ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 5348/2022

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

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 18, součástí je stavba: Pěkovice č.p29, bydlení, pozemku p.č. St. 54, součástí je stavba: bez č.p/č.e., garáž, zapsaných na LV číslo 104 katastrální území Pěkovice, obec Teplá, okres Cheb

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374, DS: n23tcnp
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171

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

Číslo jednací: 132 EX 381/19-33

Počet stran: 27, z toho 9 stran příloh **Počet vyhotovení:** 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 01.02.2022 **Vyhotoveno:** V Hranicích 07.02.2022

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 18, součástí je stavba: Pěkovice č.p29, bydlení, pozemku p.č. St. 54, součástí je stavba: bez č.p/č.e., garáž, zapsaných na LV číslo 104
katastrální území Pěkovice, obec Teplá, okres Cheb

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

1.2. Účel znaleckého posudku

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

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

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

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 01.02.2022.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Podklady pro vypracování posudku byly předány zadavatelem a to výpis z katastru nemovitostí a informace o účelu posudku, informace o nemovitých věcech. Další data získal znalec při prohlídce na místě samém a z veřejně přístupných zdrojů.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN ze dne 30.12.2021, LV číslo 104, k.ú. Pěkovice
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a dalších
- zadavatelem, vlastníkem, ani nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena

žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Znalec předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a znalec neodpovídá tedy za jejich pravost. Znalec prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházely z dokumentů, které mu byly zadavatelem poskytnuty. V případě, že zadavatelem nebyly předloženy znalci dokumenty, které mohly mít vliv na závěry tohoto znaleckého posudku, nepřijímá znalec jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Znalec má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby zadavatele, pokud zadavatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovolené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu, k datu ocenění.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

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

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.**”

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

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

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

Definice dle vyhlášky 488/2020Sb.:

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje :	kraj Karlovarský, okres Cheb, obec Teplá, k.ú. Pěkovice
Adresa nemovité věci:	Pěkovice 29, 364 61 Teplá

Vlastnické a evidenční údaje

Josef Vlasák, Pěkovice 29, 364 61 Teplá, LV: 104, podíl 1 / 1

Omezení vlastnického práva:
Nejsou evidována žádná omezení.
Jiné zápisy
Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Vlasák Josef

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, dům, se nachází v místní části Pěkovice, v rozptýlené zástavbě domů. Jedná se o přízemní rodinný dům na rovinatém pozemku. Podle územního plánu je pozemek určen jako plocha bydlení.
Předmětem ocenění je samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní rodinný dům, se sedlovou střechou na pozemku p.č. St. 18. Objekt byl postaven asi před 100 lety a není užívaný a udržovaný. Byl napojen na rozvod elektřiny a žumpu. Elektřina je odpojena.
Na pozemku p.č. St. 58 se nachází zbytky garáže. Garáž má nulovou cenu, neboť obvyklá cena demolice (zbourání a odklizení materiálu a úprava terénu) převyšuje cenu použitelného materiálu.
Příjezd je po zpevněné, kamenité komunikaci. Parkování vozidel je před objektem.
Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné. Povinný na písemnou žádost o umožnění prohlídky nemovitých věcí, zaslanou na adresu trvalého pobytu, nereagoval a ani nebyl prohlídce přítomen. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO. Některé míry a vybavení bylo odhadnuto.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Pozemky

Obsah tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Pěkovice 29
	364 61 Teplá
LV:	104

Kraj:	Karlovarský
Okres:	Cheb
Obec:	Teplá
Katastrální území:	Pěkovice
Počet obyvatel:	2 961

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **806,00 Kč/m^2**

Koeficienty obce

Název koeficientu	**č.**	**P_i**
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = **310,00 Kč/m^2**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka nižší než nabídka - Poptávka po nemovitých věcech v podobném stavu je nižší.	I	-0,01
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

Index trhu $\mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^{5} P_i) = \mathbf{0,748}$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Příjezd na pozemek je možný pouze v létě, v zimě je to složitější, podle výšky sněhu.	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu.	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,840}$

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,628**

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

Koeficient **pp** = $\mathbf{I_T} * \mathbf{I_P}$ = **0,832**

1. Rodinný dům

Předmětem ocenění je samostatně stojící, nepodsklepený, přízemní rodinný dům, se sedlovou střechou na pozemku p.č. St. 18. Objekt byl postaven asi před 100 lety a není užívaný a udržovaný. Byl napojen na rozvod elektřiny a žumpu.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází bývalé obytné místnosti, kuchyň a sociální zařízení.

