

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 050014/2024

Obor/odvětví/specializace: obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 6293/4, pozemku p.č. 6293/7, součástí je stavba: Mělník, č.p. 3506, rod. dům, zapsaných na LV číslo 5586 katastrální území Mělník, obec Mělník, okres Mělník

Znalec: Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz
IČ: 42058171 datová schránka: n23tcnp
Číslo posudku v evidenci znalce: 5803/2024

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, IČ 75128446
Zenklova 2530/23
180 00 Praha 8

Číslo jednací: 132 EX 675/22-61

Počet stran: 32, z toho 12 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 24.07.2024

Vyhotoveno: V Hranicích 01.08.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 6293/4, pozemku p.č. 6293/7, součástí je stavba: Mělník, č.p. 3506, rod. dům, zapsaných na LV číslo 5586 katastrální území Mělník, obec Mělník, okres Mělník

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 - tržní hodnoty 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 24.07.2024 za přítomnosti pana Milana Žižky, tel. 737 373 160.

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 03.04.2024, LV číslo 5586, k.ú. Mělník
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené zadavatelem
- informace a údaje zjištěné při ohledání a zaměření
- informace z www.czuk.cz
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskoreality.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 dovozené 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 nestanoví 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 prodeji 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 přikládána 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 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.“

§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 zadavatele 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 podařilo zajistit pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od tří obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností. Z tohoto důvodu neproběhlo 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 předmět obchodován.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Mělník, obec Mělník, k.ú. Mělník
Adresa nemovité věci: Na Výsluní 3506, 276 01 Mělník

Vlastnické a evidenční údaje

Milan Žižka, Na Výsluní 3506, 276 01 Mělník, LV: 5586, podíl 1 / 1

Omezení vlastnického práva

Typ

Zákaz zatížení

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Vydání rozhodnutí o zřízení zást. práva zdravot. pojišťovnou
Zahájení exekuce - Žižka Milan
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Dokumentace a skutečnost

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

Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci, rodinný dům, se nachází v ulici Na Výsluní, v zástavbě domů - viz příložená mapka.

Jedná se o samostatně stojící rodinný dům na svažitém neoploceném pozemku. Rodinný dům je samostatně stojící, podsklepený, přízemní bez obytného podkroví, se sedlovou střechou s valbou a nachází se na pozemku p.č. 6293/7. Rodinný dům byl postaven před 24 lety. Dům je napojen na rozvod elektro, vodovod ze studny a kanalizaci do vlastní ČOV. Vytápění domu je dálkové z elektrárny. Příjezd je po šterkové komunikaci. Parkování osobních vozidel na pozemku.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Povinný byl informován o termínu prohlídky a poskytl znalci součinnost - viz příloha.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům
2. Ocenění venkovních úprav
3. Pozemky
4. Trvalé porosty

Obsah ocenění na tržních principech

- 1. Porovnávací hodnota**
 - 1.1. Rodinný dům

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění: Rodinný dům

Adresa předmětu ocenění: Na Výsluní 3506
 276 01 Mělník
 LV: 5586
 Kraj: Středočeský
 Okres: Mělník
 Obec: Mělník
 Katastrální území: Mělník
 Počet obyvatel: 20 202
 Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 367,00 Kč/m²**

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 434/2023 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	0,90
8. Poloha obce: Nevyjmenovaná obec o velikosti nad 5000 obyvatel a obec, jejíž katastrální území sousedí s nevyjmenovanou obcí velikosti nad 5000 obyvatel - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	VI	1,00
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.) - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,05

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

5

Index trhu $I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum P_i) = \mathbf{0,945}$

$$i = 1$$

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

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,000}$$

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 - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Přístup po neuzpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	IV	-0,02
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji - Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované. Bez vlivu na cenu. Zařazeno do kvalitativního pásma znaku dle zjištěných informací z veřejně dostupných zdrojů	II	0,00

$$i = 1$$

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

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

$$\text{Koeficient pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{0,794}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 0,840$

1. Rodinný dům

Rodinný dům je samostatně stojící, podsklepený, přízemní bez obytného podkroví, se sedlovou střechou s valbou a nachází se na pozemku p.č. 6293/7. Rodinný dům byl postaven před 24 lety. Dům je napojen na rozvod elektro, vodovod ze studny a kanalizaci do vlastní ČOV. Vytápění domu je dálkové z elektrárny. Na domě jsou nedodělky, které nebrání užívání.

