

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 072947/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluhl. podíl id. 1/4 - pozemek st.p.č. 5 se stavbou RD čp. 10, vše v k.ú. a obci Křechoň, zapsané na LV č. 126, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín

Znalec: Jiří Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina
Zdíkov 79
384 72 Stachy

Číslo jednací: 040 EX 6865/07-130

OBVYKLÁ CENA
spoluhl. podíl id. 1/4

220 000 Kč

Počet stran: 25

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 9.9.2024

Vyhotoveno: V Trutnově 16.9.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluv. podíl id. 1/4 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.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

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 9.9.2024 za přítomnosti znalce a opatrovníka povinného.

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. 126
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 9.9.2024. K místnímu šetření se dostavil opatrovník povinného p. Mgr. Ondřej Teplý. Spoluvlastník nemovité věci se nedostavil. Vlastník byl řádně obeslán, ale neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, ale z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací z RUIAN, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040 EX 6865/07-130
9. 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 získána 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.

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 prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu 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 vystihující 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 snižená 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 se v oceňovaném k.ú. Křečhoř zobchodovalo 5 pozemků se stavbami RD, které však svým technickým stavem neodpovídají oceňované stavbě. Ani v okolí k.ú. Křečhoř nebyly zrealizovány převody RD v obdobném technickém stavu. Vzhledem k tomu, že se jedná o stavbu téměř k asanaci, kdy náklady na odstranění stavby převyšují hodnotu upotřebitelných zbytků, je provedeno ocenění pozemku. Na základě stanovených kritérií bylo nalezeno, že v oceňovaném k.ú. byly zobchodovány 2 pozemky pro výstavbu a v okolních k.ú. se zobchodovalo 7 pozemků. Na základě všech skutečností byly vybrány 4 vzorky, které nejvíce odpovídají zadaným parametrům a byly použity do porovnávací metody.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kolín, obec Křečhoř, k.ú. Křečhoř
Adresa nemovité věci: Křečhoř 10, 280 02 Křečhoř

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou uvedeny na LV č. 126:

Vlastnické právo	podíl
PREXIMA nemovitosti s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4	1/4
Vodvárka Michal, Dovercourt Road /160, BS7 9SJ Bristol, Spojené království Velké Británie a Severního Irska	3/4

Dokumentace a skutečnost

Objekt je jižní štítovou zdí napojen na sousední stavbu, je přízemní, nepodsklepený, bez podkrovní. Při místním šetření byl objekt uzamčen, nebylo možné provést vnitřní prohlídku, provedena konzultace se sousedy o vnitřní dispozici a vybavení. Jednoznačně jde o objekt dlouhodobě neužívaný, ve výrazně zhoršeném technickém stavu, se zcela zanedbanou údržbou. Svoji polohou, kdy je umístěn v zářezu do terénu a navazuje na komunikace a dále k výrazně zhoršenému technickému stavu, z toho plynoucí odhadované investice, považují objekt vhodný k asanaci.

Místopis

Křečhoř je obec ležící v okrese Kolín 5 km západně od Kolína. Obec se dělí na tři části – Kamhajak, Křečhoř a Kutlíře. Žije zde přibližně 570 obyvatel a její katastrální území má rozlohu 967 ha. Křečhoř je také název katastrálního území o rozloze 7,5 km². První písemná zmínka o obci pochází z roku 1295. Do obce vede silnice III. třídy. Ve vzdálenosti 1 km vede silnice I/12 Praha - Kolín. Železniční trať ani stanice na území obce nejsou. Nejbližší železniční stanicí je Velim ve vzdálenosti 5 km ležící na trati 011 z Prahy do Kolína.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> 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: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