Objekt není udržovaný a je velmi, velmi podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m^2]	výška
1. NP	21,50*8,40+6,00*2,70+3,90*5,00 =	216,30	3,50 m
		216,30 m^2	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m^3]
NP	1. NP	(21,50*8,40+6,00*2,70)*(4,30)+(3,90*5,00)*(3,30) =	910,59
Z	zastřešení	(21,50*8,40+6,00*2,70)*(4,00*0,5)+(3,90*5,00)*(2,00*0,5) =	413,10
Obestavěný prostor - celkem:			**1 323,69 m^3**

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové, poškozená izolace	P	100
2. Zdivo	cihelné	S	100
3. Stropy	trámové	S	100
4. Střecha	sedlová	S	100
5. Krytina	eternitové šablony, poškozené	P	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkované, dožité	P	100
7. Vnitřní omítky	omítky, poškozené	P	100
8. Fasádní omítky	omítky, poškozené	P	100
9. Vnější obklady	ne	C	100

10. Vnitřní obklady	keramické, dožité	P	100
11. Schody	ne	C	100
12. Dveře	ne	C	100
13. Okna	pouze dřevěné rámy	P	100
14. Podlahy obytných místností	betonové, poškozené	P	100
15. Podlahy ostatních místností	dlažby, poškozené	P	100
16. Vytápění	ne	C	100
17. Elektroinstalace	odpojeno, velmi poškozeno	C	100
18. Bleskosvod	ne	C	100
19. Rozvod vody	ne	C	100
20. Zdroj teplé vody	ne	C	100
21. Instalace plynu	ne	C	100
22. Kanalizace	ne	C	100
23. Vybavení kuchyně	ne	C	100
24. Vnitřní vybavení	ne	C	100
25. Záchod	ne	C	100
26. Ostatní	ne	C	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77
2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	P	3,40	100	0,46	1,56
6. Klempířské konstrukce	P	0,90	100	0,46	0,41
7. Vnitřní omítky	P	5,80	100	0,46	2,67
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100	0,46	1,06
11. Schody	C	1,00	100	0,00	0,00
12. Dveře	C	3,20	100	0,00	0,00
13. Okna	P	5,20	100	0,46	2,39
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100	0,46	0,46
16. Vytápění	C	5,20	100	0,00	0,00
17. Elektroinstalace	C	4,30	100	0,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					51,02
Koeficient vybavení K_4:					**0,5102**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu
UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	8,20	100,00	0,46	3,77	7,39	100	150	66,67	4,9269
2. Zdivo	S	21,20	100,00	1,00	21,20	41,56	100	120	83,33	34,6319
3. Stropy	S	7,90	100,00	1,00	7,90	15,48	100	120	83,33	12,8995
4. Střecha	S	7,30	100,00	1,00	7,30	14,31	100	110	90,91	13,0092
5. Krytina	P	3,40	100,00	0,46	1,56	3,06	100	100	100,00	3,0600
6. Klempířské konstrukce	P	0,90	100,00	0,46	0,41	0,80	100	100	100,00	0,8000
7. Vnitřní omítky	P	5,80	100,00	0,46	2,67	5,23	100	100	100,00	5,2300
8. Fasádní omítky	P	2,80	100,00	0,46	1,29	2,53	100	100	100,00	2,5300
10. Vnitřní obklady	P	2,30	100,00	0,46	1,06	2,08	100	100	100,00	2,0800
13. Okna	P	5,20	100,00	0,46	2,39	4,68	100	100	100,00	4,6800
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100,00	0,46	1,01	1,98	100	100	100,00	1,9800
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100,00	0,46	0,46	0,90	100	100	100,00	0,9000
Opotřebení:										**86,7 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m^3]:	=	2 290,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):	*	0,5102
Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,5310
Základní cena upravená [Kč/m^3]	=	**2 957,11**
Plná cena: 1 323,69 m^3 * 2 957,11 Kč/m^3	=	**3 914 296,94 Kč**
Koeficient opotřebení: (1- 86,7 % /100)	*	0,133
Nákladová cena stavby CS_N	=	**520 601,49 Kč**
Koeficient pp	*	0,832
Cena stavby CS	=	**433 140,44 Kč**
Rodinný dům - zjištěná cena	=	**433 140,44 Kč**