Dispoziční řešení: V prvním podzemním podlaží se nachází garáž, místnost se záchodem a umývadlem, dílna, herna, kotelna, chodba a sklady. V prvním nadzemním podlaží se nachází zvětrání, chodba, kuchyň, spíž, čtyři pokoje, šatna, koupelna se záchodem a technická místnost se záchodem a umývadlem.

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

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ C
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
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. PP	$19,70*8,40+7,70*8,40+3,20*4,00 =$	242,96	3,00 m
1. NP	$19,70*8,40+7,70*8,40 =$	230,16	3,10 m
		473,12 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1. PP	$(19,70*8,40+7,70*8,40+3,20*4,00)*(3,00) =$	728,88
NP	1. NP	$(19,70*8,40+7,70*8,40)*(3,50) =$	805,56
Z	zastřešení	$(19,70*8,40+7,70*8,40)*(3,00*0,5) =$	345,24

Obestavěný prostor - celkem: **1 879,68 m³**

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 s izolací	S	100
2. Zdivo	cihelné, zateplení 5cm, tvárnice,	N	100

	sendvič		
3. Stropy	s rovným podhledem	S	100
4. Střecha	sedlová s valbou	S	100
5. Krytina	betonová taška	S	100
6. Klempířské konstrukce	eloxovaný hliník	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné	S	100
8. Fasádní omítky	vápenocementová, hrubá	P	100
9. Vnější obklady	ne	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické	S	100
11. Schody	betonové	S	100
12. Dveře	obložkové, dřevěné	S	100
13. Okna	plastová s přípravou na venkovní žaluzie	P	100
14. Podlahy obytných místností	koberce, dlažby	S	100
15. Podlahy ostatních místností	dlažby, betonové plovoucí, PVC	S	100
16. Vytápění	ústřední, radiátory, dálkové z elektrárny	S	100
17. Elektroinstalace	220, 380 V	S	100
18. Bleskosvod	ne	C	100
19. Rozvod vody	teplé a studené	S	100
20. Zdroj teplé vody	el. bojler	S	100
21. Instalace plynu	ne	C	100
22. Kanalizace	ano	S	100
23. Vybavení kuchyně	vestavěné spotřebiče	S	100
24. Vnitřní vybavení	vana 1x, sprchový kout 1x, umývadlo 4x	N	100
25. Záchod	záchod 3x	N	100
26. Ostatní	internet, televize	S	100

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro přepočítání obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na vybavení, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S	5,40	100	1,00	5,40	4,95	100,00	4,95
2. Zdivo	N	23,40	100	1,54	36,04	32,99	100,00	32,99
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10	8,33	100,00	8,33
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40	4,94	100,00	4,94
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30	3,02	100,00	3,02
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80	0,73	100,00	0,73
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100	1,00	6,10	5,58	100,00	5,58
8. Fasádní omítky	P	2,80	100	0,46	1,29	1,18	100,00	1,18
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,20	100	1,00	2,20	2,01	100,00	2,01
11. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30	2,11	100,00	2,11
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20	2,93	100,00	2,93
13. Okna	P	5,10	100	0,46	2,35	2,15	100,00	2,15
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100	1,00	2,10	1,92	100,00	1,92
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30	1,19	100,00	1,19
16. Vytápění	S	5,30	100	1,00	5,30	4,85	100,00	4,85

17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20	3,84	100,00	3,84
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90	2,65	100,00	2,65
20. Zdroj teplé vody	S	1,70	100	1,00	1,70	1,56	100,00	1,56
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00	0,00	100,00	0,00
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70	2,47	100,00	2,47
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50	0,46	100,00	0,46
24. Vnitřní vybavení	N	4,30	100	1,54	6,62	6,06	100,00	6,06
25. Záchod	N	0,30	100	1,54	0,46	0,42	100,00	0,42
26. Ostatní	S	4,00	100	1,00	4,00	3,66	100,00	3,66

