ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 001849/2025

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluvl. podíl id. 1/1296 na pozemku p.č. 64/1, vše v k.ú. a obci Strančice, zapsaný na LV č. 357, vedené u Katastrálního úřadu Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina
Zdíkov 79
384 73 Stachy

Číslo jednací: 040 EX 5139/23-28

OBVYKLÁ CENA **spoluvl. podíl id. 1/1296**	**78 000 Kč**

Počet stran: 25 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:**

Podle stavu ke dni: 8.1.2025 **Vyhotoveno:** V Trutnově 9.1.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:
- spoluvl. podíl id. 1/1296 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.
Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 8.1.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:
Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí
Databáze ČSÚ pro informace o obcích
Informací od zadavatele
Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 357
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 8.1.2025. Povinná Martina Charvátová byla obeslána žádostí o součinnost, zásilka se vrátila s poznámkou „na uvedené adrese neznámý". Pozemek není volně přístupný, je oplocený. Prohlídka pozemku proběhla zpoza plotu.
5. Územně plánovací informace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem

7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040 EX 5139/23-28
9. Kupní smlouva s předkupním právem
10. Cenové údaje www.cuzk.cz - V-801/2024-209, V-7095/2024-209, V-12262/2023-209, V-11060/2023-209
11. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

Bradáč, A. a kol.	Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
Chapness, P.	Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
Ort, P.	Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
Ort, P.	Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
Ort, P.	Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
Bradáč, A. a kol.	Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
Zazvonil Zbyněk	Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
Dušek David	Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006
Zazvonil Zbyněk	Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
Bradáč a kol.	Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
Hálek Vítězslav	Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
Zazvonil Zbyněk	Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
IOM VŠE Praha	Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012

Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Ocenění podle cenového předpisu
Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 370/2024 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)
Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována tržní hodnota - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty
Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihujíc současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:
Metoda věcné hodnoty
Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snížená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová
Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".
Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)
Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dálkovým náhledem www.cuzk.cz bylo zjištěno, že v oceňované lokalitě se v posledních 16 měsících zobchodovaly 4 zrealizované prodeje zastavitelných pozemků. Tyto vzorky odpovídají zadaným parametrům a byly použity v porovnávací metodě.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Strančice, k.ú. Strančice
Adresa nemovité věci:	Strančice, 251 63 Strančice

Vlastnické a evidenční údaje

Pozemky jsou zapsány na LV č. 357

Vlastnické právo	Podíl
Charvátová Martina, Ladova 2537/20, 40011 Ústí nad Labem	1/1296
Čápová Helena, Žandov 30, 40339 Chlumec	1/108
Čeliš Jakub, Sociální péče 2768/4, 40011 Ústí nad Labem	1/1296
Čeliš Josef, Sociální péče 2768/4, 40011 Ústí nad Labem	1/1296
Krejčíková Irena, Sídliště pod Ralskem 579, 47124 Mimoň	1/36
Lázok Jozef, 9. Mája 331/8, 04916 Jelšava, Slovenská republika	1/432
Lhotská Eva, Pod Parkem 2563/28, 40011 Ústí nad Labem	3/144
Nováková Jaroslava, Žežická 669/27, 40007 Ústí nad Labem	1/36
Pášová Jiřina, Mírová 58/17, 40332 Povrly	1/432
Soukup Lukáš, Klánova 441/20, Hodkovičky, 14700 Praha 4	5/6
Stárek František, č. ev. 11, 47124 Pertoltice pod Ralskem	1/36
Stárek Josef, Frýdlantská 43, Horní Chrastava, 46331 Chrastava	1/36
Tomková Jaroslava, č. ev. 325, 40339 Chlumec	1/54

Dokumentace a skutečnost

Pozemek je v ÚPD vedený jako v části cca. o výměře 8250 m^2 jako plocha pro bydlení a ve zbylé části jako plocha zemědělská (10906 m^2). Celý pozemek je pod jedním oplocením a užívaný jako zahrada se sportovištěm.

PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – PŘÍMĚSTSKÉ (BI)
Hlavní využití - rodinné domy
Přípustné využití - veřejná prostranství a veřejná zeleň, zahrady k obytným objektům, místní komunikace, pěší cesty, cyklostezky, dvě parkovací místa na 1 bytovou jednotku v rodinném domě (u nové zástavby), dětská hřiště, nezbytná dopravní a technická infrastruktura
Podmíněně přípustné využití - drobné komerční podnikání, které nesnižuje kvalitu životního prostředí, pohodu bydlení na vymezené ploše a je slučitelné s bydlením a slouží zejména příslušné ploše, základní občanské vybavení sloužící zejména příslušné ploše (např. zařízení pro vzdělávání a předškolní výchovu, ordinace lékařů), parkoviště pro osobní automobily
Nepřípustné využití - veškeré stavby a zařízení, které nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
Podmínky prostorového uspořádání
- maximální výška zástavby: dvě nadzemní podlaží,
- podíl zpevněných ploch max. 35 % v rámci stavebního pozemku (v zastavitelných plochách), z toho 200 m2 vlastní rodinný dům podíl zpevněných ploch (v zastavěném území) max. 50 % v rámci stavebního pozemku
- velikost stavebních pozemků min. 800 m2 (tato velikost stavebního pozemku neplatí pro již dříve nadělené parcely před vydáním tohoto ÚP) velikost stavební parcely v zastavěném území min. 400 m2

Dle BPEJ 52617 - Třída ochrany IV, podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou
Kambizemě převážně na mírných svazích se všesměrnou expozicí a celkovým obsahem skeletu 25 - 50 %. Půdy hluboké až středně hluboké v mírně teplém, mírně vlhkém klimatickém regionu a produkčně málo významné.
Klimatický region: 5 - mírně teplý, mírně vlhký (MT2)
Bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do pátého klimatického regionu, který zahrnuje v Čechách západní, jižní a východní část Plzeňské pahorkatiny, severní a východní část České křídové tabule, značnou část Středočeské pahorkatiny, Chebskou, Sokolovskou a Budějovickou pánev, na Moravě pak jihovýchodní část Českomoravské vrchoviny, vyšší polohy Boskovické

brázdy a pahorkatiny Opavsko-Hlučínské.
Půdy se střední rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy středně hluboké až hluboké, středně až dobře odvodněné, hlinitopísčité až jílovitohlinité.
Sklonitost a expozice: 1 - mírný sklon / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod).
Skeletovitost a hloubka půdy: 4 - středně skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká.

Místopis

Obec Strančice se nachází v okrese Praha-východ, kraj Středočeský. Rozkládá se asi dvacet šest kilometrů jihovýchodně od centra Prahy a šest kilometrů jižně od města Říčany. Části obce Strančice - Kašovice, Otice, Předboř, Sklenka, Svojšovice a Všechromy. Katastrem obce prochází dálnice D1 s exitem 15 – Všechromy. Obcí také prochází silnice II/107 Říčany – Strančice – Velké Popovice – Týnec nad Sázavou. Silnice III. třídy: III/00323 Jažlovice – Předboř – Kašovice, III/00324 Otice – Všechromy, III/00325 Jažlovice – Otice – Světice, III/1014 Mnichovice – Strančice – Svojšovice, III/1015 Všechromy – Strančice – Všestary a III/1016 Strančice – Kunice. Obec Strančice leží na železniční trati 221 Praha – Benešov u Prahy. Jedná se o dvoukolejnou elektrizovanou celostátní trať zařazenou do evropského železničního systému, součást IV. tranzitního železničního koridoru. Doprava na ní byla zahájena roku 1871. Po trati 221 vedou linky S9 (Praha hl.n. – Benešov u Prahy) a S29 (Praha-Vysočany – Strančice) v rámci pražského systému Esko. Železniční stanici Strančice obsluhuje velké množství osobních vlaků, rychlíky zde projíždějí.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha		☐ ostatní plocha	☐ orná půda
	☐ trvalé travní porosty		☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže	☒ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna		☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
		☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn	
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	☒ dálkové vytápění	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☐ MHD ☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☒ dálnice/silnice I. tř.	☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:			širší centrum - zástavba RD	
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace		☐ nezpevněná komunikace	