577/3 Obec Křečhoř, č. p. 1, 28002 Křečhoř

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc, pozemek se stavbou RD čp. 10, je situovaná v širším centru obce Křečhoř, v okolní zástavbě staveb pro bydlení, v blízkosti MŠ a pivnice, ve vzdálenosti cca. 400 m od centra obce se základní občanskou vybaveností - obecní úřad, obchod, dětské hřiště, restaurační zařízení. Nemovitá věc je přístupná z veřejné zpevněné komunikace na pozemku p.č. 577/3 ve vlastnictví obce. Komplexní občanská vybavenost města Kolín je ve vzdálenosti cca. 7,5 km (úřady, pošta, MŠ, ZŠ, SŠ, zdravotnická zařízení, pojišťovny, banky, lékárny, obchody, sportoviště, restaurační a kulturní zařízení). Oceňovaný pozemek svažité mírně k severu, území je kompletně zainvestováno sítěmi, pozemek je napojen na NN, VK, VV a plyn.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo	
ANO	Exekuce	
Komentář: <i>Vlastnické právo</i>		<i>Podíl</i>
<i>PREXIMA nemovitosti s.r.o., Na Pankráci 310/60, Nusle, 14000 Praha 4</i>		<i>1/4</i>
<i>Vodvárka Michal, Dovercourt Road /160, BS7 9SJ Bristol, Spojené království Velké Británie a Severního Irska</i>		<i>3/4</i>

Omezení vlastnického práva - Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Narizení exekuce - Vodvárka Michal

Zahájení exekuce - Vodvárka Michal

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový úd

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána
ANO Stavby s výrazně zhoršeným technickým stavem
ANO Stavby dlouhou dobu neužívané
Komentář: *Stavba je zřejmě dlouhodobě neužívána, ke dni ocenění se nachází ve výrazně zhoršeném technickém stavu, bez prováděné údržby.*

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 m² 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.

Pozemek st.p.č. 5 je zastavěn stavbou čp. 10. Území je kompletně zainvestováno, pozemky jsou napojené na (NN, VV, plyn a VK), dále jsou přístupné z veřejné komunikace, obec nemá platnou cenovou mapu pozemků, užívání je v souladu s právním stavem.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Zastavitelný pozemek			
Lokalita:	Křechoř			
Popis:	Pozemek p.č. 524/38 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-2234/2024-204			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
3 090 000	952	3 245,80	1,00	3 245,80




Název:	Zastavitelný pozemek			
Lokalita:	Pašinka			
Popis:	Pozemek p.č. 118/8 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-2443/2024-204			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 200 000	2 100	2 000,00	1,00	2 000,00

Název: Zastavitelný pozemek
Lokalita: Velim
Popis: Pozemek p.č. 237/195 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-8738/2023-204
Koeficienty:


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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 500 000	1 335	2 621,72	1,00	2 621,72

Název: Zastavitelný pozemek
Lokalita: Cerhenice
Popis: Pozemek p.č. 855/79 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-1391/2024-204
Koeficienty:

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_c	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 400 000	776	4 381,44	1,00	4 381,44

Minimální jednotková porovnávací cena	2 000,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 062,24 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	4 381,44 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 2000-4400,- Kč/m², v tomto případě vzhledem k lokalitě je jednotková cena za m² plochy pozemku se stavbou RD indikována ve výši 3060,- Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	5	294	3 060,00		899 640
Celková výměra pozemků		294	Hodnota pozemků celkem		899 640

Výpočet věcné hodnoty stavby

Stavba RD čp. 10

Věcná hodnota dle THU

Oceňovaná stavba RD čp. 10 je samostatně stojící, přízemní, nepodsklepená, bez podkrovní. Vzhledem k tomu, že znalec nebyl umožněn přístup do stavby nelze provést podrobnější popis stavu interiéru, který je uvažován ve zhoršeném stavebně technickém stavu. Stavba se dle sdělení sousedů předpokládá, že obsahuje dvě obytné místnosti, chodbu, tzv. „černou kuchyni“, komoru s jednoduchým sociálním příslušenstvím - umývárnu. Jižní část stavby bývala hospodářská, k ní přiléhá kolna (nyní ve stavu bouračky). Sítě elektřiny a vody jsou ke dni ocenění odpojeny.

Objekt je založen na kamenných základech, bez provedené hydroizolace, svislé konstrukce jsou převážně zděné z cihel a kamene, střecha sedlová, krov dřevěný vázaný, krytina pálená, klempířské konstrukce dožité, poškozené korozí, fasáda vápenná hrubá, okna dřevěná dvojitá, vchodové dveře hladké plné. Vzhledem k tomu, že prohlídka nebyla umožněna, se předpokládá, že stavba je jednoduchého provedení, s podstandardním či dožitým vybavením, s odpojenými sítěmi.

