

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 2196/6/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek st.p.č. 401 se stavbou RD čp. 107, pozemek 42/45 a 42/63, vše v k.ú. a obci Zlončice, zapsané na LV č. 703, vedené Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 9, Pan Mgr. Ondřej Svoboda
Beranových 130
19900 Praha 18

Číslo jednací: 184 EX 1669/22-66

OBVYKLÁ CENA	9 740 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 33

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 14.3.2023

Vyhotoveno: V Trutnově 6.4.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 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 nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

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

Provedení stavby a výměry jednotlivých místností byly použity ze získané projektové dokumentace z r. 2008 ověřené st. úřadem.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 14.3.2023 za přítomnosti znalce a Vladislava Silvestru.

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. 703
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění 14.3.2023. Povinný Vladislav Silvestru byl k místnímu šetření pozván doporučenou zásilkou, která mu byla vhozena do schránky dne 1.4.2023. K místnímu šetření byla pozvána i manželka povinného, zásilka se vrátila s poznámkou, že je v místě neznámá. Oceňovanou nemovitou věc zpřístupnil Vladislav Silvestru .
4. Územně plánovací dokumentace
5. Fotodokumentace pořízená znalcem
6. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
7. Usnesení o ustanovení znalce č.j. **184 EX 1669/22-66**
8. Kompletní stavební dokumentace získaná prostřednictvím Městského úřadu Kralupy nad Vltavou, odbor výstavby a územního plánování dne 5.4.2023
9. Stavební povolení č.j. MUKV-12715/2008 ze dne 17.4.2008
10. Souhlas s užíváním stavby č.j. MUKV 14042/2010 VYST ze dne 2.5.2010
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 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

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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 opotřeбенé 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 známy 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

Na základě stanovených kritérií nebyly nalezeny žádném zobchodované stavby novějších RD v oceňované lokalitě. V dojezdové vzdálenosti bylo nalezeno, že v posledních 6 měsících se realizovaly 4 prodeje novějších staveb RD, které byly použity do porovnávací metody.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Mělník, obec Zlončice, k.ú. Zlončice
Adresa nemovité věci: Zlončice 107, 278 01 Zlončice

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou zapsány na LV č. 703

SJM Silvestru Vladislav Ing. a Silvestru Ana Mgr.Ing.

Silvestru Vladislav Ing., č. p. 107, 27801 Zlončice

Silvestru Ana Mgr.Ing., Veletržní 810/53, Holešovice, 17000 Praha 7

Dokumentace a skutečnost

Stavba RD byla postavena na základě dle stavební dokumentace z r. 2008 na základě Stavebního povolení č.j. MUKV-12715/2008 ze dne 17.4.2008 a je užívána dle Souhlasu s užíváním stavby č.j. MUKV 14042/2010 VYST ze dne 2.5.2010.

Místopis

Obec Zlončice se nachází v okrese Mělník ve Středočeském kraji. Rozkládá se asi sedmnáct kilometrů jihozápadně od Mělníka a čtyři kilometry východně od města Kralupy nad Vltavou. Žije zde 571 obyvatel. Části obce Zlončice a Dolánky. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1052. Do obce vedou silnice III. třídy. Železniční trať ani stanice na území obce nejsou.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna
	☐ ostatní		
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	
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

42/59

Obec Zlončice

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - pozemky se stavbou RD čp. 107, je situována v jihovýchodní okrajové části obce Zlončice, v okolní zástavbě obdobných novějších RD, na okraji zastavěného území, oceňovaný RD je koncový, v blízkosti přírodního parku Dolní Povltaví. Nemovitá věc je vzdálená cca. 400 m od centra obce, v lokalitě téměř bez občanské vybavenosti, v místě je obecní úřad, autobusová zastávka, dětské hřiště. Nemovitá věc je přístupná ze zpevněné veřejné komunikace na pozemku p.č. 42/59. Nemovitá věc je vzdálená cca. 5 km od komplexní občanské vybavenosti města Kralupy nad Vltavou (úřad, ZŠ, MŠ, obchody, služby, pošta, muzeum, zdravotnictví, divadla, kino, policie, restaurace a sportoviště). Území je téměř rovinaté, zainvestované sítěmi, stavba je napojena na el. síť, veřejný vodovod, kanalizaci.

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: *Vlastnické právo*

SJM Silvestru Vladislav Ing. a Silvestru Ana Mgr.Ing.

Způsob ochrany nemovitosti - Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Zákaz zcizení

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Ing. Silvestru Vladislav

Zahájení exekuce - Mgr.Ing. Silvestru Ana

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že nemovitá věc je užívána vlastníky.*

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. 401 je zastavěn stavbou RD čp. 107, pozemek p.č. 42/45 a 42/63 je zahradou. Pozemky jsou mírně svažité, oplocené, udržované a tvoří se stavbou FC. Území je zainvestováno - VV, VK, NN. Obec nemá platnou cenovou mapu pozemků, užívání je v souladu s právním stavem.

Pozemky se stavbou RD tvoří funkční celek, tzn. že pozemky mají shodného vlastníka, funkčně spolu souvisí a jsou určeny ke společnému užívání. Tvoří proto funkční celek ve smyslu §9 zákona č. 151/97 Sb. O oceňování majetku. Budou proto oceněny společně jako funkční celek.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Bylo zjištěno, že se tržní hodnota stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 5000-8000,- Kč/m², v tomto případě jednotková cena za m² plochy pozemku je odhadována ve výši 5000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 401	125	5 000,00		625 000
orná půda	42/45	621	5 000,00		3 105 000
orná půda	42/63	94	5 000,00		470 000
Celková výměra pozemků		840	Hodnota pozemků celkem		4 200 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Stavba RD čp. 107

Věcná hodnota dle THU

Stavba RD je samostatně stojící, se 2. NP, nepodsklepená. Stavba je z části zapuštěná do terénu, přístupná hlavním vstupem z úrovně 2. NP a dále v prostoru zastřešené terasy z úrovně 1. NP. V

přízemí je umístěn hlavní obytný prostor s kuchyní a jídelnou, dále pokoj pro hosty, technická místnost, koupelna s WC, skladovací prostory a schodiště do vstupního patra, které se nachází hlavní vstup do stavby, všechny ložnice a pracovna, dále je zde koupelna a WC, šatna a z pokojů na jižní straně je vstup na terasu.