Přístup přes pozemky

217/1 Obec Strančice, Revoluční 383, 25163 Strančice

Celkový popis nemovité věci

Pozemek je situovaný v severozápadní okrajové části obce Strančice, v lokalitě s řídkou zástavbou staveb pro bydlení, na okraji zastavěného území. Jedná se o oplocený pozemek, téměř rovinatý travnatý pozemek, který je zřejmě užíván jako zahrada se sportovištěm - písečné volejbalové hřiště a fotbalové hřiště s brankami, na části se dále nahází zpevněná plocha chodníků ze zámkové dlažby, asfaltobetonu a štěrku, nezapsaná stavba dřevěné chaty a rozsáhlé okrasné trvalé porosty - venkovní úpravy se předpokládá, že tvoří příslušenství k hlavní stavbě a nejsou z toho důvodu oceněny. Pozemek je přístupný z veřejné zpevněné komunikace - ul. Průmyslová, na pozemku p.č. 217/1. Pozemek je situovaný ve vzdálenosti od centra obce s občanskou vybaveností (obecní úřad, MŠ, ZŠ, pošta, obchody, fotbalové hřiště, minigolf, tenis, koupaliště, dětské hřiště, hasiči,

autobusová zastávka) cca. 1,4 km a dále ve vzdálenosti cca. 700 m se nachází vlaková a autobusová zastávka. Jedná se o zainvestované území, přípojky NN, VV, VK jsou v dosahu.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Vlastnické právo	Podíl
Charvátová Martina, Ladova 2537/20, 40011 Ústí nad Labem	1/1296
Čápová Helena, Žandov 30, 40339 Chlumec	1/108
Čeliš Jakub, Sociální péče 2768/4, 40011 Ústí nad Labem	1/1296
Čeliš Josef, Sociální péče 2768/4, 40011 Ústí nad Labem	1/1296
Krejčíková Irena, Sídliště pod Ralskem 579, 47124 Mimoň	1/36
Lázok Jozef, 9. Mája 331/8, 04916 Jelšava, Slovenská republika	1/432
Lhotská Eva, Pod Parkem 2563/28, 40011 Ústí nad Labem	3/144
Nováková Jaroslava, Žežická 669/27, 40007 Ústí nad Labem	1/36
Pášová Jiřina, Mírová 58/17, 40332 Povrly	1/432
Soukup Lukáš, Klánova 441/20, Hodkovičky, 14700 Praha 4	5/6
Stárek František, č. ev. 11, 47124 Pertoltice pod Ralskem	1/36
Stárek Josef, Frýdlantská 43, Horní Chrastava, 46331 Chrastava	1/36
Tomková Jaroslava, č. ev. 325, 40339 Chlumec	1/54

Seznam BPEJ

BPEJ	*Výměra*
52614	*19156 - Třída ochrany IV podprůměrně produkční půdy s omezenou ochranou*

Omezení vlastnického práva
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Charvátová Martina
Zahájení exekuce - Soukup Lukáš

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m^2 užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: **Pozemek zastavitelný - plocha BI**
Lokalita: Strančice
Popis: Pozemek p.č. 122/120 a 122/159 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-7095/2024-209

Dle ÚPD jsou pozemky vedené jako plocha BI - pro stavby RD, podíl zpevněných ploch max. 35 % v rámci stavebního pozemku (v zastavitelných plochách), z toho 200 m2 vlastní rodinný dům

Koeficienty:

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

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
5 818 428	806	7 218,89	0,90	**6 497,00**

Název: **Pozemek zastavitelný - plocha BI**
Lokalita: Strančice
Popis: Pozemek p.č. 60/11 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení **V-801/2024-209**

Dle ÚPD jsou pozemky vedené jako plocha BI - pro stavby RD, podíl zpevněných ploch max. 35 % v rámci stavebního pozemku (v zastavitelných plochách), z toho 200 m2 vlastní rodinný dům

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,87
poloha pozemku -	1,00

dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
5 900 000	610	9 672,13	0,87	**8 414,75**

Název: **Pozemek zastavitelný - plocha SV**
Lokalita: Strančice
Popis: Pozemek p.č. 125/48 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení **V-12262/2023-209**

Dle ÚPD jsou pozemky vedené jako plocha St/SV- Plochy smíšené obytné - venkovské, individuální rodinné domy a dvojdomy. podíl zpevněných ploch max. 40 % v rámci stavebního pozemku (v zastavitelných plochách) podíl zpevněných ploch max. 50 % v rámci stavebního pozemku (v zastavěném území)

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,91
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena **JC** [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
9 000 000	1 000	9 000,00	0,91	**8 190,00**

Název: **Pozemek zastavitelný - plocha SV**
Lokalita: Strančice
Popis: Pozemek p.č. 125/55 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení **V-11060/2023-209**