Součet upravených objemových podílů: 109,26 Rozestavěnost: **100,00**

Koeficient vybavení K₄: **1,0926**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	4,95	100,00	4,95	4,95	24	200	12,00	0,5940
2. Zdivo	N	32,99	100,00	32,99	32,99	24	200	12,00	3,9588
3. Stropy	S	8,33	100,00	8,33	8,33	24	200	12,00	0,9996
4. Střecha	S	4,94	100,00	4,94	4,94	24	150	16,00	0,7904
5. Krytina	S	3,02	100,00	3,02	3,02	24	80	30,00	0,9060
6. Klempířské konstrukce	S	0,73	100,00	0,73	0,73	24	80	30,00	0,2190
7. Vnitřní omítky	S	5,58	100,00	5,58	5,58	24	80	30,00	1,6740
8. Fasádní omítky	P	1,18	100,00	1,18	1,18	24	60	40,00	0,4720
10. Vnitřní obklady	S	2,01	100,00	2,01	2,01	24	50	48,00	0,9648
11. Schody	S	2,11	100,00	2,11	2,11	24	200	12,00	0,2532
12. Dveře	S	2,93	100,00	2,93	2,93	24	80	30,00	0,8790
13. Okna	P	2,15	100,00	2,15	2,15	24	80	30,00	0,6450
14. Podlahy obytných místností	S	1,92	100,00	1,92	1,92	24	80	30,00	0,5760
15. Podlahy ostatních místností	S	1,19	100,00	1,19	1,19	24	80	30,00	0,3570
16. Vytápění	S	4,85	100,00	4,85	4,85	24	50	48,00	2,3280
17. Elektroinstalace	S	3,84	100,00	3,84	3,84	24	50	48,00	1,8432
19. Rozvod vody	S	2,65	100,00	2,65	2,65	24	50	48,00	1,2720
20. Zdroj teplé vody	S	1,56	100,00	1,56	1,56	24	40	60,00	0,9360
22. Kanalizace	S	2,47	100,00	2,47	2,47	24	60	40,00	0,9880
23. Vybavení kuchyně	S	0,46	100,00	0,46	0,46	24	30	80,00	0,3680
24. Vnitřní vybavení	N	6,06	100,00	6,06	6,06	24	60	40,00	2,4240
25. Záchod	N	0,42	100,00	0,42	0,42	24	60	40,00	0,1680
26. Ostatní	S	3,66	100,00	3,66	3,66	24	100	24,00	0,8784

Opotřebení: **24,5 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 130,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0926
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0500
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 531,17

Plná cena: 1 879,68 m³ * 7 531,17 Kč/m³ = **14 156 189,63 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

* 1,0000

Nedokončená stavba

= **14 156 189,63 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 24,5 % /100)

* 0,755

Nákladová cena stavby CS_N

= **10 687 923,17 Kč**

Koeficient pp

* 0,840

Cena stavby CS

= **8 977 855,46 Kč**

Rodinný dům - cena zjištěná

= **8 977 855,46 Kč**

2. Ocenění venkovních úprav

Venkovní úpravy tvoří přípojky sítí, vodovod, elektřina, kanalizace, ČOV, opěrná zeď, venkovní schody a zpevněné plochy.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby

Cena stavby

Rodinný dům

8 977 855,46 Kč

Celkem

8 977 855,46 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb

8 977 855,46

3,50 % z ceny staveb

* 0,0350

Ocenění venkovních úprav - cena zjištěná

= **314 224,94 Kč**

3. Pozemky

Pozemek zahrady tvoří se stavebním pozemkem jednotný funkční celek.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I_T = 1,000**

Index polohy pozemku **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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť 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	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1} P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,840 = 0,840$$

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	2 367,-	0,840		1 988,28

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zahrada	6293/4	566	1 988,28	1 125 366,48
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	6293/7	235	1 988,28	467 245,80
Stavební pozemky - celkem			801		1 592 612,28

Pozemky - cena zjištěná celkem = 1 592 612,28 Kč

4. Trvalé porosty

Na pozemcích se nachází trvalé porosty.