Stavba je založena na základových pasech z prostého betonu s vloženou izolací proti zemní vlhkosti s protiradonovým opatřením. Část obvodového nosného zdiva v přízemí je provedena z betonových tvarovek, větší část zdiva v přízemí i patře je provedena z cihel, obvodové zdi jsou z vnější části zateplené kontaktním zateplovacím systémem, příčky jsou provedeny z cihel porotherm v tl. 150 mm, venkovní omítka je silikátová. Strop je železobetonový, s rovnými podhledy, střecha je plochá s foliovou krytinou. Podlahy převážně s keramickými nebo dřevěnými nášlapnými vrstvami, s provedenými rozvody podlahového vytápění, okna a prosklené stěny jsou dřevěné s izolačními douvskly, dveřní otvory v interiéru typická hladká dýhovaná křídla vč. ocelových zárubní. Vnitřní schodiště je řešené jako dřevěné schodnicové bez podstupnice, prvních 5 stupňů je vyzděno s dřevěnou nástupnicí, zábradlí z ocelových profilů s dřevěným madlem. Vnitřní omítky dvouvrstvé vápennocementové štukové. Vytápění je ústřední, zdrojem tepla je elektrokotel, jsou provedené podlahové rozvody vytápění, v koupelně a na WC je topný žebřík, doplňkovým zdrojem vytápění je krbová vložka, ohřev TUV je el. boilerem.

Príslušenstvím jsou venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí - NN, VV a VK, zpevněné plochy okolo stavby převážně ze zámkové dlažby, oplocení - z části gabionová zeď, z betonových panelů a zbylá část z poplastovaného pletiva na ocelových sloupkách, pojezdová brána a vstupní branka, okrasné porosty dřevin.

Stavebně technický stav:

Stavba RD byla postavena na základě dle stavební dokumentace z r. 2008 na základě Stavebního povolení č.j. MUKV-12715/2008 ze dne 17.4.2008 a je užívána dle Souhlasu s užíváním stavby č.j. MUKV 14042/2010 VYST ze dne 2.5.2010. Stavba je ve velmi dobrém technickém stavu, s pravidelnou údržbou.

Užitná plocha

Název			Užitná plocha
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
obývací pokoj	39,00 m ²	1,00	39,00 m ²
kuchyně	9,00 m ²	1,00	9,00 m ²
pokoj	9,40 m ²	1,00	9,40 m ²
hala	16,70 m ²	1,00	16,70 m ²
technická místnost	6,80 m ²	1,00	6,80 m ²
koupelna	4,00 m ²	1,00	4,00 m ²
sklad	6,60 m ²	1,00	6,60 m ²
zastřešená terasa	6,10 m ²	0,50	3,05 m ²
			94,55 m²
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
ložnice	16,20 m ²	1,00	16,20 m ²
pokoj	18,70 m ²	1,00	18,70 m ²
pokoj	18,70 m ²	1,00	18,70 m ²
pracovna	11,30 m ²	1,00	11,30 m ²

hala	11,40 m ²	1,00	11,40 m ²
šatna	5,50 m ²	1,00	5,50 m ²
koupelna	5,70 m ²	1,00	5,70 m ²
WC	2,10 m ²	1,00	2,10 m ²
schodiště	3,70 m ²	1,00	3,70 m ²
zádveří	2,60 m ²	1,00	2,60 m ²
terasa	12,70 m ²	0,50	6,35 m ²

102,25 m²

196,80 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	12,78*8,46 =	108,12	2,60 m
1. NP	12,78*8,46 =	108,12	2,65 m
		216,24 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s. (12,78*8,46)*(6,13+0,3) =	695,20

Obestavěný prostor - celkem: **695,20 m³**

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové s provedenou hydroizolací
2. Zdivo	zděné z cihel a betonových tvárnic
3. Stropy	železobetonové s rovnými podhledy
4. Střecha	plochá
5. Krytina	izolační pásy
6. Klempířské konstrukce	poplastovaný či pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	silikátové se zateplením
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	běžné keramické
11. Schody	dřevěné se zábradlím
12. Dveře	hladké plné do ocelové zárubně
13. Okna	dřevěná, s izolačními dvojskly
14. Podlahy obytných místností	keramické dlažby + dřevěné
15. Podlahy ostatních místností	keramické dlažby
16. Vytápění	ÚT, elektrokotel s podlahovými rozvody
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	bleskosvod
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	el. boiler
21. Instalace plynu	
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka na míru s vestvřenými spotřebiči
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, vana nebo sprchový kout, WC
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	venkovní úpravy a příslušenství