Dle ÚPD jsou pozemky vedené jako plocha St/SV- Plochy smíšené obytné - venkovské, individuální rodinné domy a dvojdomy. podíl zpevněných ploch max. 40 % v rámci stavebního pozemku (v zastavitelných plochách) podíl zpevněných ploch max. 50 % v rámci stavebního pozemku (v zastavěném území)

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,92
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00

Cena [Kč]	Výměra [m^2]	Jednotková cena JC [Kč/m^2]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m^2]
8 407 000	1 201	7 000,00	0,92	**6 440,00**

Minimální jednotková porovnávací cena	6 440,00 Kč/m^2
Průměrná jednotková porovnávací cena	7 385,44 Kč/m^2
Maximální jednotková porovnávací cena	8 414,75 Kč/m^2

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými pozemky. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné nemovitosti, upraví se cena při-měřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase

- Pozemek určený dle ÚPD pro bydlení, v zainvestovaném území, přístupný z veřejné komunikace.

Dálkovým náhledem www.cuzk.cz bylo zjištěno, že realizované ceny pozemků se po úpravě pohybují v intervalu od 6400-8400,-Kč/m2. Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty - indikovaná hodnota je části pozemku dle ÚPD vedeném jako plocha pro bydlení při střední úrovní intervalu, t.j.7400,-Kč/m^2 a hodnota navazující části dle ÚPD vedené jako plocha zemědělská, tvořící však FC pod jedním oplocením, je indikována ve výši 50%.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
část pro bydlení	64/1	8 250	7 400,00		61 050 000
část navazující ve FC (dle ÚPD zemědělská)	64/1	10 906	3 700,00		40 352 200
Celková výměra pozemků		**19 156**	**Hodnota pozemků celkem**		**101 402 200**

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	**101 402 200 Kč**

Obvyklá cena **spoluvl. podíl id. 1/1296**	**78 000 Kč**
slovy: Sedmdesát osm tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č. 237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **spoluvl. podíl id. 1/1296 pozemku dle ÚPD vedeném jako plocha pro bydlení a dále plocha zemědělská, užívaném jako zahrada, s plochou sportoviště, dřevěnou chatou a zpevněnou plochou chodníků, situovaném v okrajové části obce, v zainvestovaném území, přístupném z veřejné komunikace,** v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou**.**

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota	101 402 200,- Kč
spoluvl. podíl id. 1/1296	78 242,- Kč
zaokrouhleno	78 000,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 357

- spoluvl. podíl id. 1/1296 obvyklé ceny nemovité věci a jejich příslušenství 78 000,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno 0,-Kč
- práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěna 0,-Kč

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:
A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:
- spoluvl. podíl id. 1/1296 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhuji obvyklou cenu nemovité věci -** spoluvl. podíl id. 1/1296 na pozemku p.č. 64/1, vše v k.ú. a obci Strančice, zapsaný na LV č. 357, vedené u Katastrálního úřadu Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ.

Obvyklá cena **spoluvl. podíl id. 1/1296**	**78 000 Kč**
slovy: Sedmdesát osm tisíc Kč	

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.
Závěr je vysoce pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	3
Snímek KM	1
Fotodokumentace	1
ÚPD	1
Usnesení o ustanovení	2
Žádost o součinnost	3
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.12.2024 08:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 2600/24 pro Mgr. Kamil Košina soudní exekutor
Exekutorský úřad Prachatice se sídlem ve Zdíkově