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

Celková cena pozemku:	Kč	1 592 612,28
Celková výměra pozemku	m ²	801,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	60,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	119 296,80
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	7 754,29

Trvalé porosty = 7 754,29 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	402,15 m ²
Obestavěný prostor:	1 879,68 m ³
Zastavěná plocha:	230,16 m ²
Zastavěné plochy podlaží:	473,12 m ²
Výměra pozemku:	801,00 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 použita 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:	Rodinný dům č.p. 3528																				
Lokalita:	Mělník																				
Popis:	podání: 23.5.2022 cena: 11 750 000 Kč Kupní sml.: V-4013/2022-206 (LISTINY) Listina ID: 72625419010 LV: 10835, 6470 k.ú.: 692816																				
	<table><thead><tr><th></th><th>Plocha</th><th>Cena/m²</th><th>Cena</th></tr></thead><tbody><tr><td>STAVBA:</td><td>V Kroupovci 3528, Mělník (rodinný dům)</td><td>271</td><td>m²</td></tr><tr><td></td><td>41 146 11 150 658</td><td></td><td></td></tr><tr><td>PARCELA:</td><td>st.6446/5 (zast. plocha a nádv.), kú: Mělník</td><td>207</td><td>m²</td></tr><tr><td></td><td>275 470 920</td><td></td><td>2</td></tr></tbody></table>		Plocha	Cena/m ²	Cena	STAVBA:	V Kroupovci 3528, Mělník (rodinný dům)	271	m ²		41 146 11 150 658			PARCELA:	st.6446/5 (zast. plocha a nádv.), kú: Mělník	207	m ²		275 470 920		2
	Plocha	Cena/m ²	Cena																		
STAVBA:	V Kroupovci 3528, Mělník (rodinný dům)	271	m ²																		
	41 146 11 150 658																				
PARCELA:	st.6446/5 (zast. plocha a nádv.), kú: Mělník	207	m ²																		
	275 470 920		2																		

PARCELA: 6446/1 (orná půda), kú: Mělník 727 m2 15
 11 028
 PARCELA: 6446/2 (ostatní plochy), kú: Mělník 74 m2 649 47 995
 PARCELA: 6447 (ostatní plochy), kú: Mělník 107 m2 649
 69 399

Užitná plocha: 271,00 m²

Použité koeficienty:

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



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
11 750 004	271,00	43 358	0,77	33 386

Název: Rodinný dům č.p. 3417

Lokalita: Mělník

Popis: podání:

1.5.2024

cena:

7 900 000 Kč

Kupní sml.:

V-2830/2024-206 (LISTINY)

Listina ID:

84596975010

LV: 6244 k.ú.: 692816

	Plocha	Cena/m2	Cena
STAVBA:	Na Výsluní 3417, Mělník (rodinný dům)	114	m2
	62 249 7 096 426		
PARCELA:	st.6267/11 (zast. plocha a nádv.), kú: Mělník	216 m2	3
	215 694 511		
PARCELA:	6267/3 (zahrada), kú: Mělník	197 m2	527 103 754
PARCELA:	6267/6 (orná půda), kú: Mělník	252 m2	21 5
	309		

Užitná plocha: 114,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny 1,00
 K2 Velikosti objektu 1,00
 K3 Poloha 1,00
 K4 Provedení a vybavení 0,75
 K5 Celkový stav 0,80
 K6 Vliv pozemku 0,95
 K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,90



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
7 899 996	114,00	69 298	0,51	35 342

Název:	Rodinný dům č.p. 1259			
Lokalita:	Mělník			
Popis:	podání: 6.4.2023 cena: 5 950 000 Kč Kupní sml.: V-2322/2023-206 (LISTINY) Listina ID: 77747299010 LV: 10441, 6394, 11459 k.ú.: 692816			
		Plocha	Cena/m2	Cena
STAVBA:		Ovocná 1259, Mělník (rodinný dům) 71 m2 62 080 4 407 645		
PARCELA:		st.6228/2 (zast. plocha a nádv.), kú: Mělník	62 m2 3	207 198 806
PARCELA:		6210/5 (zahrada), kú: Mělník	222 m2	525 116 602
PARCELA:		6228/1 (ovocný sad), kú: Mělník	2 204 m2	525 1 157 616
PARCELA:		6228/5 (ovocný sad), kú: Mělník	132 m2	525 69 331
Užitná plocha:	150,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			0,95	
K6 Vliv pozemku			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 949 996	150,00	39 667	0,86	34 114



Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Znalec neměl přístup do porovnávaných nemovitých věcí.