Jednotková cena	8 520 Kč/m ³
Množství	695,20 m ³
Reprodukční cena	5 923 137 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	5,40	319 849	319 849	5,45
2. Zdivo	23,40	1 386 014	1 386 014	23,64
3. Stropy	9,10	539 005	539 005	9,19
4. Střecha	5,40	319 849	319 849	5,45
5. Krytina	3,30	195 464	195 464	3,33
6. Klempířské konstrukce	0,80	47 385	47 385	0,81
7. Vnitřní omítky	6,10	361 311	361 311	6,16
8. Fasádní omítky	2,80	165 848	165 848	2,83
9. Vnější obklady	0,50	29 616	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,20	130 309	130 309	2,22
11. Schody	2,30	136 232	136 232	2,32
12. Dveře	3,20	189 540	189 540	3,23
13. Okna	5,10	302 080	302 080	5,15
14. Podlahy obytných místností	2,10	124 386	124 386	2,12
15. Podlahy ostatních místností	1,30	77 001	77 001	1,31
16. Vytápění	5,30	313 926	313 926	5,35
17. Elektroinstalace	4,20	248 772	248 772	4,24
18. Bleskosvod	0,60	35 539	35 539	0,61
19. Rozvod vody	2,90	171 771	171 771	2,93
20. Zdroj teplé vody	1,70	100 693	100 693	1,72
21. Instalace plynu	0,50	29 616	0	0,00
22. Kanalizace	2,70	159 925	159 925	2,73
23. Vybavení kuchyně	0,50	29 616	29 616	0,51
24. Vnitřní vybavení	4,30	254 695	254 695	4,34
25. Záchod	0,30	17 769	17 769	0,30
26. Ostatní	4,00	236 925	236 925	4,04
Upravená reprodukční cena			5 863 906 Kč	
Množství			695,20 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			8 435 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	108
Užitná plocha (UP)	[m ²]	197
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	695,20
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	8 435
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 435
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	5 864 045
Stáří	roků	13
Další životnost	roků	87
Opotřebení	%	7,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	5 435 970

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

– Stavba RD samostatně stojící, nepodsklepená, ve velmi dobrém technickém stavu, se standardním příslušenstvím a průměrným vybavením, s přiměřenými pozemky, situovaná v okrajové části obce, v klidné lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, s velmi dopravní dostupností a průměrnou obslužností.

Užitná plocha:	196,80 m ²
Obestavěný prostor:	695,20 m ³
Zastavěná plocha:	108,12 m ²
Plocha pozemku:	840,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD			
Lokalita:	Postřižín			
Popis:	Pozemek st.p.č. 892 se stavbou RD čp. 675 s pozemky zahrady, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-1059/2023-206			
Pozemek:	1 006,00 m ²			
Užitná plocha:	150,50 m ²			
Zastavěná plocha:	107,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,98	
K3 Poloha			1,03	
K4 Provedení a vybavení			1,05	
K5 Celkový stav			1,08	
K6 Vliv pozemku			0,98	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
5 533 000	150,50	36 764	1,12	41 176



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	RD			
Lokalita:	Postřižín			
Popis:	Pozemek st.p.č. 889 se stavbou RD čp. 674 s pozemky zahrady, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-1058/2023-206			
Pozemek:	1 039,00 m ²			
Užitná plocha:	149,75 m ²			
Zastavěná plocha:	209,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,98
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,09
K6 Vliv pozemku	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 714 500	149,75	38 160	1,10	41 976

Název: RD**Lokalita:** Hoštice u Vodochov**Popis:** Pozemek st.p.č. 195 se stavbou RD čp. 139 s pozemky zahrady, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-2638/2023-209**Pozemek:** 799,00 m²**Užitná plocha:** 217,50 m²**Zastavěná plocha:** 145,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,01
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,93
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
14 000 000	217,50	64 368	0,91	58 575

Název: RD**Lokalita:** Dřínov**Popis:** Pozemek st.p.č. 275 se stavbou RD čp. 210, s pozemky zahrady a s vedlejší stavbou garáže, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-6765/2022-206**Pozemek:** 677,00 m²**Užitná plocha:** 96,90 m²**Zastavěná plocha:** 114,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,91
K3 Poloha	1,05
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
6 340 000	96,90	65 428	0,86	56 268

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny se pohybují v intervalu od 40 000 - 58 000 ,- Kč/m² započitatelné plochy, vzhledem ke všem skutečnostem zjištěných při místním šetření indikují hodnotu při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	41 176 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	49 499 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	58 575 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	9 740 000 Kč
Jednotková cena	49 492 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	9 740 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	9 740 000 Kč
Věcná hodnota	9 635 970 Kč
z toho hodnota pozemku	4 200 000 Kč

Obvyklá cena
9 740 000 Kč
slovy: Devětmilionůsedmsetčtyřicettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 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. **Stavba RD samostatně stojící, se 2. NP, nepodsklepená, s jedním bytem o velikosti 5+kk, s příslušenstvím, ve velmi dobrém technickém stavu užívaná od r. 2010, se standardním příslušenstvím a vybavením, s přiměřenými pozemky, situovaná v okrajové části obce Zlončice, v klidné lokalitě bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, v blízkosti přírodního parku Dolní Povltaví, s velmi dobrou dopravní dostupností a průměrnou obslužností, v dané lokalitě je poptávka vyšší než nabídka.**

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

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota celku

9 740 000,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu porovnávací hodnoty - nem. věci zapsaných na části LV č. 703, zaokrouhleno

- nemovité věci povinného a jejich přísl.

9 740 000,-Kč

- příslušenství uvedené nemovité věci - venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí - NN, VV a VK, zpevněné plochy okolo stavby převážně ze zámkové dlažby, oplocení - z části gabionová zeď, z betonových panelů a zbylá část z poplastovaného pletiva na ocelových sloupcích, pojezdová brána a vstupní branka, okrasné porosty dřevin - zahrnuto v ceně

0,-

- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená

- nezjištěna

0,-

- výhody a nájemné právo – nezjištěno

0,-

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich součásti

- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci

- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená

- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 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 - pozemku st.p.č. 401 se stavbou RD čp. 107, pozemek 42/45 a 42/63, vše v k.ú. a obci Zlončice, zapsané na LV č. 703, vedené Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník; se zohledněním práv a závad :**

OBVYKLÁ CENA

9 740 000 Kč

slovy: Devětmilionůsedmsetčtyřicetisíc Kč

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

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).

