

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-22399

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>NEMOVITÁ VĚC:</b> | <b>Rodinný dům Řepčice</b>  |
| Katastrální údaje:   | Kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Velké Popovice, k.ú. Mokřany u Velkých Popovic |
| Adresa:              | Řepčice 17, 251 69 Velké Popovice   |
| <b>OBJEDNATEL:</b>   | <b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, soudní exekutor</b>             |
| Adresa:              | Ringhofferova 115/1, 155 21 Praha 5 - Zličín  |
| <b>ZHOTOVITEL:</b>   | <b>Znalecká společnost s.r.o.</b>   |
| Adresa:              | Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město   |
| <b>ÚČEL OCENĚNÍ:</b> | <b>Exekuční řízení č. j. 144 EX 201/21 (ocení stávajícího stavu)</b>                      |



**OBVYKLÁ CENA**

**2 154 000 Kč**

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stav ke dni: 25.02.2022

Datum místního šetření: 10.2.2022

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 12

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

**V Praze, dne 25.02.2022**

## ZADÁNÍ

### Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 49 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 17 Řepčice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 447/1 (zahradka) vše v kat. území Mokřany u Velkých Popovic, obec Velké Popovice, část obce Řepčice, okres Praha-východ, zapsáno na LV 1706.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

### Výklad pojmů a popis metod ocenění:

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

(2) 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 kalami. 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.

(3) 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.

(4) 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 tísně. 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.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmcnovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

10) Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů.

V případě oceňování spoluvlastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. De facto je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá

nemovití věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepřijemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*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.*“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

## VÝČET PODKLADŮ

### Základní pojmy a metody ocenění

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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

### Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Miloslava Zwiefelhofera o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 24.1.2022 pod č.j. 144 EX 201/21-44.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 10.2.2022.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

- kupní smlouva č. 11429-18-209 z roku 2018.

## Literatura

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, I.INDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, I.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

## NÁLEZ

### Místopis

Obec Velké Popovice se nachází ve Středočeském kraji. Obec Velké Popovice, kterou tvoří části Brtnice, Dub, Dubiny, Klenové, Krámský, Křivá Ves, Lojovice, Mokřany, Řepčice, leží 25 km jihovýchodním směrem od centra Prahy. Jedná se o obec s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná v Praze případně Mnichovicích. Funguje zde knihovna, mateřská a základní škola, základní umělecká škola, ordinace lékařů, lékárna, policie. Ke sportu slouží 2 hřiště, tělocvična a zimní stadion. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části obce Řepčice č.p. 17 v obytné zástavbě. Řepčice se nachází cca 2 km jihozápadně od Velkých Popovic.

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

### Přístup přes pozemky:

parc. č. 677/1 Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

### Celkový popis

Jedná se o samostatný, přízemní rodinný dům s obyvatelným podkrovím. Konstrukce budovy je zděná z kamene a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. Na domě jsou znatelné známky započaté rekonstrukce. Dům je částečně podsklepený. Fasáda je nezateplená, bez omítky. Střecha budovy je sedlová s krytinou z betonových tašek a vláknocementové šablony. Střecha je opatřena komínem, vikýřem. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Vchodové dveře plastové. Okna domu jsou plastová. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elcktriny, vodovodu a kanalizace. Na pozemku je studna. Přípojky nebylo možné ověřit.

Pozemek parc. č. 447/1 navazuje na stavební pozemek parc. č. St. 49 a tvoří s ním jeden funkční celek. V Katastru nemovitostí je veden jako zahrada a jeho výměra je 426 m<sup>2</sup>. Stavební pozemek má výměru 374 m<sup>2</sup> a je na něm postavený rodinný dům č.p. 17. Soubor pozemků je rovinný, travnatý, udržovaný a je oplocen drátěným oplocením. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 677/1.