Minimální jednotková porovnávací cena	33 386 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	34 281 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	35 342 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	34 281 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	402,15 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	13 786 104 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům	8 977 855,50 Kč
2. Ocenění venkovních úprav	314 224,90 Kč
3. Pozemky	1 592 612,30 Kč
4. Trvalé porosty	7 754,30 Kč

Zjištěná cena - celkem: 10 892 447,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 10 892 450,- Kč

slovy: deset milionů osm set devadesát dva tisíc čtyři sta padesát Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	10 892 450 Kč
slovy: deset milionů osm set devadesát dva tisíc čtyři sta padesát Kč	

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům	13 786 104,10 Kč
------------------	------------------

Porovnávací hodnota	13 786 100 Kč
----------------------------	----------------------

Obvyklá cena	13 786 100 Kč
slovy: třináct milionů sedm set osmdesát šest tisíc jedno sto 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 - tržní hodnoty je zjištění a následné vyhodnocení 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 nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, 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 kanceláři 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 kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, 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

Znalecký posudek o ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 6293/4, pozemku p.č. 6293/7, součástí je stavba: Mělník, č.p. 3506, rod. dům, zapsaných na LV číslo 5586 katastrální území Mělník, obec Mělník, okres Mělník

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se znaleci 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.

S nemovitými věcmi nejsou spojena žádná práva ani závady.

Příslušenství:

přípojky sítí, vodovod, elektrina, kanalizace, ČOV, opěrná zeď, venkovní schody a zpevněné plochy.

Obvyklá cena

13 786 100 Kč

slovy: třináct milionů sedm set osmdesát šest tisíc jedno sto Kč

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	7
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení termínu prohlídky	3

Konzultant a důvod jeho přibrání

Pro zpracování tohoto posudku nebyl přibrán konzultant.

Odměna, náhrada nákladů

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

Znalečné účtuji dokladem č. 5803/2024.

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 je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 050014/2024.

V Hranicích 01.08.2024

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 050014/2024

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	7
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Dopis o sdělení termínu prohlídky	3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.04.2024 21:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132EX 675/22 pro JUDr. Jan Fendrych
soudní exekutor

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534676 Mělník
at.území: 692816 Mělník List vlastnictví: 5586

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Žižka Milan, Na Výsluní 3506, 27601 Mělník	930114/0959	

Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
6293/4	566	zahrada		zemědělský půdní fond
6293/7	235	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Mělník, č.p. 3506, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: 6293/7

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

▷ Zástavní právo smluvní

k zajištění:

- pohledávky vyplývající ze smlouvy o úvěru do výše 4 800 000 Kč
- budoucích a jiných pohledávek do výše 4 800 000 Kč vzniklých do 23.4.2055

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Parcela: 6293/4, Parcela: 6293/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. HY21821610 ze dne 30.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2021 12:44:54. Zápis proveden dne 07.06.2021; uloženo na prac. Mělník

Pořadí k 10.05.2021 12:44

V-3970/2021-206

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. HY21821610 ze dne 30.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2021 12:44:54. Zápis proveden dne 07.06.2021; uloženo na prac. Mělník

V-3970/2021-206

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. HY21821610 ze dne 30.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2021 12:44:54. Zápis proveden dne 07.06.2021; uloženo na prac. Mělník

V-3970/2021-206

▷ Zákaz zatížení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.04.2024 21:00:00

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534676 Mělník
at.území: 692816 Mělník List vlastnictví: 5586
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Parcela: 6293/4, Parcela: 6293/7

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. HY21821610 ze dne
30.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2021 12:44:54. Zápis proveden
dne 07.06.2021; uloženo na prac. Mělník

Pořadí k 10.05.2021 12:44

V-3970/2021-206

- › Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
k zajištění pohledávky:
existující, daňové nedoplatky ve výši 79 422 Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Parcela: 6293/4, Parcela: 6293/7

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Středočeský kraj, ÚzP
v Mělníce Čj.: 1604057/23/2114-00540-209472 ze dne 05.04.2023. Právní účinky
zápisu k okamžiku 05.04.2023 16:06:23. Zápis proveden dne 27.04.2023; uloženo
na prac. Mělník

Pořadí k 05.04.2023 16:06

V-2309/2023-206

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Středočeský kraj,
ÚzP v Mělníce Čj.: 1604057/23/2114-00540-209472 ze dne 05.04.2023. Právní
účinky zápisu k okamžiku 05.04.2023 16:06:23. Zápis proveden dne 27.04.2023;
uloženo na prac. Mělník