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	4
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	3
Projektová dokumentace	4
Souhlas s užíváním stavby	2
Pozvánka + doručka	1

Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. Z20230024.

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 2196/6/2023.

V Trutnově 6.4.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.4.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 2196/6/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	4
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	3
Projektová dokumentace	4
Souhlas s užíváním stavby	2
Pozvánka + doručka	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.01.2023 08:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1669/22 pro Mgr. Ondřej Svoboda
Exekutorský úřad Praha 9

Okres: CZ0206 Mělník

Obec: 531511 Zlončice

Kat.území: 655376 Zlončice

List vlastnictví: 703

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJM Silvestru Vladislav Ing. a Silvestru Ana Mgr. Ing., č.p. 107, 27801 Zlončice, Veletřní 810/53, Holešovice, 17000 Praha 7	800221/9951 795628/3907
--	----------------------------

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 401	125	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Zlončice, č.p. 107, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 401				
42/45	621	orná půda		zemědělský půdní fond
42/63	94	orná půda		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

k zajištění pohledávky:

Označená jiným způsobem, veškeré peněžitě existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné pohledávky podle smlouvy o zřízení zástavního práva, a to:

- 1) pohledávky na zaplacení jistiny úvěru a příslušenství podle smlouvy o poskytnutí úvěru do výše 6 100 000 Kč
- 2) veškeré další pohledávky a jejich případné příslušenství vzniklé do 31.5.2051 na základě zajištěných smluv (včetně smlouvy o zřízení zástavního práva), jako jsou pohledávky na zaplacení veškerých cen, smluvní pokuty a náhrady škody (včetně nároků na náhradu ušlého zisku), a dále pohledávky na vydání bezdůvodného obohacení, to vše až do celkové výše 6 100 000 Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 401, Parcela: 42/45, Parcela: 42/63

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0612493109 ze dne 29.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2019 16:21:55. Zápis proveden dne 21.06.2019; uloženo na prac. Mělník

V-4247/2019-206

Pořadí k 29.05.2019 16:21

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0612493109 ze dne 29.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2019 16:21:55. Zápis proveden dne 21.06.2019; uloženo na prac. Mělník

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 30.01.2023 08:35:02

Typ vztahu

V-4247/2019-206

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0612493109 ze dne 29.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2019 16:21:55. Zápis proveden dne 21.06.2019; uloženo na prac. Mělník

V-4247/2019-206

- o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 401, Parcela: 42/45, Parcela: 42/63

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0612493109 ze dne 29.05.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.05.2019 16:21:55. Zápis proveden dne 21.06.2019; uloženo na prac. Mělník

V-4247/2019-206

Pořadí k 29.05.2019 16:21

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. David Vybíral, LL.M., Vítězné náměstí 829/10,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Silvestru Ana Mgr.Ing., Veletržní 810/53, Holešovice,
17000 Praha 7, RČ/IČO: 795628/3907

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 148 EX 951/21-9 k 148 EXE-2521/2021 9 ze dne 02.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.11.2021 20:02:58. Zápis proveden dne 05.11.2021; uloženo na prac. Praha
Z-39111/2021-101

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ondřej Svoboda, Beranových 130,
199 00 Praha 18

Povinnost k

Silvestru Vladislav Ing., č.p. 107, 27801 Zlončice,
RČ/IČO: 800221/9951

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 184 EX 1669/22-11 k 16 EXE-1928/2022 -11 ze dne 20.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2022 23:40:24. Zápis proveden dne 03.11.2022; uloženo na prac. Praha
Z-44288/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

prokazující stav evidovaný k datu 30.01.2023 08:35:02

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 401, Parcela: 42/45, Parcela: 42/63

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 184 EX-1669/2022 -27 ze dne 01.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.11.2022 23:40:25. Zápis proveden dne 04.11.2022; uloženo na prac. Mělník

Z-16897/2022-206

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Ringhofferova 115/1,
155 21 Praha 5

Povinnost k

Silvestru Vladislav Ing., č.p. 107, 27801 Zlončice,
RČ/IČO: 800221/9951

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 2760/22-13 k 18 EXE-2008/2022 19 ze dne 08.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2022 19:19:24. Zápis proveden dne 11.11.2022; uloženo na prac. Praha

Z-45636/2022-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 401, Parcela: 42/45, Parcela: 42/63

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 EX-2760/2022 -24 ze dne 20.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.11.2022 20:08:25. Zápis proveden dne 23.11.2022; uloženo na prac. Mělník

Z-17215/2022-206

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Smlouva kupní ze dne 21.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2016 08:00:00.
Zápis proveden dne 21.10.2016.

V-7833/2016-206

Pro: Silvestru Vladislav Ing. a Silvestru Ana Mgr.Ing., č.p. 107, 27801 Zlončice, Veletržní 810/53, Holešovice, 17000 Praha 7 RČ/IČO: 800221/9951
795628/3907

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
42/45	12811	621
42/63	12811	94

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

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 30.01.2023 08:35:02

Obec: 531511 Zlončice

List vlastnictví: 703

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 Mělník, kód: 206.

Vyhotoveno: 30.01.2023 08:39:43

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 <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.