Příslušenstvím je zděná kolna navazující na zadní část stavby.

Stavebně technický stav:

Projektová dokumentace se nedochovala, dle způsobu výstavby a použitého dochovaného materiálu jde o objekt ve stáří cca. 120 let. Ke dni ocenění je stavba ve výrazně zhoršeném technickém stavu, jsou patrné známky chátrání na konstrukcích dlouhodobé i krátkodobé životnosti. Stavba je morálně (technicky i ekonomicky) dožitá, ve stavu před rekonstrukcí.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. NP				
Výčet místností: užitná plocha	plocha 66,40 m ²	koef 1,00	užitná plocha 66,40 m ²	
				66,40 m²
				66,40 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	16,7*5 =	83,50	2,50 m
		83,50 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s.+zastř.	465 =	465,00
			465,00 m³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	84
Užitná plocha (UP)	[m ²]	66
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	465,00
Jednotková cena (JC)	[Kč/m ³]	5 500
Rozestavěnost	%	100,00

Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	2 557 500
Stáří	roků	119
Další životnost	roků	11
Opotřebení	%	91,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	217 388

4.3. Výsledky analýzy dat

Reprodukční hodnota	2 557 500 Kč
Věcná hodnota	1 117 028 Kč
z toho hodnota pozemku	899 640 Kč

Obvyklá cena	220 000 Kč
spoluhl. podílu id. 1/4	
slovy: Dvě stě dvacet tisíc Kč	

Silné stránky

Výhodná poloha v blízkosti Kolína

Slabé stránky

Výrazně zhoršený technický stav RD, na konci životnosti

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, 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).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **pozemku se stavbou dožitého RD, předpokládaného k asanaci, v centru obce Křečhoř, v prostoru zástavby staveb pro bydlení, s dobrou dopravní dostupností a obslužností**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že podíl na nemovité věci je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelný.

Výpočet :

Návrh obvyklé ceny	899 640,- Kč
podíl id. 1/4	224 910,- Kč
zaokrouhleno	220 000,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu porovnávací hodnoty - na nemovitých zapsaných na části LV č. 126, zaokrouhleno

- obvyklá cena podílu id. 1/4 na nemovité věci a jejich příslušenství	220 000,-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:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluv. podíl id. 1/4 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).

Na základě získaných informací, popsanych parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - spoluvl. podíl id. 1/4 - pozemek st.p.č. 5 se stavbou RD čp. 10, vše v k.ú. a obci Křečhoř, zapsané na LV č. 126, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín; se zohledněním práv a závad**

Obvyklá cena

220 000 Kč

slovy: Dvě stě dvacet 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 jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV	5
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	2
Pozvánka	1
Cenové údaje získané prostřednictvím cuzk.cz	4
Povodňová mapa	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	0

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.08.2024 13:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 6865/07 pro Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor
Exekutorský úřad Prachatice se sídlem ve Zdíkově

Okres: CZ0204 Kolin Obec: 533467 Křečhoř
Kat.území: 675512 Křečhoř List vlastnictví: 126
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Doleželová Alena, Hausmannova 3047/18, Modřany, 14300 Praha 4	545824/2163	1/4
Vodvárka Michal, Dovercourt Road 160, BS7 9SJ Bristol, Spojené království Velké Británie a Severního Irska	830918/0429	3/4

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St.	5	294	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Křečhoř, č.p. 10, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 5					

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

Služebnost trpěti odtok ze stáje domu čp 10 - panující pozemek, kn. vl. 23

Oprávnění pro

Parcela: St. 5

Povinnost k

Parcela: St. 4

Listina Pozemková kniha vložka č.20, praes. - zápis ze dne 28.2.1807.