2. Pozemky

Ocenění

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

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P}$ = **0,840**

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

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

Celkový index I = $I_T * I_O * I_P$ = 0,990 * 1,000 * 0,840 = **0,832**

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	310,-	0,832		257,92

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 18	239	257,92	61 642,88
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 54	40	257,92	10 316,80
Stavební pozemky - celkem			279		**71 959,68**

Pozemky - zjištěná cena celkem = **71 959,68 Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	183,85 m^2
Obestavěný prostor:	1 323,69 m^3
Zastavěná plocha:	216,30 m^2
Plocha pozemku:	279,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použitá srážka.
Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.
Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.
Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané

nemovité věci.
Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.
Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Popis výpočtu porovnání:
Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.
Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Podlahové plochy byly získány přepočtem ze zastavěné plochy koeficientem 0,85.

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Prodej rodinného domu 120 m2, pozemek 459 m2**
Lokalita: Nejdek - Suchá, okres Karlovy Vary
Popis: Exkluzivně nabízíme k prodeji rodinný dům, určený ke kompletní rekonstrukci, popř. demolici, ve městě Nejdek - Suchá, okres Karlovy Vary.
Jedná se o dvoupatrový, nepodsklepený rodinný dům o obytné ploše cca. 120m2, ležící na pozemku o výměře 459m2. Přípojka elektřiny na pozemku, odpad řešen lokálním septikem a voda studnou.
Město Nejdek leží v jednom z nejkrásnějších koutů Krušných hor, v údolí řeky Rolavy v nadmořské výšce 600 metrů. Jedná se o jedno z nejstarších hornických měst v Krušných horách a jeho dominantou je starobylá hradní věž. Nejdek disponuje výbornou dopravní dostupností, a to jak do Karlových Varů (15 kilometrů), tak do Sokolova (25 kilometrů). Je zde také kompletní občanská vybavenost. Základní i mateřská škola, několik ordinací praktických lékařů, nespočet sportovních klubů pro děti i dospělé, restaurace, kavárna a několik hotelů a penzionů.
Město je ideálním východiskem pro turistiku, cykloturistiku a aktivní dovolenou. Hustá síť navzájem provázaných turistických stezek, cyklostezek a zimních lyžařských tras vás zavede do míst, která dýchají historií, klidem a romantikou.
Pokud hledáte klidné prostředí, čistý horský vzduch, sportovní vyžití, výbornou dopravní dostupnost a nebojíte se rekonstrukce, neváhejte nás kontaktovat.
Pozemek: 459,00 m^2
Užitná plocha: 120,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	0,60
K5 Celkový stav	0,60
K6 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: www.sreality.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,80	
Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
1 590 000	120,00	13 250	0,25	**3 313**

Název: **Prodej rodinného domu 110 m2, pozemek 500 m2**
Lokalita: Útvina, okres Karlovy Vary
Popis: Prodej rodinného domu v klidné části obce Útvina. Dům je připraven ke kompletní rekonstrukci. Dům se zastavenou plochou 135 m2 je podsklepený, rozdělený na tři místnosti. Ke stavbě náleží i pozemek který je umístěn proti domu, přístupný z obecní komunikace. Pozemek s výměrou 365m2 je vedený v katastru nemovitostí jako zbořeniště. Dům je připojen k dodávce elektřiny, kanalizace a veřejný vodovod jsou také zajištěny. Velkou výhodou této nemovitosti je výborná občanská vybavenost v okolí, přesto klidné umístění v dosahu přírody. S možnostmi financování Vám rádi pomohou naši odborníci.
Pozemek: 500,00 m²
Užitná plocha: 110,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,90	
K4 Provedení a vybavení			0,60	
K5 Celkový stav			0,60	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,80	
Cena [Kč]	**Užitná plocha** [m²]	**Jedn. cena** Kč/m²	**Celkový koef.** K_C	**Upravená j. cena** [Kč/m²]
1 450 000	110,00	13 182	0,25	**3 296**