Okres: **CZ0209 Praha-východ** Obec: **538809 Strančice**

Kat.území: **756067 Strančice** List vlastnictví: **357**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Charvátová Martina, Ladova 2537/20, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem	**925309/3146**	**1/1296**
Čápová Helena, Žandov 30, 40339 Chlumec	**665127/1429**	**1/108**
Čeliš Jakub, Sociální péče 2768/4, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem	**040311/7990**	**1/1296**
Čeliš Josef, Sociální péče 2768/4, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem	**980703/3115**	**1/1296**
Krejčíková Irena, Sídliště pod Ralskem 579, Mimoň I, 47124 Mimoň	**545824/0315**	**1/36**
Lázok Jozef, 9. Mája 331/8, 04916 Jelšava, Slovenská republika	**581017/6801**	**1/432**
Lhotská Eva, Pod Parkem 2563/28, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem	**636225/0257**	**3/144**
Nováková Jaroslava, Žežická 669/27, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem	**625119/1859**	**1/36**
Pášová Jiřina, Mírová 58/17, 40332 Povrly	**645725/2142**	**1/432**
Soukup Lukáš, Klánova 441/20, Hodkovičky, 14700 Praha 4	**940804/0191**	**5/6**
Stárek František, č.ev. 11, 47124 Pertoltice pod Ralskem	**470228/036**	**1/36**
Stárek Josef, Frýdlantská 43, Horní Chrastava, 46331 Chrastava	**500310/102**	**1/36**
Tomková Jaroslava, č.ev. 325, 40339 Chlumec	**635715/1229**	**1/54**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
64/1	**19156**	**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 - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr.Kamil Košina, Zdíkov 79, 384 72
  Povinnost k
  Charvátová Martina, Ladova 2537/20, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 925309/3146

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Prachatice - Mgr. Košina 040 EX 5139/23-9 ze dne 09.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2023 20:40:30. Zápis proveden dne 22.11.2023; uloženo na prac. Prachatice Z-4772/2023-306**

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/1296
  Povinnost k

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

Typ vztahu

Povinnost k
Charvátová Martina, Ladova 2537/20, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem, RČ/IČO: 925309/3146
Parcela: 64/1

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Prachatice 040 EX-5139/2023 -11 ze dne 28.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2023 20:33:57. Zápis proveden dne 01.12.2023; uloženo na prac. Praha-východ**
Z-10188/2023-209

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Povinnost k
Soukup Lukáš, Klánova 441/20, Hodkovičky, 14700 Praha 4, RČ/IČO: 940804/0191

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 59724/24-15 ze dne 15.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.11.2024 11:10:12. Zápis proveden dne 25.11.2024; uloženo na prac. Praha**
Z-55575/2024-101

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Smlouva darovací ze dne 18.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2015 13:58:49. Zápis proveden dne 24.06.2015.**
  V-9966/2015-209
  Pro: **Soukup Lukáš, Klánova 441/20, Hodkovičky, 14700 Praha 4** *RČ/IČO:* **940804/0191**
- **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud Praha-východ č.j. 36 D-89/2018 -65 ze dne 01.08.2018. Právní moc ke dni 01.08.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2018 14:57:47. Zápis proveden dne 31.08.2018.**
  V-13115/2018-209
  Pro: **Stárek Josef, Frýdlantská 43, Horní Chrastava, 46331 Chrastava** *RČ/IČO:* **500310/102**
  Krejčíková Irena, Sídliště pod Ralskem 579, Mimoň I, 47124 Mimoň **545824/0315**
  Stárek František, č.ev. 11, 47124 Pertoltice pod Ralskem **470228/036**
- **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Ústí nad Labem 46 D-856/2018 -20 ze dne 03.10.2018. Právní moc ke dni 10.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2018 15:23:35. Zápis proveden dne 29.10.2018.**
  V-15726/2018-209
  Pro: **Čápová Helena, Žandov 30, 40339 Chlumec** *RČ/IČO:* **665127/1429**
  Tomková Jaroslava, č.ev. 325, 40339 Chlumec **635715/1229**
- **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 46 D-857/2018 -17 ze dne 22.10.2018. Právní moc ke dni 25.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2018 13:52:59. Zápis proveden dne 07.11.2018.**
  V-16673/2018-209
  Pro:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.12.2024 08:35:02*

Okres: **CZ0209 Praha-východ** Obec: **538809 Strančice**

Kat.území: **756067 Strančice** List vlastnictví: **357**

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

Listina

Nováková Jaroslava, Žežická 669/27, Krásné Březno, 40007 Ústí nad Labem *RČ/IČO:* **625119/1859**

- **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Ústí nad Labem č.j. 46 D-184/2013 -81 ze dne 11.04.2019. Právní moc ke dni 11.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2019 09:31:26. Zápis proveden dne 14.05.2019.**

  V-5562/2019-209

  Pro: **Lhotská Eva, Pod Parkem 2563/28, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem** *RČ/IČO:* **636225/0257**

- **Smlouva kupní č. UZSVM/S/3573/2021-HMSO ze dne 26.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2021 08:30:00. Zápis proveden dne 30.07.2021.**