V-2309/2023-206

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Středočeský kraj,
ÚzP v Mělníce Čj.: 1604057/23/2114-00540-209472 ze dne 05.04.2023. Právní
účinky zápisu k okamžiku 05.04.2023 16:06:23. Zápis proveden dne 27.04.2023;
uloženo na prac. Mělník

V-2309/2023-206

Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- › Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.04.2024 21:00:00

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534676 Mělník
at.území: 692816 Mělník List vlastnictví: 5586

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Žižka Milan, Na Výsluní 3506, 27601 Mělník, RČ/IČO:
930114/0959

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 132 EX 675/22-7 k 16 EXE-
2483/2022 9 ze dne 02.01.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2023
18:02:37. Zápis proveden dne 08.02.2023; uloženo na prac. Praha
Z-4753/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 6293/4, Parcela: 6293/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 132 EX-675/2022 -19 ze dne
06.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.02.2023 18:02:35. Zápis
proveden dne 10.02.2023; uloženo na prac. Mělník

Z-584/2023-206

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Žižka Milan, Na Výsluní 3506, 27601 Mělník, RČ/IČO:
930114/0959

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 33707/23-17 ze dne
12.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2023 17:11:14. Zápis proveden
dne 25.05.2023; uloženo na prac. Praha

Z-22835/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 6293/4, Parcela: 6293/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-33707/2023 -140 ze dne
09.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2024 16:16:37. Zápis
proveden dne 14.02.2024; uloženo na prac. Mělník

Z-871/2024-206

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-33707/2023
-150 Právní moc ke dni 14.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2024
22:37:21. Zápis proveden dne 20.02.2024; uloženo na prac. Mělník

Z-926/2024-206

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Žižka Milan, Na Výsluní 3506, 27601 Mělník, RČ/IČO:
930114/0959

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 65313/23-17 spojeno do
řízení sp. zn. 204 EX 33707/23 ze dne 18.09.2023. Právní účinky zápisu k
okamžiku 20.09.2023 18:39:41. Zápis proveden dne 22.09.2023; uloženo na prac.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.04.2024 21:00:00

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534676 Mělník
at.území: 692816 Mělník List vlastnictví: 5586

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Praha

Z-42347/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 6293/4, Parcela: 6293/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 204 EX-65313/2023 -113 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 33707/23 ze dne 09.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.02.2024 16:07:48. Zápis proveden dne 14.02.2024; uloženo na prac. Mělník

Z-872/2024-206

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 204 EX-65313/2023 -122 Právní moc ke dni 14.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2024 07:16:42. Zápis proveden dne 20.02.2024; uloženo na prac. Mělník

Z-928/2024-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Žižka Milan, Na Výsluní 3506, 27601 Mělník, RČ/IČO: 930114/0959

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-5305/2023 -19 ze dne 30.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2023 09:22:09. Zápis proveden dne 03.11.2023; uloženo na prac. Mělník

Z-4759/2023-206

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 6293/4, Parcela: 6293/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-5305/2023 -26 ze dne 31.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.10.2023 09:22:08. Zápis proveden dne 08.11.2023; uloženo na prac. Mělník

Z-4760/2023-206

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-5305/2023 -53 Právní moc ke dni 30.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2024 08:42:25. Zápis proveden dne 09.01.2024; uloženo na prac. Mělník

Z-121/2024-206

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

Povinnost k

Žižka Milan, Na Výsluní 3506, 27601 Mělník, RČ/IČO: 930114/0959

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-33213/2023 -8 ze dne 06.12.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.12.2023 08:47:46. Zápis proveden dne 11.12.2023; uloženo na prac. Mělník

Z-5540/2023-206

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.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.04.2024 21:00:00

Okres: CZ0206 Mělník Obec: 534676 Mělník
at.území: 692816 Mělník List vlastnictví: 5586
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-49/2024-206
Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 12 EX-6243/2023 -
60 Právní moc ke dni 29.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2024
12:11:33. Zápis proveden dne 08.03.2024; uloženo na prac. Mělník
Z-1256/2024-206

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01
Litoměřice

Povinnost k

Žižka Milan, Na Výsluní 3506, 27601 Mělník, RČ/IČO:
930114/0959

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX-64/2024 -17 ze dne
29.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2024 10:02:39. Zápis proveden
dne 01.02.2024; uloženo na prac. Mělník

Z-598/2024-206

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 6293/4, Parcela: 6293/7

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 124 EX-64/2024 -26 ze dne
30.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.01.2024 12:11:11. Zápis
proveden dne 07.02.2024; uloženo na prac. Mělník

Z-608/2024-206

lomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 06.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2021 10:03:59.
Zápis proveden dne 25.06.2021.

