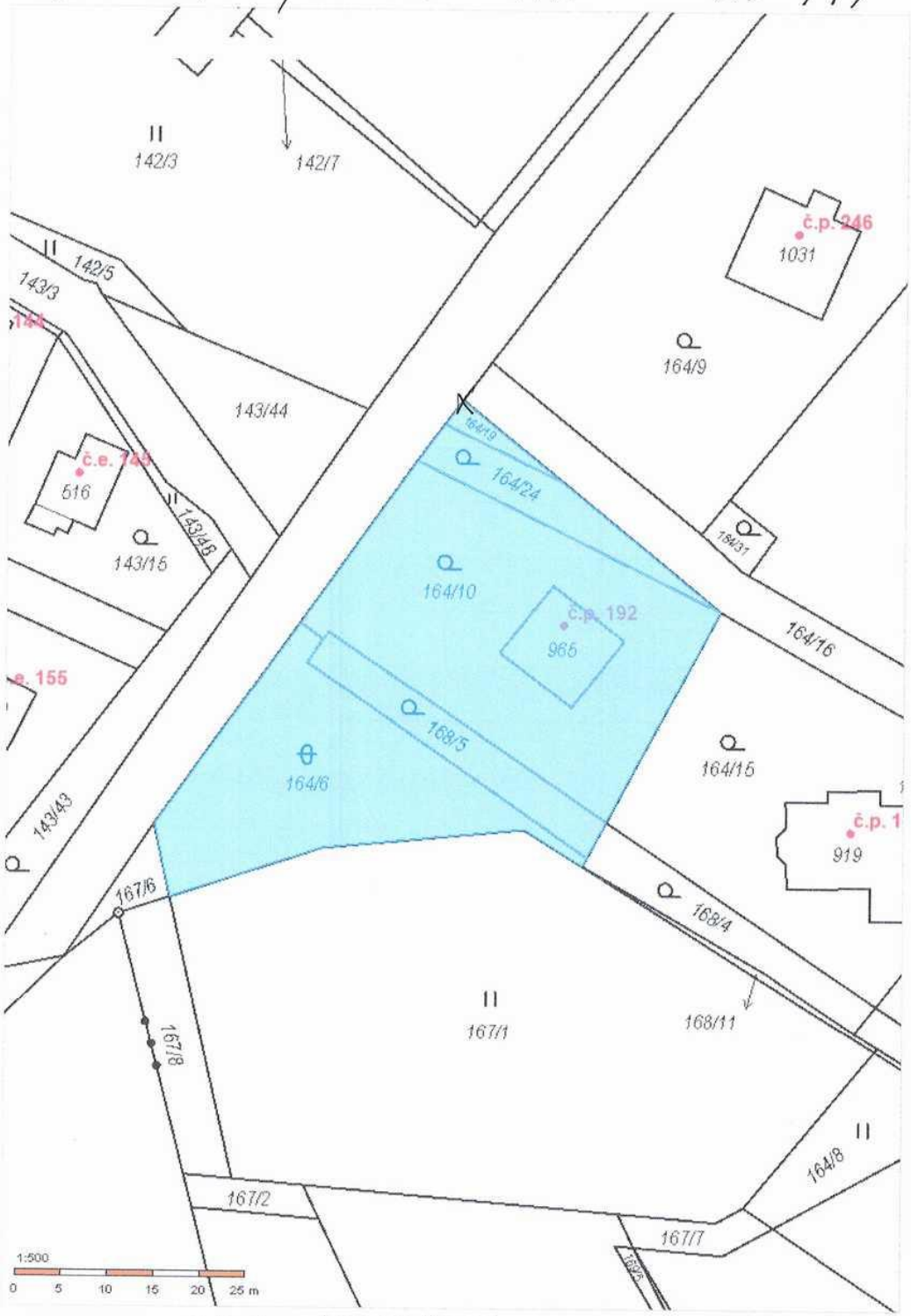
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.07.2021 09:48:05

SVOJETICE, NA SKÁLE 192 LV 997



GPS 49°57'58"N
14°44'00"E

28.07.2021 / 15:20 / 708095
Česká pošta, s.p. IČ 47114983
POŠTA: 753 61 Hranice 4
ODESÍLATEL: 3000520658102 Zdeněk Vašíček,Teplická 232,75301 Hranice I

PODACÍ STVRZENKA

LIST: 1
DATUM PODÁNÍ: 28.07.2021
ID CČK:

P.Č.	PODACÍ ČÍSLO	DRUH	ADRESÁT ADRESA ADRESÁTA KONTAKTY,POZNÁMKA	SLUŽBY KÓD	DOBÍRKA UDANÁ CENA ROZMĚR/HMOTNOST	CENA SLUŽBY SLEVA ZK K ÚHRADĚ PLAC. V HOT.
1	RR289301092CZ	R	Tůma Marek			
		231	Na Skále 192, 25162 Svojetice	EK,DE	0.00	52.00
					0.00	2.00
					0.009	50.00
						50.00
2	[redacted]	R	[redacted]	EK,DE	0.00	62.00
		201	[redacted]		0.00	2.00
					0.151	60.00
						60.00

753 61 Hranice 4 2(2R)

Celkem: 2(2R)

Celkem zásilek:2

28.07.2021 455053
1 46

Cena služby:	114.00Kč
Sleva ZK:	4.00Kč
K úhradě:	110.00Kč
Placeno v hotovosti:	110.00Kč

Zdeněk VAŠÍČEK, soudní znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: qmhy8q

Doporučeně
Pan
Marek Tůma
Na Skále 192
251 62 Svojetice

Hranice dne 28.07.2021

Věc: Ohledání - prohlídka nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 239/20-42

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, jsem byl ustanoven znalcem, ve výše uvedené věci, pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 997, k.ú. Svojetice.

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

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 17.08.2021 v 14.00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi – domem č.p. 192, k.ú. Svojetice.

Při prohlídce žádám o předložení nabývacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemeni, výměnku, nájemní, pachtovní či předkupní právu, apod. Požadované materiály můžete zaslat taky na email: zvh@atlas.cz nejpozději do 5 dnů před termínem 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

Zdeněk VAŠÍČEK
oceňování nemovitostí
Teplická 232, 753 01 HRANICE
IČO: 42053171, tel.: 602 778 374