Součástí nemovité věci jsou IS, studna a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 10.2.2022. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřní ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

#### **Rizika**

##### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:**

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

Komentář: Přístup zajištěn přes pozemek parc. č. 677/1, který je ve vlastnictví: Středočeský kraj, Zborovská 81/11, Smíchov, 15000 Praha 5

##### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci:**

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

##### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

##### **Ostatní rizika:**

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.



## ZNALECKÝ POSUDEK

### 1. Porovnávací hodnota

#### 1.1. Rodinný dům č.p. 17 Řepčice

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| Oceňovaná nemovitá věc |                       |
| Plocha pozemku:        | 800,00 m <sup>2</sup> |

#### Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

#### Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci ( $JTC_0$ ) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ( $IJTC_s$ ). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ( $IJTC_s$ ) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu  $K_c$ . Koeficient  $K_c$  je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů  $K_1$  až  $K_n$ . 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.

#### Srovnatelné nemovitě věci:

|           |  |
|-----------|--|
| Název:    | Rodinný dům Petříkov   |
| Lokalita: | Petříkov u Velkých Popovic č.p. 77   |
| Popis:    | Na prodej rodinný dům s dvěma samostatnými bytovými jednotkami 3+kk a 3+1 nacházející se v obci Petříkov. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu |

zděné konstrukce. Dům je kompletně podsklepený, v suterénu je dílna, prádelna, uhlna, kotelna a sklepy, v 1NP je samostatná bytová jednotka 3+1, v 2NP je další jednotka upravená na 3+kk. Dále je zde možnost využití velké půdy k vestavbě. Byty jsou po částečné rekonstrukci, ve velmi udržovaném stavu, každý s vlastním sociálním zařízením se sprchovými kouty, WC jsou odděleně. Střecha budovy je valbová s krytinou z šablony. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2 151 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha nemovité věci je 194 m<sup>2</sup>. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Na pozemku je studna. Topení plynovým kotlem nebo kotlem na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, dvě garáže, pergola se zahradním posezením, kůlna a bazén. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

**Pozemek:** 2 151,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny        | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu           | 1,15 |
| K3 Poloha                      | 1,00 |
| K4 Provedení a vybavení        | 0,87 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 0,85 |
| K6 Celkový stav                | 0,75 |
| K7 Vliv pozemku                | 0,85 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění  | 1,00 |

**Cena**  
9 700 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**  
0,54



Zdroj: realizovaný prodej z  
27.01.2021

**Upravená cena**  
5 238 000 Kč

**Název:** Rodinný dům Strančice

**Lokalita:** Revoluční č. p. 60

**Popis:** Na prodej rodinný dům nacházející se v obci Strančice. Jedná se o samostatně stojící, patrovou budovu zděné konstrukce. Dům je celý podsklepen. V přízemí domu najdete dispozici 3+kk (2+1) s koupelnou (ve výstavbě). Přízemí prochází v současné době rekonstrukcí a je potřeba ji dokončit. V 1.patře je stejná dispozice 3+kk (2+1) s terasou a markýzou do zahrady, koupelna s vanou, WC, spíž, 1.patro je částečně po rekonstrukci. Střecha budovy je valbová. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 554 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha nemovité věci je 238 m<sup>2</sup>. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Na pozemku je studna. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, garáž. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

**Pozemek:** 554,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| K1 Redukce pramene ceny        | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu           | 1,07 |
| K3 Poloha                      | 0,95 |
| K4 Provedení a vybavení        | 1,00 |
| K5 Příslušenství nemovité věci | 0,95 |
| K6 Celkový stav                | 0,80 |



Zdroj: realizovaný prodej z  
11.01.2022

|                               |                              |                      |
|-------------------------------|------------------------------|----------------------|
| K7 Vliv pozemku               | 1,03                         |                      |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění | 1,00                         |                      |
| <b>Cena</b>                   | <b>Celkový koeficient Kc</b> | <b>Upravená cena</b> |
| 6 500 000 Kč                  | 0,80                         | 5 200 000 Kč         |

**Název:** Rodinný dům Mnichovice  
**Popis:** Na prodej rodinný dům nacházející se v městě Mnichovice. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce. V současné době v domě jsou dvě samostatné bytové jednotky - 2 + 1 (bez koupelny a WC) a 2 + kk se sociálním zařízením, prostorná dílna. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 098 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha nemovité věci je 235 m<sup>2</sup>. Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Vytápění je řešeno kotlem na tuhá paliva. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení, stodola a dřevěná přístavba, sloužící jako kurník a skladové prostory. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.