V-4294/2021-206

Pro: Žižka Milan, Na Výsluní 3506, 27601 Mělník

RČ/IČO: 930114/0959

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
6293/4	23111	566

okud 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 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 03.04.2024 21:00:00

Okres: CZ0206 Mělník
Kat.území: 692816 Mělník

Obec: 534676 Mělník
List vlastnictví: 5586

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

Vyhotovil:
Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

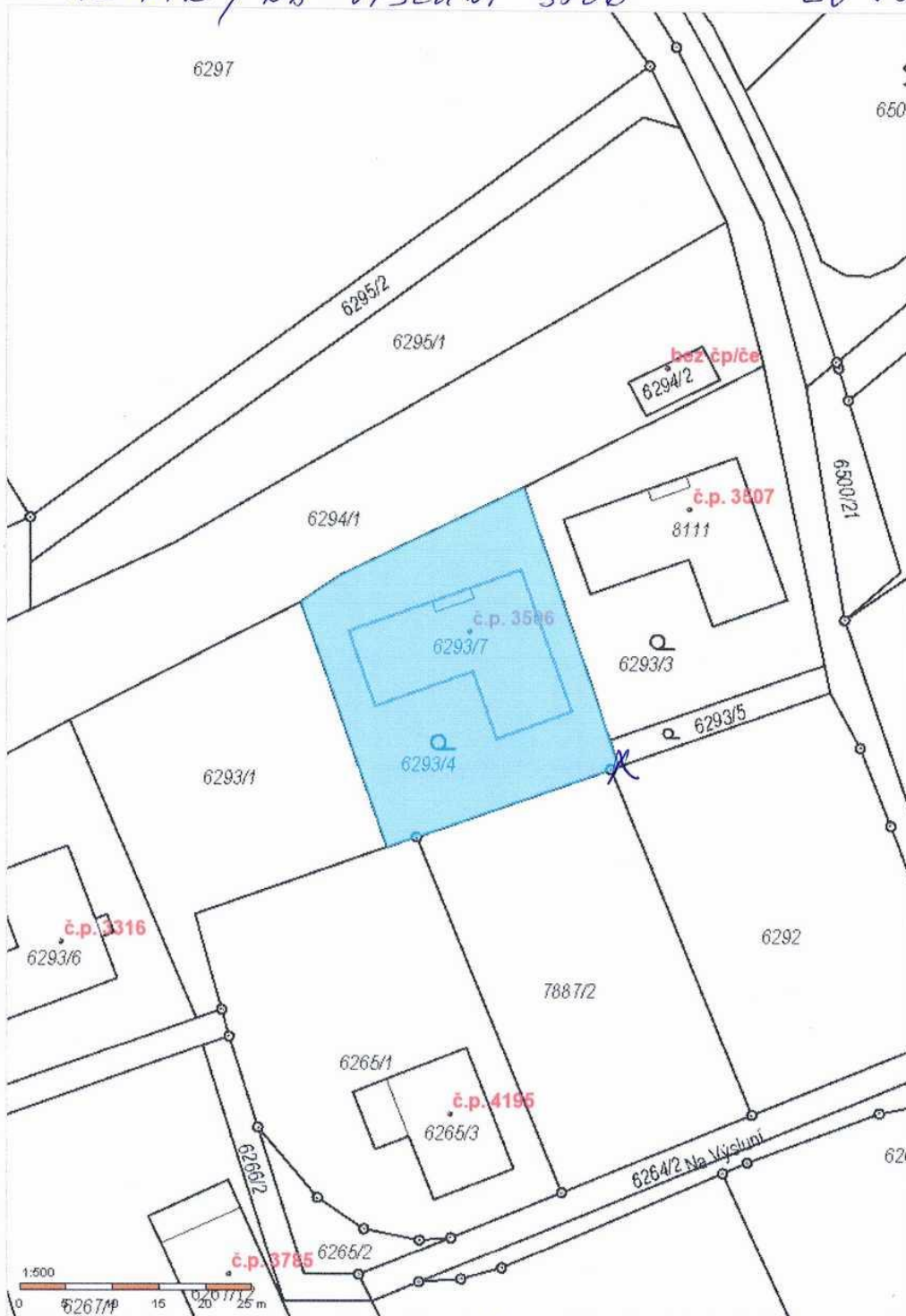
Vyhotoveno: 03.04.2024 21:40:04

Upozornění: 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
ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.