Snímek z katastrální mapy

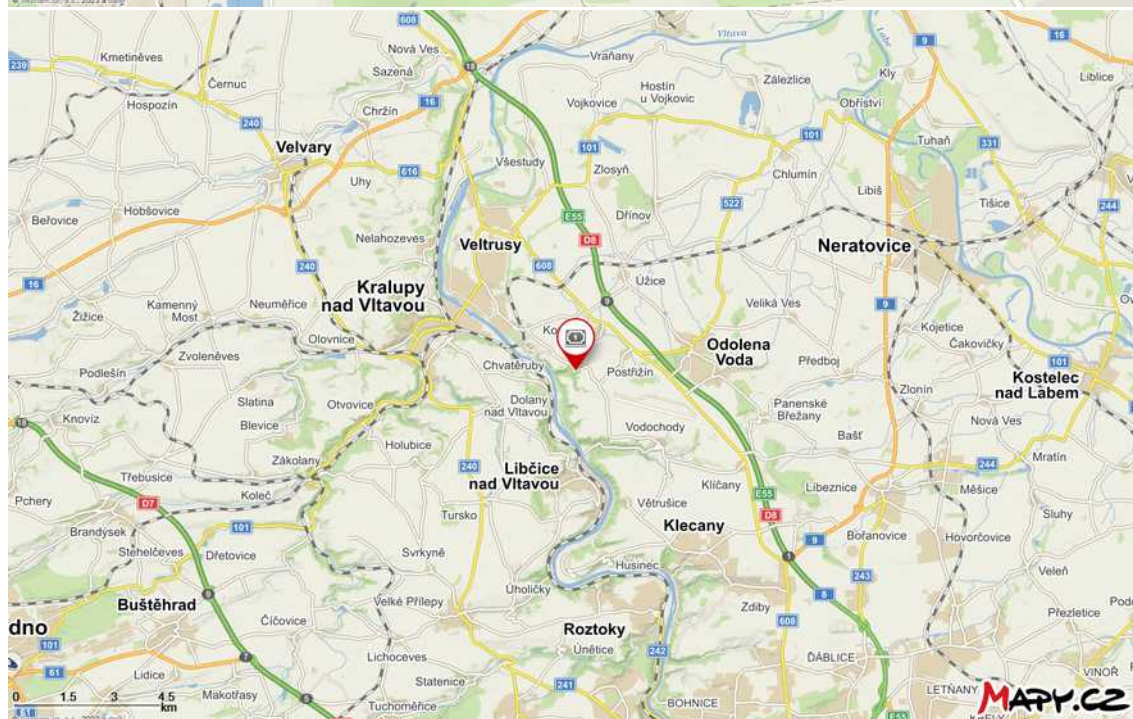
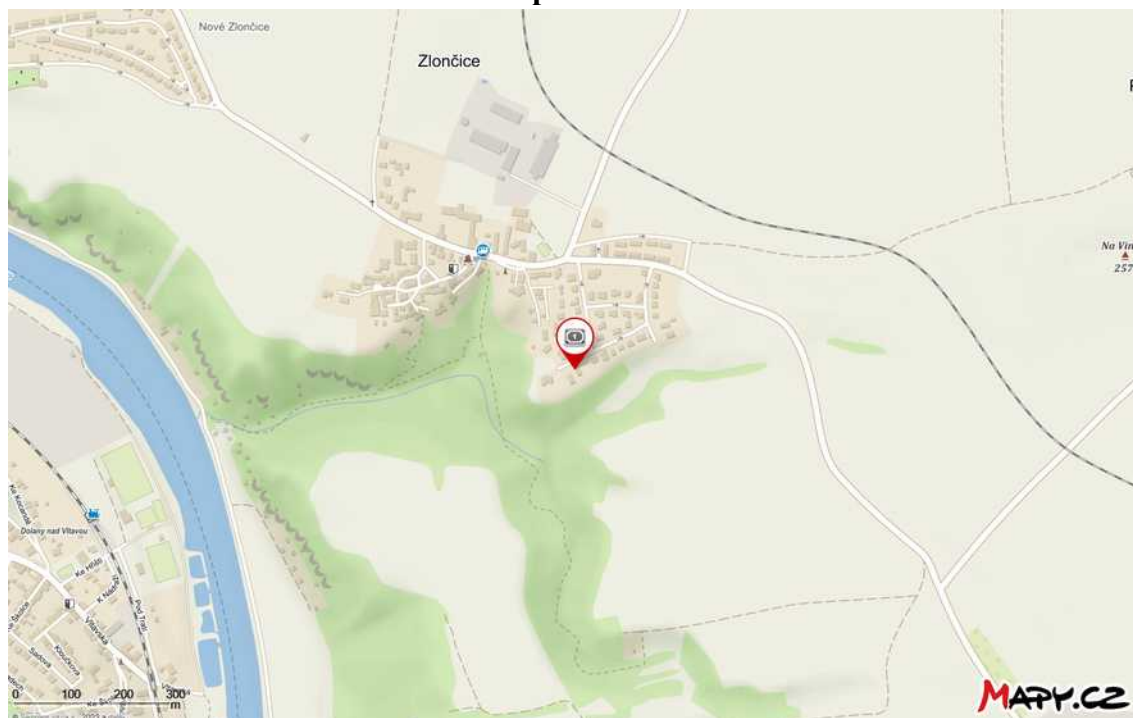


Fotodokumentace nemovitosti





Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení znalce

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany
Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda
 e-mail: urad@eupraha9.cz, ID DS: hhwv2xp; <http://www.eupraha9.cz>