Název: **Prodej rodinného domu 116 m2, pozemek 1 856 m2**
Lokalita: Teplá - Kladruby, okres Cheb
Popis: Nabízíme k prodeji rodinný dům o velikosti 4 +1 v obci Kladruby u Beranova. Dům je vhodný k rekonstrukci dle vlastních představ. Součástí prodeje je zahrada o rozloze 523 m2.
Více info. v naší RK.
Pozemek: 1 856,00 m²
Užitná plocha: 116,00 m²

Použité koeficienty:

Zdroj: www.sreality.cz

K1 Redukce pramene ceny			0,95	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			0,70	
K4 Provedení a vybavení			0,60	
K5 Celkový stav			0,60	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			0,80	
Cena [Kč]	**Užitná plocha**	**Jedn. cena**	**Celkový koef.**	**Upravená j. cena**

	[m²]	Kč/m²	K_C	[Kč/m²]
1 680 000	116,00	14 483	0,19	**2 752**

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:
Porovnávací hodnota byla zaokrouhlena.

Minimální jednotková porovnávací cena	2 752 Kč/m²
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 120 Kč/m²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 313 Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy			
Průměrná jednotková cena			**3 120 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci			183,85 m²
Porovnávací hodnota před korekcí ceny			573 612
zaokrouhlení	/ 570 000,00	=	570 000,00
Výsledná porovnávací hodnota			**570 000 Kč**

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	433 140,40 Kč
2. Pozemky	71 959,70 Kč

Výsledná cena - celkem: 505 100,10 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 505 100,- Kč

slovy: Pětsetpěttisícjednosto Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu
505 100 Kč
slovy: Pětsetpěttisícjednosto Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům	570 000,- Kč

Porovnávací hodnota	570 000 Kč

Obvyklá cena
570 000 Kč
slovy: Pětsetsedmdesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

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

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kancelářemi v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kancelářemi, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výsledky analýzy jsou uvedeny v ocenění.

5.2. Kontrola postupu

Ocenění bylo provedeno dle popsaných postupů.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

OBVYKLÁ CENA	**570 000 Kč**
slovy: Pětsetsedmdesáttisíc Kč	

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

Příslušenství:
Příslušenství tvoří přípojka elektro a žumpa.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

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

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Územní plán	2
Sdělení termínu prohlídky	2

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

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

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 5348/2022.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 5348/2022 evidence posudků.

V Hranicích 07.02.2022

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU
č: 5348/2022

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Územní plán	2
Sdělení termínu prohlídky	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.12.2021 09:15:03*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132 EX 381/19 pro JUDr. Jan Fendrych

Okres: **CZ0411 Cheb** Obec: **555631 Teplá**

at.území: **675997 Pěkovice** List vlastnictví: **104**

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

Vlastník, jiný oprávněný	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Vlasák Josef, Pěkovice 29, 36461 Teplá	**830223/1883**	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 18	**239**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Pěkovice, č.p. 29, bydlení**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 18**				
St. 54	**40**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **bez čp/če, garáž**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 54**				

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- **Zahájení exekuce**

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

  Povinnost k
  Vlasák Josef, Pěkovice 29, 36461 Teplá, RČ/IČO: 830223/1883

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 2 132 EX-381/2019 -7 ze dne 11.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2019 18:01:04. Zápis proveden dne 02.08.2019; uloženo na prac. Cheb Z-3595/2019-402**

  Související zápisy
  Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

  Povinnost k
  Parcela: St. 18, Parcela: St. 54

  Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Jan Fendrych 132 EX-381/2019 -14 ze dne 12.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2019 18:01:04. Zápis proveden dne 02.08.2019; uloženo na prac. Cheb Z-3595/2019-402**