Z-6000007/1986-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k podílu 1/4, předchozí vlastník Vodvárka Vladimír r.č. 561224/0084

vydané na základě usnesení Okresního soudu v Kolině č.j.14EXE 644/2010-15
ze dne 18.2.2010

k uspokojení pohledávky ve výši 7.490,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 60193336

Povinnost k

Vodvárka Michal, Dovercourt Road 160, BS7 9SJ Bristol,
Spojené království Velké Británie a Severního Irska,
RČ/IČO: 830918/0429
Parcela: St. 5

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-715/2010 -19 ze dne 12.05.2010. Právní moc
ke dni 20.05.2010.

Z-8101/2010-204

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.08.2024 13:35:02

Okres: CZ0204 Kolin Obec: 533467 Křečhoř
Kat.území: 675512 Křečhoř List vlastnictví: 126
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 2.295,- Kč s příslušenstvím
vydané na základě usnesení Okresního soudu v Kolině č.j.: 33 EXE 2251/2011-22 ze dne 11.5.2011, k podílu id. 3/4 nemovitosti, předchozí vlastní Vodvárka Vladimír r.č. 561224/0084

Oprávnění pro

ČESKÁ TELEVIZE, Na hřebenech II 1132/4, Podolí, 14700
Praha 4, RČ/IČO: 00027383

Povinnost k

Vodvárka Michal, Dovercourt Road 160, BS7 9SJ Bristol,
Spojené království Velké Británie a Severního Irsku,
RČ/IČO: 830918/0429
Parcela: St. 5

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Tachov 141 EX-4421/2011 -38 ze dne 01.10.2012.

Z-13679/2012-204

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Tachov 141 EX-4421/2011 -57 ze dne 05.12.2012.

Z-17242/2012-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ke dni 29.10.2012 ve výši 22.793,86- Kč
vydané na základě usnesení Okresního soudu v Kolině č.j.: 38 Nc 870/2009-6 ze dne 18.5.2009, k podílu 3/4, předchozí vlastní Vodvárka Vladimír r.č. 561224/0084

Oprávnění pro

ČEZ Prodej, a.s., Duhová 425/1, Michle, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 27232433

Povinnost k

Vodvárka Michal, Dovercourt Road 160, BS7 9SJ Bristol,
Spojené království Velké Británie a Severního Irsku,
RČ/IČO: 830918/0429
Parcela: St. 5

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 10 č.j. 167 EX-2476/2009 -59 ze dne 29.10.2012. Právní
moc ke dni 01.11.2012.

Z-484/2013-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 62.038,- Kč s příslušenstvím
k podílu id. 3/4 nemovitosti, předchozí vlastní Vodvárka Vladimír r.č. 561224/0084

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Krajský soud v Hradci Králové, Československé armády
218/57, 50003 Hradec Králové, RČ/IČO: 00215716

Povinnost k

Vodvárka Michal, Dovercourt Road 160, BS7 9SJ Bristol,
Spojené království Velké Británie a Severního Irsku,
RČ/IČO: 830918/0429
Parcela: St. 5

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 21.08.2024 13:35:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 533467 Křečhoř
Kat.území: 675512 Křečhoř List vlastnictví: 126
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Ex.úřad Brno-město 030EX-6709/2015 -19 ze dne 01.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2015 08:03:30. Zápis proveden dne 14.07.2015.

V-7221/2015-204

Pořadí k 19.06.2015 08:03

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu id. 3/4 nem., předchozí vlastník Vodvárka Vladimír r.č. 561224/0084

Povinnost k

Vodvárka Michal, Dovercourt Road 160, BS7 9SJ Bristol,
Spojené království Velké Británie a Severního Irsku,
RČ/IČO: 830918/0429
Parcela: St. 5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno - město 030 EX-6709/2015 -20 ze dne 01.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2015 17:27:05. Zápis proveden dne 12.06.2015; uloženo na prac. Kolín

Z-4338/2015-204

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/4, předchozí vlastník Vodvárka Vladimír r.č. 561224/0084
vydaný na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j. 14Nc 745/2007-9
ze dne 26.3.2007

Povinnost k

Vodvárka Michal, Dovercourt Road 160, BS7 9SJ Bristol,
Spojené království Velké Británie a Severního Irsku,
RČ/IČO: 830918/0429
Parcela: St. 5

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Prachatice č.j.40 EX-6865/2007 -8 ze dne 28.08.2007.