  V-10462/2021-209

  Pro: **Soukup Lukáš, Klánova 441/20, Hodkovičky, 14700 Praha 4** *RČ/IČO:* **940804/0191**

- **Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Ústí nad Labem 46 D-1113/2021 -72 ze dne 01.06.2022. Právní moc ke dni 01.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2022 12:03:35. Zápis proveden dne 15.06.2022.**

  V-8217/2022-209

  Pro: **Čeliš Josef, Sociální péče 2768/4, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem** *RČ/IČO:* **980703/3115**
  Čeliš Jakub, Sociální péče 2768/4, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem **040311/7990**
  Charvátová Martina, Ladova 2537/20, Severní Terasa, 40011 Ústí nad Labem **925309/3146**
  Pášová Jiřina, Mírová 58/17, 40332 Povrly **645725/2142**
  Lázok Jozef, 9. Mája 331/8, 04916 Jelšava, Slovenská republika **581017/6801**

- **Smlouva darovací ze dne 24.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2024 08:30:00. Zápis proveden dne 15.02.2024.**

  V-866/2024-209

  Pro: **Tomková Jaroslava, č.ev. 325, 40339 Chlumec** *RČ/IČO:* **635715/1229**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra [m2]*
64/1	**52614**	**19156**

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: *Vyhotoveno: 18.12.2024 08:49:45*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

ČÚZK

Fotodokumentace

ÚPD

Strančice
St/ZO1
St/SV1
St/BI1
BI
NZO
St/BI2
BI
St/SV2
VD
Strančice
St/ZO2
St/BI3
Strančice
BI
St/BI9
BI
BI
BI
NL
St/NZZ1
OZ
VD1
NSp.ZL1
St/NSp.ZL2
NSp.ZL
BI
BI
BI
BI

Usnesení o ustanovení

Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice
se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy
telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz
č. ú.: 285063450/0300
IČ: 43876439 ID datové schránky: tfsg8mx

Číslo jednací: 040 EX 5139/23-28
Značka oprávněného: 201624017

U s n e s e n í

Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina Exekutorského úřadu Prachatice, se sídlem č.p. 79, Zdíkov, 384 72 na základě pověření vedením exekuce Okresního soudu v Ústí nad Labem ze dne 30.10.2023, č.j. 72 EXE 5162/2023-10, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **Dopravní podnik města Ústí nad Labem a.s.**, Revoluční 3088/26, 400 01 Ústí nad Labem, IČ: 25013891, zast. JUDr. Jan Kačer, advokát, Zdíkov č.p. 185, 384 72 Zdíkov, proti povinnému: **Charvátová Martina**, nar. 09.03.1992, bytem Ladova 2537/20, 400 11 Ústí nad Labem, k uspokojení pohledávky 1.518,- Kč s příslušenstvím

t a k t o :

I. Soudní exekutor ustanovuje Ing. Michala Danielise, Zlatá Olešnice 151, 54101 Trutnov-Vnitřní Město. Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek písemně ve 2 vyhotoveních do 90 dnů od doručení tohoto usnesení znalci.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu

1) **<u>spoluvlastnického podílu 1/1296</u>** na nemovitých věcech:

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 538809 Strančice
Kat.území: 756067 Strančice List vlastnictví: 357

Nemovitosti Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
64/1	19156	zahrada		zemědělský půdní fond

2) movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí,

3) práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soudního exekutora požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,- Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalci se povoluje přibrat ke zpracování znaleckého posudku konzultanta a použít v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku osobního automobilu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soudní exekutor.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

II. Soudní exekutor podle §254 odst. 1) o.s.ř. a §127 odst. 3) o.s.ř., za použití §52 odst. 1) e.ř., ukládá povinnému, aby umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí, potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle §127 odst. 3) o.s.ř., může soudní exekutor uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,- Kč.