- **Zahájení exekuce**

  pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

  Povinnost k
  Vlasák Josef, Pěkovice 29, 36461 Teplá, RČ/IČO: 830223/1883

  Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-733/2021 - 14 ze dne 24.02.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2021 10:19:59. Zápis proveden dne 09.03.2021; uloženo na prac. Klatovy**

Typ vztahu

- Z-1536/2021-404

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 18, Parcela: St. 54

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., 120 EX-733/2021 -28 ze dne 05.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2021 10:19:59. Zápis proveden dne 10.03.2021; uloženo na prac. Cheb
Z-1101/2021-402

- Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Micka, Pivovarská 257, 337 01 Rokycany
Povinnost k
Vlasák Josef, Pěkovice 29, 36461 Teplá, RČ/IČO: 830223/1883

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Rokycany 168 EX-1290/2021 -15 ze dne 06.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2021 19:06:18. Zápis proveden dne 08.09.2021; uloženo na prac. Rokycany
Z-2287/2021-408

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 18, Parcela: St. 54

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor Mgr. Petr Micka 168 EX-1290/2021 -14 ze dne 06.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.09.2021 19:05:58. Zápis proveden dne 09.09.2021; uloženo na prac. Cheb
Z-3729/2021-402

- Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor:
Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb
Povinnost k
Vlasák Josef, Pěkovice 29, 36461 Teplá, RČ/IČO: 830223/1883

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-06739/2020 -008 ze dne 05.01.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2021 12:15:35. Zápis proveden dne 13.09.2021; uloženo na prac. Cheb
Z-3807/2021-402

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Povinnost k
Parcela: St. 18, Parcela: St. 54

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí soudní exekutor Mgr.David Koncz 074 EX-06739/2020 -039 ze dne 10.09.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2021 12:15:20. Zápis proveden dne 15.09.2021; uloženo na prac. Cheb
Z-3806/2021-402

- Zahájení exekuce
- pověřený soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *30.12.2021 09:15:03*

Okres: **CZ0411 Cheb** Obec: **555631 Teplá**

at.území: **675997 Pěkovice** List vlastnictví: **104**

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

Typ vztahu

Povinnost k

Vlasák Josef, Pěkovice 29, 36461 Teplá, RČ/IČO: 830223/1883

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-10890/2021 -025 ze dne 08.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.10.2021 14:13:05. Zápis proveden dne 13.10.2021; uloženo na prac. Plzeň-město**

Z-6021/2021-405

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 18, Parcela: St. 54

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl 094 EX-10890/2021 -028 ze dne 14.10.2021. Právní moc ke dni 24.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2021 14:11:59. Zápis proveden dne 18.10.2021; uloženo na prac. Cheb**

Z-4365/2021-402

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Soudní exekutor Mgr. Martin Tunkl 094 EX-10890/2021 -028 ze dne 14.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.11.2021 09:21:24. Zápis proveden dne 30.11.2021; uloženo na prac. Cheb**

Z-5067/2021-402

lomby a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

› **Smlouva kupní ze dne 04.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.12.2017 12:25:21. Zápis proveden dne 29.12.2017.**