Z-11951/2007-204

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

vydaný na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j.: 33 EXE 2251/2011-22 ze dne 11.5.2011, k podílu id. 3/4 nemovitosti, předchozí vlastník Vodvárka Vladimír r.č. 561224/0084

Povinnost k

Vodvárka Michal, Dovercourt Road 160, BS7 9SJ Bristol,
Spojené království Velké Británie a Severního Irsku,
RČ/IČO: 830918/0429
Parcela: St. 5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Tachov 141 EX-4421/2011 -86 ze dne 06.06.2013.

Z-6821/2013-204

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

vydaný na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j.: 38 Nc 870/2009-6 ze dne 18.5.2009, k podílu 1/4, předchozí vlastník Vodvárka Vladimír r.č. 561224/0084

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 21.08.2024 13:35:02

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533467 Křečhoř

Kat.území: 675512 Křečhoř

List vlastnictví: 126

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

Typ vztahu*Povinnost k*

Vodvárka Michal, Dovercourt Road 160, BS7 9SJ
Bristol, Spojené království Velké Británie a
Severního Irsku, RČ/IČO: 830918/0429
Parcela: St. 5

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karviná 171 EX-
01637/2017 -162 ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2022
18:00:44. Zápis proveden dne 08.04.2022; uloženo na prac. Kolín

Z-2494/2022-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 171 EX-
01637/2017. Právní moc ke dni 08.08.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku
29.08.2022 18:00:30. Zápis proveden dne 02.09.2022; uloženo na prac. Kolín
Z-21010/2022-204

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 5

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-6432/2024-204

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*Listina*

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 91783/1995.

POLVZ:6/1997

Z-6000006/1997-204

Pro: Doleželová Alena, Hausmannova 3047/18, Modřany, 14300 Praha 4 RČ/IČO: 545824/2163

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Kolíně č.j. 51 D-1026/2017 -188 ze dne
03.11.2021. Právní moc ke dni 03.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021
12:32:06. Zápis proveden dne 24.11.2021.

V-10749/2021-204

Pro: Vodvárka Michal, Dovercourt Road 160, BS7 9SJ Bristol, Spojené
království Velké Británie a Severního Irsku RČ/IČO: 830918/0429