Číslo jednací: 184 EX 1669/22-66

USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda, Exekutorský úřad Praha 9 se sídlem Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud v Mělníku dne 17.10.2022 pod č.j. 16 EXE 1928/2022-11, podle exekučního titulu - rozsudek č.j. 76 Cm 1/2022-32, který vydal Krajský soud v Praze dne 14.06.2022 a který se stal pravomocným dne 12.07.2022 a vykonatelným dne 16.07.2022, k návrhu

oprávněného: AKRA broker, s.r.o., Nový Zlíčov 3172/6, 15000, Praha, IČ 24786284, zast. JUDr. Ivan Rada, Ph.D., advokátem Rada & Partner advokátní kancelář, s.r.o., Na Příkopě 988/31, 11000, Praha 1

proti povinnému: VLADISLAV SILVESTRU, Zlončice 107, 27801, Zlončice, nar.21.02.1980, IČ 10740180

za účasti manželky povinného: ANA SILVESTRU, Veletržní 810/53, 17000 Praha, RČ: 795628/3907
k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 214 842.00 Kč s příslušenstvím

rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

t a k t o :

- I. Znalcem se ustanovuje Ing. Michal Danielis, Zlatá Olešnice 151, 54101 Zlatá Olešnice, IČ 13531140, znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.
- II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 30 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:
 - a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součásti
 - b) určil a ocenil jejich příslušenství
 - c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi

a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatížený nebyl

- d) vyjádřil se, zda považuje 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 zdůvodnil:

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 531511 Zlončice
Kat.území: 655376 Zlončice List vlastnictví: 703

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

B. Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
St. 401	125	zastavěná plocha a nádvozí		
Soudostí je stavba: Zlončice, č.p. 107, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 401				
42/45	621	orná půda		zemědělský půdní fond
42/63	94	orná půda		zemědělský půdní fond

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součástí a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jako soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.
- IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:
- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění, a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek,
 - umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených,
 - předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práv s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem,
 - zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

O d ů v o d n ě n í :

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitosti.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

P o u ě n í :

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

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.

Námítky podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námitce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.

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. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Listinné stejnopisy, které se vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, mohou být opatřeny vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. Provozovatel poštovních služeb může opatřit takový stejnopis řídícími znaky pro vyhotovování. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu

uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat (§ 17 kancelářského řádu).

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (Sp. Zn. oprávněného:), a znalci spolu s exekucním příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

“Otisk úředního razítka“

V Praze dne 10.2.2023

Soudní exekutor
Mgr. Ondřej Svoboda v.r.

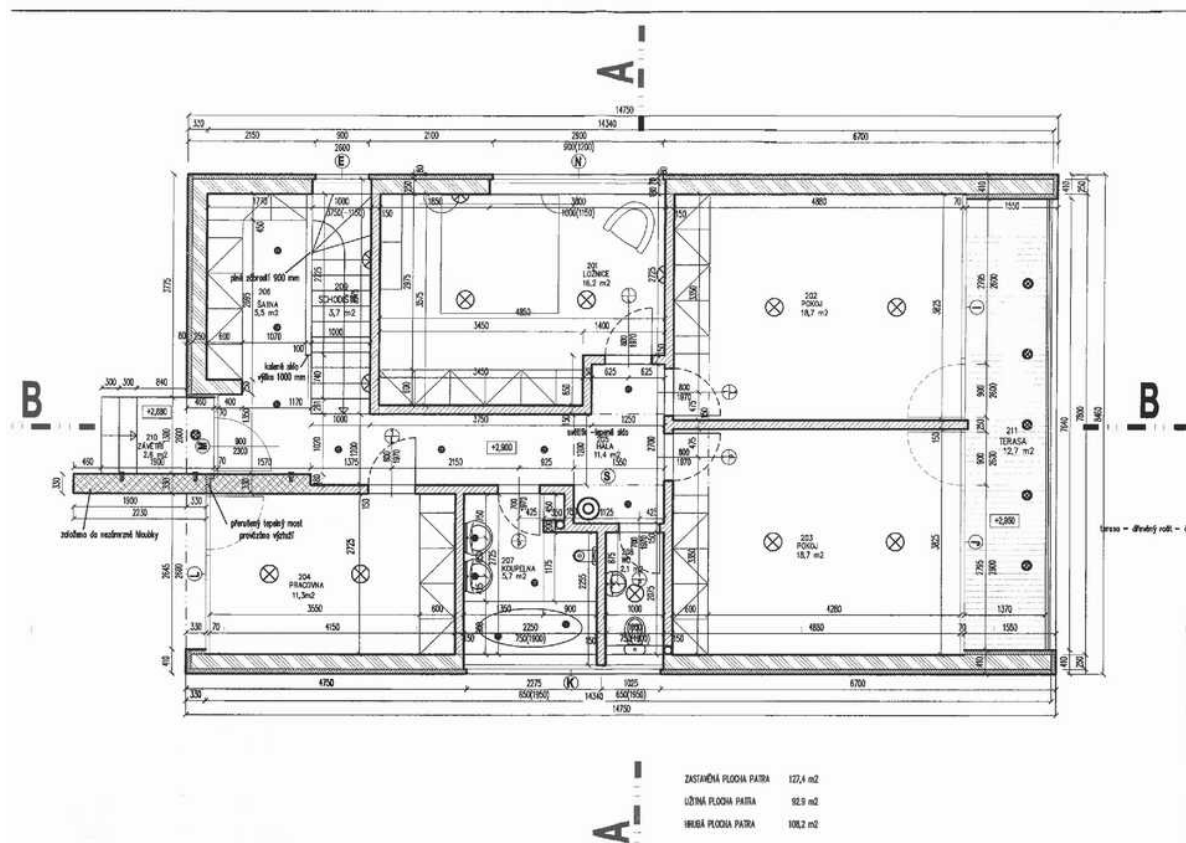
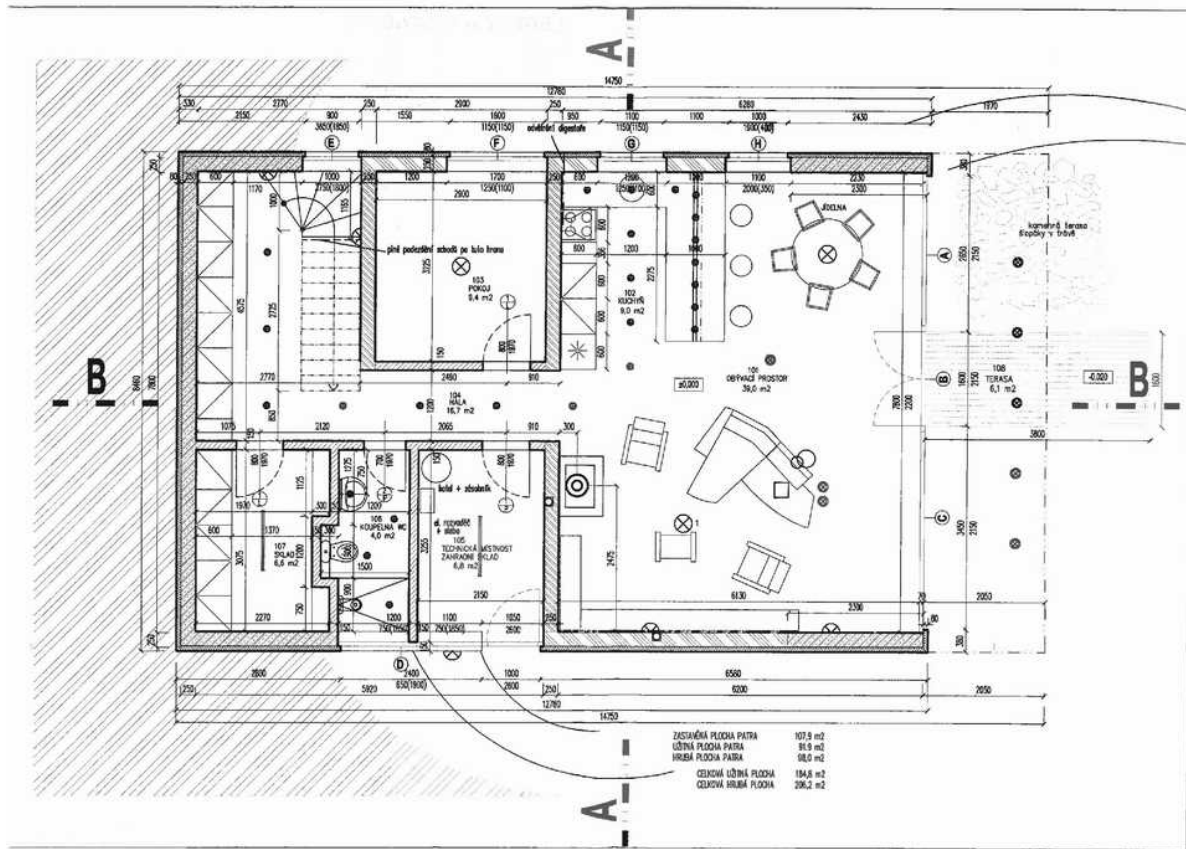
LEGENDA