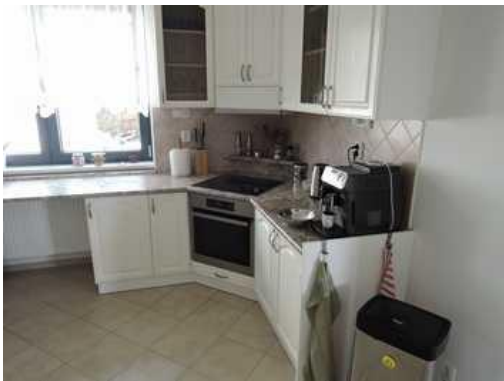
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Mělník, kód: 206.
strana 7

MĚLNÍK, NA VÝSLUNÍ 3506

LV 5786



GPS 50° 22' 56" N
14° 28' 23" E



Zdeněk VAŠÍČEK, znalec, oceňování nemovitostí, Teplická 232, 753 01 HRANICE
tel. 602 778 374, e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz, DS: n23tcnp

datovou schránkou
Pan
Milan Žižka, IČ: 01426087
Na Výsluní č.p. 3506
276 01 Mělník

Hranice dne 26.06.2024

Věc: Ohledání nemovité věci a jejího příslušenství ve věci č.j. 132 EX 675/22-61

Usnesením Exekutorského úřadu Praha 2, JUDr. Jan Fendrych, soudní exekutor, jsem byl ustanoven znalcem pro ocenění nemovitých věcí a jejich příslušenství, zapsaných na LV číslo 5586, k.ú. Mělník ve výše uvedené věci.

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

Ohledání a zaměření nemovitých věcí proběhne dne 24.07.2024 ve 14.00 hod se srazem účastníků před oceňovanými nemovitými věcmi.

Žádám Vás o předložení dokumentů, vztahujících se k oceňovaným nemovitým věcem a jejich příslušenství, zejména nabyvacích titulů, stavební dokumentace, kolaudačního rozhodnutí, dokladů od provedených oprav, nájemních, pachtovních smluv, smluv o zřízení věcného břemene či předkupního práva, apod. Požadované materiály můžete zaslat také na email: zvh@atlas.cz nebo do datové schránky nejpozději v den prohlídky.

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

S pozdravem

Digitálně
podepsal
Zdeněk Vašíček
Datum:
2024.06.26
11:02:17 +02'00'

Zdeněk Vašíček

Na vědomí:

Oprávněný: Stavebniny DEK, a.s., IČ: 03748600 – datovou schránkou



Datová schránka: n23tncp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 675/22-61 termín ohledání
ID zprávy: 1377901556
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 26. 6. 2024 v 11:03:38

Adresát: Milan Žižka - Milan Žižka, Na Výsluní 3506, 27601 Mělník, CZ
ID schránky: 8shfguf
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 675 22 61 RD Mělník termín ohledani p.pdf (149,28 kB)

Události zprávy:

26. 6. 2024 v 11:03:38 EV0: Datová zpráva byla podána.
26. 6. 2024 v 11:03:38 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.

106



Datová schránka: n23tcnp, Zdeněk Vašíček - ZDENĚK VAŠÍČEK
Uživatel: Zdeněk Vašíček

Odeslaná zpráva - Detail zprávy

Předmět: 132 EX 675/22-61 termín ohledání
ID zprávy: 1377901582
Typ zprávy: Odeslaná PDZ
Stav zprávy: Dodaná
Datum a čas: 26. 6. 2024 v 11:04:32

Adresát: Stavebniny DEK a.s., Tiskařská 257/10, Malešice, 10800 Praha 10, CZ
ID schránky: 58sv583
Typ schránky: Právnícká osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: Nežadáno
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: Nežadáno
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Přílohy:

132 EX 675 22 61 RD Mělník termín ohledání p.pdf (149,28 kB)

Události zprávy:

26. 6. 2024 v 11:04:32 EV0: Datová zpráva byla podána.
26. 6. 2024 v 11:04:32 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.