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 21.08.2024 13:42:14

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

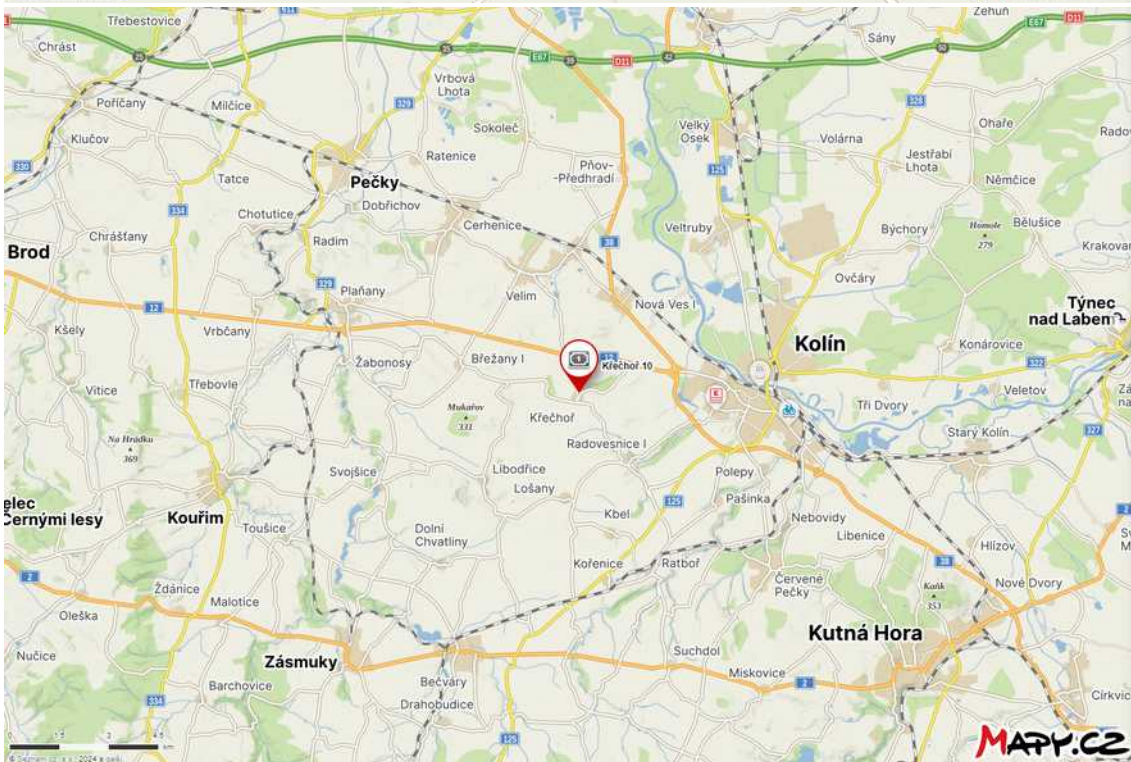
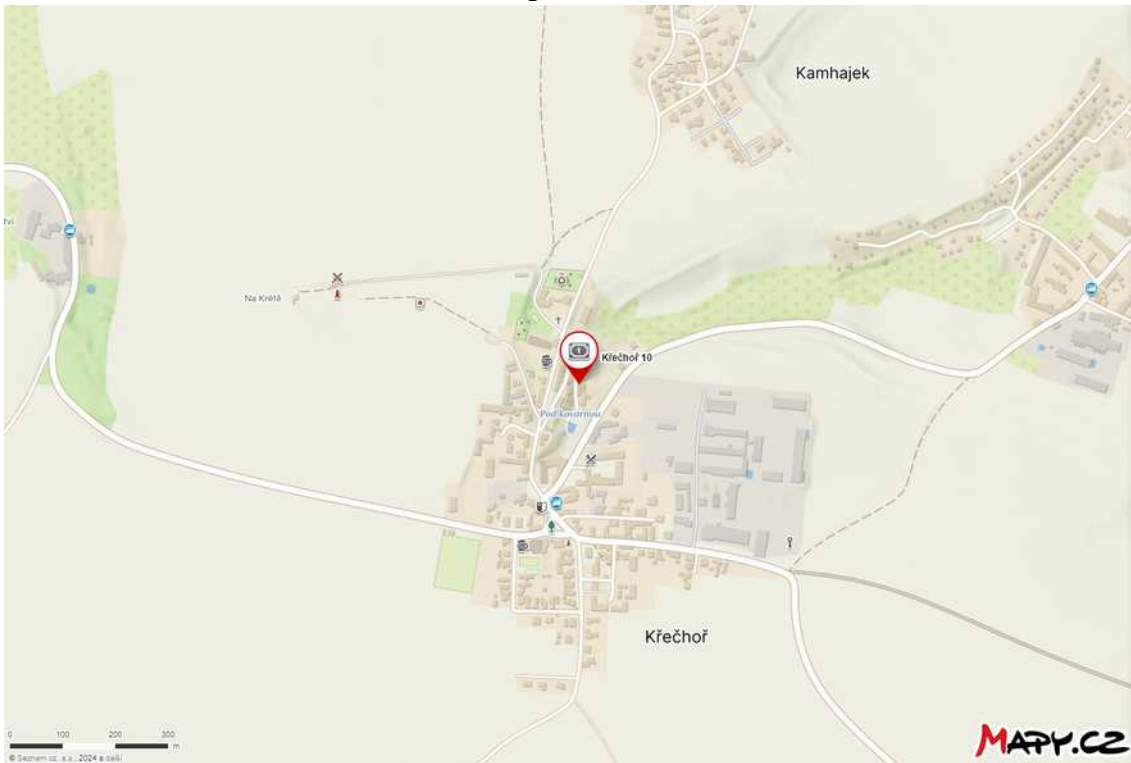
Snímek z katastrální mapy