SYMBOLY:
 - silnice
 - silnice příjezdy
 - kanalizační stávk
 - vodovod
 - kanalizační přípojka
 - vodovodní přípojka
 - lišky
 - příkop
 - ostřelivý koryt
 - dleha z přírodních kamínků
 - terasové nábřeží - ocelový dřev
 - terasové zpevnění: dleha (bet. desky 80 mm do 1000, 200 mm dleha 100-32 mm dleha 2-4 mm - možno impregnovat)
 - hranice pozemků - stávající plot výšky v 180 cm
 - pozemkové oddělení v 1400 mm

POZNÁMKY:
 vedení ulicová a kabelová říje.
 Min. krytí 0,5m, ochrana zaplavením z zochováním.
 Sazk u výjezdu v chráněných PE/40
 vpravení 100m v dílně
 10m, 0,2m 0,100m-10m-0,2m

ZASTAVĚNÁ PLOCHA 128 M² ±0,000 = 242,0

INVESTOR	POSADILSKÝ s.r.o. Ladomír 150 Praha 8, 100 00	DOKUMENT	STAVBA I. S. Dokumentace 150 Praha 8, 100 00
ČÍSLO VÝKRESU	TEL. 022 755 133	ČÍSLO VÝKRESU	TEL. 022 755 133
AUTOR PROJEKTU	150 000 - Posadilský Ruzyně	PROJEKTOVATEL	ELIŠKA ČERNÝ
KONTAKTNÍ	Ing. Miroslav Trnka	PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
MAJITEL PROJEKTU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
STAVBA		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
ČÍSLO VÝKRESU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
MAJITEL PROJEKTU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
STAVBA		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
ČÍSLO VÝKRESU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
MAJITEL PROJEKTU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
STAVBA		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
ČÍSLO VÝKRESU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
MAJITEL PROJEKTU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
STAVBA		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
ČÍSLO VÝKRESU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
MAJITEL PROJEKTU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
STAVBA		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
ČÍSLO VÝKRESU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
MAJITEL PROJEKTU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
STAVBA		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
ČÍSLO VÝKRESU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
MAJITEL PROJEKTU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
STAVBA		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
ČÍSLO VÝKRESU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
MAJITEL PROJEKTU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
STAVBA		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
ČÍSLO VÝKRESU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
MAJITEL PROJEKTU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
STAVBA		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
ČÍSLO VÝKRESU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
MAJITEL PROJEKTU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
STAVBA		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
ČÍSLO VÝKRESU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
MAJITEL PROJEKTU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
STAVBA		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
ČÍSLO VÝKRESU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
MAJITEL PROJEKTU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
STAVBA		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
ČÍSLO VÝKRESU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
MAJITEL PROJEKTU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
STAVBA		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
ČÍSLO VÝKRESU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
MAJITEL PROJEKTU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
STAVBA		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
ČÍSLO VÝKRESU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
MAJITEL PROJEKTU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
STAVBA		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
ČÍSLO VÝKRESU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
MAJITEL PROJEKTU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
STAVBA		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
ČÍSLO VÝKRESU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
MAJITEL PROJEKTU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
STAVBA		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
ČÍSLO VÝKRESU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
MAJITEL PROJEKTU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
STAVBA		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
ČÍSLO VÝKRESU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
MAJITEL PROJEKTU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
STAVBA		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
ČÍSLO VÝKRESU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
MAJITEL PROJEKTU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
STAVBA		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
ČÍSLO VÝKRESU		PROJEKTOVATEL	Ing. Miroslav Trnka
MAJITEL PROJEKTU		PROJEKTOVATEL</	