Soudní exekutor zároveň upozorňuje účastníky a znalce, že pokud nebude znalci umožněna prohlídka nemovitých věcí, které mají být oceněny, vypracuje znalec znalecký posudek na základě vnějšího ohledání (tj. ohledání z místa veřejně přístupného nebo z místa, na něž mu bude třetí osobou umožněn přístup) a fotografií takto zhotovených a na základě obsahu exekutorského spisu a dalších dokladů, které si opatří např. na příslušném katastrálním či stavebním úřadě či u obce, v níž se nemovitá věc nachází.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.
Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Ve Zdíkově dne 18. prosince 2024

Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor v Prachaticích

Žádost o součinnost

Ing.Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací – nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:
Jeszik Tomáš, IČ: 66827345, nar. 09.09.1965, bytem Tehovecká č.p. 22, 251 62 Tehovec

Na vědomí spoluvlastníků (prostřednictvím exekutora):
Cylek Jindřich Ing. a Cylková Radka RNDr. Ph.D., V rohu
434/1, Libuš, 14200 Praha 4, Pod rovinou 1572/22, Krč,14000 Praha 4
Farář Jaroslav, Svažitá 256, 25162 Tehovec
Hájek Evžen a Hájková Lenka, Sekaninova 1101/64, 12800 Praha 2, Svažitá 193, 25162 Tehovec
Hlavatý Tomáš, Čakovická 205, 25073 Přezletice
Jeníčková Alena, č.p. 123, 27023 Branov
Moráfka Michal a Moráfková Pavlína, č.p. 167, 74768 Kyjovice
Obec Tehovec, Tehovecká 22, 25162 Tehovec
Pichler Petr Bc., Svažitá 176, 25162 Tehovec

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)
Karvánek Luboš, Topolová č.p. 829, 383 01 Prachatice, IČ: 63287617, zast. Mgr. Karel Marek, advokát, Krumlovská 459, 383 01 Prachatice

Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice
se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy
telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz

Usnesením sp.zn. **040 EX 1356/04-234 ze dne 18.12.2024** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:
a) ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti
b) určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
c) zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
d) vyjádřit se, zda považuji výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

spoluvlastnického podílu 1/16 na nemovité věci :

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 599719 Tehovec
Kat.území: 765317 Tehovec List vlastnictví: 347

Nemovitosti
Pozemky

Parcela	*Výměra [m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
846/7	793	ostatní plocha	jiná plocha	

Žádám Vás o součinnost při ocenění, prosím zašlete mi do 7 dnů od obdržení žádosti doklady týkající se oceňované nemovité věci - zejména stavební dokumentaci, případně povolení a rozhodnutí, a dále doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (zejména nájemní smlouvy, doklady prokazující Vaše práva, projektovou dokumentaci, stavební povolení atp).