V-7667/2017-402

Pro: **Vlasák Josef, Pěkovice 29, 36461 Teplá** *RČ/IČO:* **830223/1883**

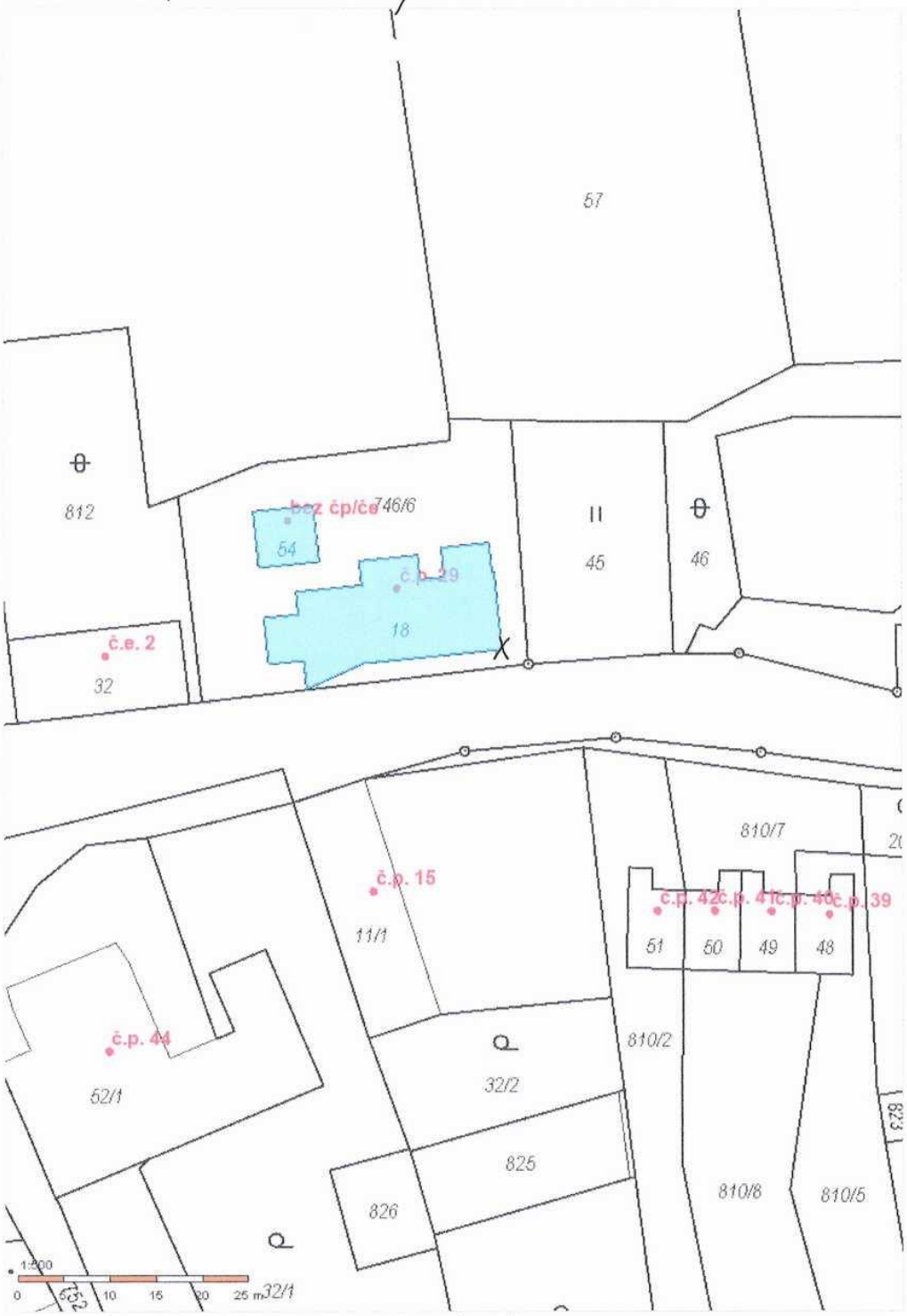
Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

emovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
atastrální úřad pro Karlovarský kraj, Katastrální pracoviště Cheb, kód: 402.

vhotovil:
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 30.12.2021 09:20:38

PĚKOVICE č.p. 29 LV 104



GPS 49°56'31"N
12°51'28"E

zbytky garáže

W
W

LEGENDA

plochy stabilizované	plochy změn	územní rezervy	
			hranice Karlovarského kraje
			hranice řešeného území
			hranice jednotlivých katastrálních území
			hranice zastavěného území k 15.12.2010
			zastavitelné plochy
			plochy přestavby
			územní rezervy
			plochy smíšené nezastavěného území - sportovní