STIS

MĚSTSKÝ ÚŘAD KRALUPY NAD VLTAVOU
Stavební úřad
Palackého nám. 6, 278 01 Kralupy nad Vltavou

Č.j.: MUKV 14042/2010 VYST
Sp. zn.: MUKV-S 1163/2008 VYST

V Kralupech nad Vlt.
Dne **2.5.2010**

Vyřizuje: Markéta Janáčková
tel. 315739913, e-mail: marketa.janacova@mestokralupy.cz

Souhlas s užíváním stavby

Stavební úřad Městského úřadu Kralupy nad Vltavou, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. f) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon"), obdržel dne 28.4.2010 oznámení o záměru započít s užíváním stavby v souladu s § 120 odst. 1 stavebního zákona od pana **Ing. Arch. Romana Roupce**, nar.: 29.8.1970, bytem Letovská 554, 199 00 Praha 9. Výše uvedený záměr se týká:

„nepodsklepeného dvoupodlažního rodinného domu, včetně domovních instalací vody s vodoměrnou šachtou, kanalizace včetně šachty, Ú.T., elektro, dešťové kanalizace včetně vsakovacího zářezu, zpevněných ploch, terénních úprav, oplocení včetně vjezdu“ na pozemcích st.parc.č. 401 a parc. č. 42/45 v kat. území Zlončice.

St.parc.č. 401 v kat. území Zlončice byla oddělena od pozemku parc.č. 42/45 v kat. území Zlončice, (geometrický plán č. 379-214/2008 ze dne 27.11.2008, potvrzený Katastrálním úřadem v Mělníku pod č. 1590/2008 dne 15.12.2008)

Stavba obsahuje:

- dvoupodlažní rodinný dům:
přízemí – obývací prostor, kuchyň, pokoj, hala, technická místnost – zahradní sklad, koupelna + WC, sklad, terasa
patro – ložnice, pokoj, pokoj, pracovna, hala, šatna, koupelna, WC, schodiště, závětrří, terasa
- Domovní instalace vody s vodoměrnou šachtou, tlakové kanalizace s čerpací plastovou šachtou, elektro, Ú.T. včetně zařizovacích předmětů
- Dešťové kanalizace včetně vsakovacího zářezu v délce 10m
- Zpevněné plochy, terénní úpravy
- Oplocení včetně vjezdu, oplocení bude provedeno z materiálu KB – BLOK v. 1400mm a z drátěného plotu zeleného v. 160 cm

Závěrečná kontrolní prohlídka byla provedena dne 29.4.2010 s tímto výsledkem:

- stavba byla provedena dle ověřené projektové dokumentace ve stavebním řízení. Během řízení nebyly vzneseny žádné námitky, tudíž nic nebrání v jejím užívání.

MUKV 14042/2010 VYST

Po řádném přezkoumání předloženého oznámení, zjištění vzájemného souladu s projektovou dokumentací a vzhledem k tomu, že stavebník doložil potřebné doklady a podklady, vydává stavební úřad **souhlas s užíváním stavby.**

Městský úřad v Kralupech nad Vltavou
Stavební úřad
Palackého nám. 6
278 85 Kralupy nad Vltavou
-11-

Jiří Polák
pověřen vedením stavebního úřadu
v době nepřítomnosti zastoupen
Ladislavou Sobotovou



Obdrží:

1. Ing. Arch. Roman Roupec, Zlončice 106, Kralupy nad Vltavou
2. ObÚ Zlončice
3. 1x pro spis zde

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:

VLADISLAV SILVESTRU, Zlončice 107, 27801, Zlončice, nar. 21.02.1980, IČ 10740180

za účasti manželky povinného:

ANA SILVESTRU, Veletržní 810/53, 17000 Praha, RČ: 795628/3907

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

AKRA broker, s.r.o., Nový Zlíčov 3172/6, 15000, Praha, IČ 24786284, zast. JUDr. Ivan Rada, Ph.D.,
advokátem Rada & Partner advokátní kancelář, s.r.o., Na Příkopě 988/31, 11000, Praha 1

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda

Usnesením číslo jednací **184 EX 1669/22-66 ze dne 10.2.2023** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součásti
- 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;

Nemovitá věc v SJM povinného

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 531511 Zlončice
Kat.území: 655376 Zlončice List vlastnictví: 703
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 401	125	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Zlončice, č.p. 107, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 401				
42/45	621	orná půda		zemědělský půdní fond
42/63	94	orná půda		zemědělský půdní fond

Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne:

14.3.2023 od 12:30 hod

Sraz účastníků k prohlídce:

u stavby č.p. 107

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 předložit nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem).

V Trutnově dne 23.2.2023

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: psax9w9