V Trutnově dne 20.12.2024

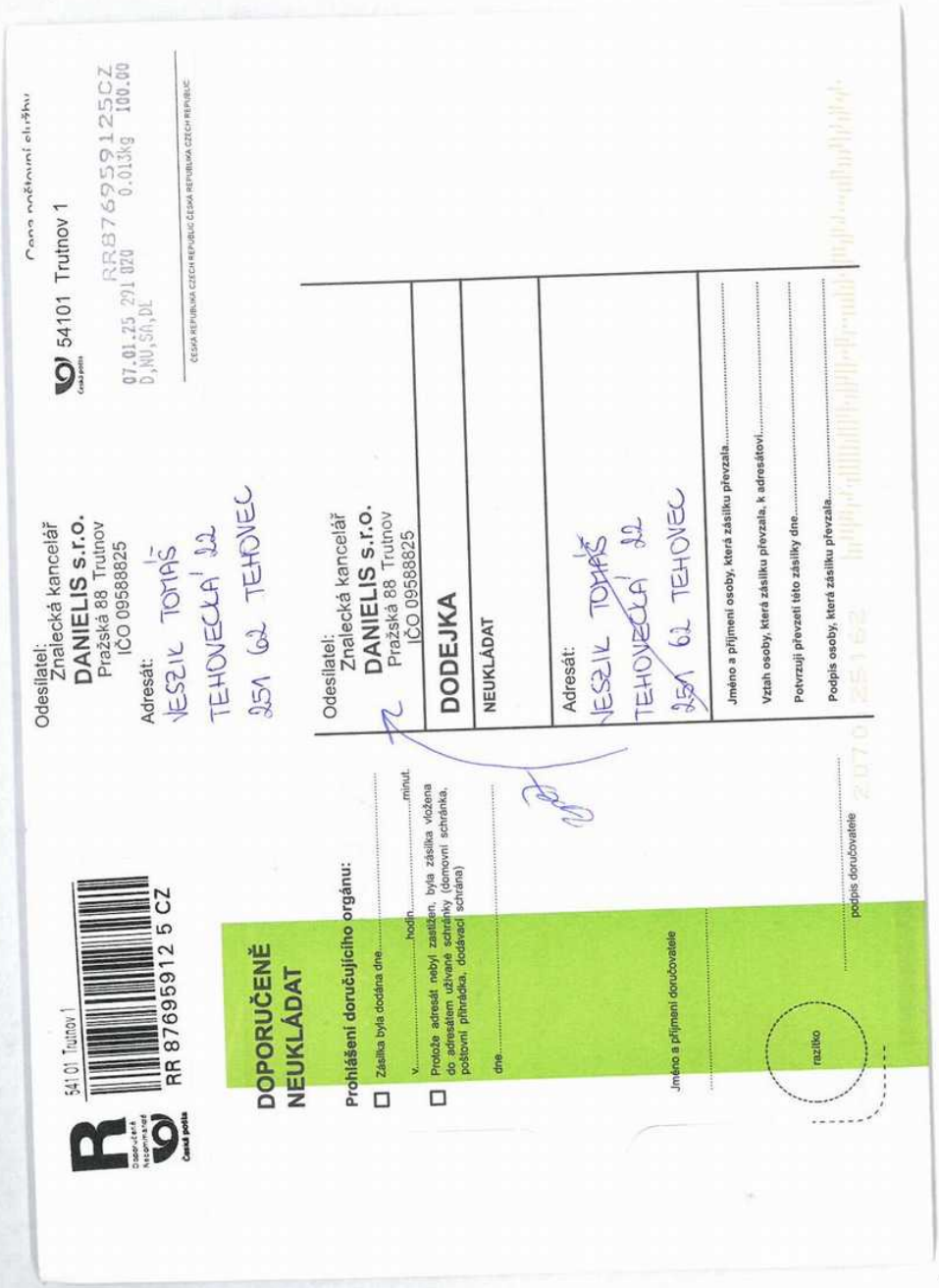
S pozdravem

Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č..j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k:
Oceňování majetku pro - věci movité,- věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek, - podnik
mdanielis@volny.cz Mob: +420 777 300 093, DS: pq9s2ez

Doručenka



Odesílatel:
Znalecká kancelář
DANIELIS s.r.o.
Pražská 88 Trutnov
IČO 09588825

Adresát:
VESELÝ TOMÁŠ
TEHOVECKÁ 22
251 62 TEHOVEC

54101 Trutnov 1

07.01.25 291 020 RR876959125CZ
D,NO,SH,DL 0.013kg 100.00

ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

54101 Trutnov 1

RR 87695912 5 CZ

DOPORUČENĚ NEUKLÁDAT

Prohlášení doručujícího orgánu:

☐ Zásilka byla dodána dne.....

v.....hodin.....minut.

☐ Protože adresát nebyl zastižen, byla zásilka vložena do adresátem užívané schránky (domovní schránka, poštovní přihrádka, dodávací schránka)

dne.....

Jméno a příjmení doručovatele

razítko

podpis doručovatele

Odesílatel:
Znalecká kancelář
DANIELIS s.r.o.
Pražská 88 Trutnov
IČO 09588825

DODEJKA

NEUKLÁDAT

Adresát:
VESELÝ TOMÁŠ
TEHOVECKÁ 22
251 62 TEHOVEC

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala.....

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresátovi.....

Potvrzuji převzetí této zásilky dne.....

Podpis osoby, která zásilku převzala.....

Prohlášení doručujícího orgánu:

☐ Protože jste nebyl při pokusu o dodání zastižen a zásilku nebylo možné dodat ani jinému příjemci, byla vložena do vaší domovní schránky (poštovní přihrádky, dodávací schrány)

a tím dodána dne.....

Jméno a příjmení doručovatele

.....

razítko

.....

podpis doručovatele

ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem

☐ nepřijato

☐ nevyzvednuto

☐ odstěhoval se

☐ na uvedené adrese neznámý

☐ adresa nedostatečná

☒ jiný důvod Sídlo O.M.

Jiný důvod bylo možno ověřit

ANO ☐ NE ☐

Kristýna Humhalová

8 592746 000847

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250005.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 001849/2025.

V Trutnově 9.1.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem **NEM**Express AC, verze: 3.14.12.