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

plochy bydlení

			bydlení hromadné
			bydlení individuální městského a příměstského typu
			bydlení individuální venkovského typu

plochy rekreace

			rekreace individuální pobytová
			plochy rekreace na plochách přírodního charakteru
			rekreace hromadná
			rekreace - zahrádkářské osady

plochy občanského vybavení

			občanské vybavení - veřejná infrastruktura
			občanského vybavení - ostatní služby
			občanského vybavení - hřbitov
			občanského vybavení - agroturistika
			občanského vybavení - sport

plochy veřejných prostranství

			veřejná prostranství - komunikační koridory a shromažďovací plochy
			veřejné prostranství - veřejná zeleň
			veřejné prostranství - veřejná zeleň - park
			veřejné prostranství - veřejná zeleň - ochranná a izolační zeleň

veřejná zeleň vyhrazená

			zeleň vyhrazená - soukromá (zahrady)
			zeleň vyhrazená - historické zahrady, parky

Zdeněk VAŠÍČEK, soudní znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: za4atz

Pan
Josef Vlasák
Pěkovice 29
364 61 Teplá

Hranice dne 07.01.2022

Věc: Ohledání - prohlídka nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 381/19-33

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, ve výše uvedené věci, jsem byl ustanoven znalcem pro stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí, zapsaných na LV číslo 104, k.ú. Pěkovice.

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

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 01.02.2022 ve 12:00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi.

Žádám Vás o předložení nabývacího titulu, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav a dalších dokumentů, vztahujících se k oceňované nemovité věci a její příslušenství, zejména k věcnému břemeni, výměnku, nájemní, pachtovní smlouvě, či předkupní právu, apod. Požadované materiály zašlete nejpozději 3 dny před termínem prohlídky na email: zvh@atlas.cz nebo do datové schránky.

V případě, že Vám navržený termín prohlídky nebude vyhovovat, sdělte jméno a telefon osoby, která nemovité věci v uvedený termín zpřístupní.

S pozdravem

Zdeněk Vašíček

Zdeněk VAŠÍČEK
oceňování nemovitostí
Teplická 232, 753 01 HRANICE
IČO: 40058174, tel.: 602 778 374

7.01.2022 / 13:42 / 708095 LIST: 1
eská pošta, s.p. IČ 47114983 PODACÍ STVRZENKA DATUM PODÁNÍ: 07.01.2022
OŠTA: 753 61 Hranice 4 ID CČK:
DESÍLATEL: 3000520658102 Zdeněk Vašíček,Teplická 232,75301 Hranice I

.Č.	PODACÍ ČÍSLO	DRUH	ADRESÁT ADRESA ADRESÁTA KONTAKTY,POZNÁMKA	SLUŽBY KÓD	DOBÍRKA UDANÁ CENA ROZMĚR/HMOTNOST	CENA SLUŽBY SLEVA ZK K ÚHRADĚ PLAC. V HOT.
	RR095161938CZ	R	Vlasák Josef	EK,DE	0.00	52.00
		231	29, 36461 Pěkovice		0.00	2.00
					0.009	50.00
						50.00

53 61 Hranice 4 1(1R) 07.01.2022 108494
1 33
elkem: 1(1R)

Cena služby:	52.00Kč
Sleva ZK:	2.00Kč
K úhradě:	50.00Kč
Placeno v hotovosti:	50.00Kč

elkem zásilek:1

Česká pošta **ZPĚT**

Zásilka byla vrácena z důvodu označeného křížkem

- ☐ nepřijato
- ☐ nevyzvednuto
- ☐ odstěhoval se
- ☒ na uvedené adrese neznámý
- ☐ adresa nedostatečná
- ☐ jiný důvod .....

Jiný důvod bylo možno ověřit ANO ☐ NE ☐

Zdeněk VAŠÍČEK
Teplická 232, 753 01 HRANICE
IČ: 42058171, DIČ: CZ6402292314
www.posudeknemovitosti.cz

753 61 Hranice 4
RR095161938CZ 52.00
07.01.22 231 767 0.009kg
EK,DE
ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC ČESKÁ REPUBLIKA CZECH REPUBLIC

ZPĚT

Doporučeně Recommended Česká pošta
753 61 Hranice 4
RR 09516193 8 CZ

PAN
JOSEF VLASÁK
PĚKOVICE 29
364 61 TEPLÁ