Fotodokumentace



Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení znalce



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: tfg8mx

Číslo jednací: 040 EX 6865/07-130

Značka oprávněného: 3872521077

U s n e s e n í

Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina Exekutorského úřadu Prachatice, se sídlem č.p. 79, Zdíkov, 384 72 pověřený provedením exekuce usnesením Okresního soudu v Kolíně ze dne 26.03.2007, č.j. 14 Nc 745/2007-9, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **B2 Impact Czech Republic s.r.o.**, Rybná 682/14, 110 00 Praha, IČ: 04191536, zast. Mgr. Lošan Marek, advokát, Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha, proti povinnému: **Vodvárka Michal**, nar. 18.09.1983, bytem V úžlabině 2053/10, 100 00 Praha, zastoupenému: Mgr. et Mgr. Ondřej Teplý, opatrovník, bytem Zahradní č.p. 46, 280 02 Kolín, k uspokojení pohledávky 34.272,- Kč s příslušenstvím

t a k t o :

- I. Soudní exekutor ustanovuje Jiřího Danielise, Pražská 88, 54101 Trutnov-Vnitřní Město, IČO: 11116650. 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) spoluvlastnického podílu 1/4 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0204 Kolín	Obec: 533467 Křečhoř			
Kat.území: 675512 Křečhoř	List vlastnictví: 126			
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 5	294	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Křečhoř, č.p. 10, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 5				

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

- 3) práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

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 22. srpna 2024

Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor v Prachaticích

Pozvánka

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:

Vodvárka Michal, nar. 18.09.1983, bytem V úžlabině 2053/10, 100 00 Praha, zastoupenému: Mgr. et Mgr. Ondřej Teplý, opatrovník, bytem Zahradní č.p. 46, 280 02 Kolín

Na vědomí spoluvlastníka:

Doleželová Alena, Hausmannova 3047/18, Modřany, 14300 Praha 4

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

B2 Impact Czech Republic s.r.o., Rybná 682/14, 110 00 Praha, IČ: 04191536, zast. Mgr. Lošan Marek, advokát, Na Florenci 2116/15, 110 00 Praha,

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 číslo jednací: **040 EX 6865/07-130 ze dne 22.8.2024** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
- určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
- zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Nemovitosti zapsaných na LV:

Okres: CZ0204 Kolín	Obec: 533467 Křečhoř				
Kat.území: 675512 Křečhoř	List vlastnictví: 126				
Nemovitosti					
Pozemky					
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 5	294	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Křečhoř, č.p. 10, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 5					

Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne:

9.9.2024 od 12:30 hod

Sraz účastníků k prohlídce:

u stavby č.p. 10

Žádám o doložení stavební dokumentace týkající se oceňované nemovité věci. V souladu s § 125 stavebního zákona je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci (zjednodušenou dokumentaci – pasport) odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdává dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníkovu stavby.

Dále k jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva).

V Trutnově dne 22.8.2024

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

Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.

Zpráva o nebezpečí povodně

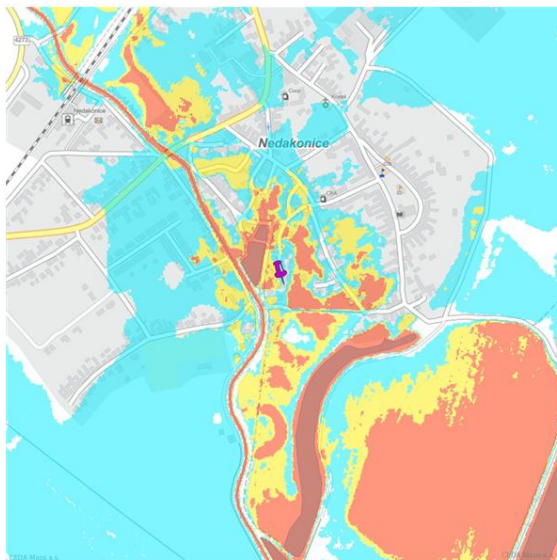
Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Zlínský
Okres: Uherské Hradiště
Obec: Nedakonice
Katastrální území: Nedakonice [702145]
Parcelní číslo: St. 176

Riziková zóna





Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodni

-  Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
-  Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 26.2.2024

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licennci-podminky-nemo-report/>.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

Odměna, náhrada nákladů

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

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu Hradec Králové dne 23.1.1976, č.j. 248/76 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 072947/2024.

V Trutnově 16.9.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Jiří Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.8.