**Pozemek:** 1 098,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

|  |      |
|--|------|
| K1 Redukce pramene ceny                                  | 1,00 |
| K2 Velikosti objektu                                     | 1,10 |
| K3 Poloha  | 0,80 |
| K4 Provedení a vybavení                                  | 1,20 |
| K5 Příslušenství nemovité věci                           | 0,93 |
| K6 Celkový stav  | 1,10 |
| K7 Vliv pozemku  | 0,98 |
| K8 Úvaha zpracovatele ocenění - budova není zapsaná v Kn | 1,10 |



Zdroj: realizovaný prodej z  
25.02.2021  
(V-1582/2021-209)

|              |                              |                      |
|--------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Cena</b>  | <b>Celkový koeficient Kc</b> | <b>Upravená cena</b> |
| 4 927 500 Kč | 1,16                         | 5 715 900 Kč         |

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 5 200 000 Kč/ks |
| Průměrná jednotková porovnávací cena  | 5 384 633 Kč/ks |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 5 715 900 Kč/ks |

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

|   |                 |                        |
|---|-----------------|------------------------|
| Průměrná jednotková cena                        |                 | <b>5 384 633 Kč/ks</b> |
| <b>Porovnávací hodnota před korekcí ceny</b>    |                 | 5 384 633              |
| Velikost ideálního spoluvlastnického podílu     |                 |                        |
|   | * 1,00 / 2,00 = | 2 692 316,50           |
| Nižší obchodovatelnost spoluvlastnického podílu | * 0,80 =        | 2 153 853,20           |
| <b>Výsledná porovnávací hodnota</b>             |                 | <b>2 153 853 Kč</b>    |

## ODŮVODNĚNÍ

### 1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 17 Řepčice

2 153 853,- Kč

**Porovnávací hodnota**

**2 153 853 Kč**

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnížšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

**Obvyklá cena**

**2 154 000 Kč**

slovy: Dvamilionyjednostopadesátčtyřitisíc Kč

## ZÁVĚR

### I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 49 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 17 Řepčice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 447/1 (zahrada) vše v kat. území Mokřany u Velkých Popovic, obec Velké Popovice, část obce Řepčice, okres Praha-východ, zapsáno na LV 1706.

### II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení.

### III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši 2.154.000,- Kč.

### IV. Znamá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

## SEZNAM PŘÍLOH

| Přílohy                                     | počet stran A4 příloze |
|---|------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 1706 | 6                      |
| Snímek katastrální mapy                     | 2                      |
| Mapa oblasti                                | 1                      |
| Fotodokumentace nemovité věci               | 3                      |

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-22399 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., I.L.M.

Ing. Jiří Roub

Jakub Chrástěcký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., I.L.M.

Ing. Jiří Roub

V Praze 25.02.2022

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2022 06:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 144 EX 201/21 pro JUDr. Miloslav  
Zwiefelhofer  
Exekutorský úřad Praha 3

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 538981 Velké Popovice

Kat.území: 779326 Mokřany u Velkých List vlastnictví: 1706  
Popovic

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

| A Vlastník, jiný oprávněný                     | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i>                        |               |       |
| Piller Jan, Řepčice 17, 25169 Velké Popovice   | 901007/0432   | 1/2   |
| Piller Tomáš, Řepčice 17, 25169 Velké Popovice | 960828/0418   | 1/2   |

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

| Parcela                                       | Výměra[m2] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany        |
|---|------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| St. 49  | 374        | zastavěná plocha a nádvoří |                |                       |
| Součástí je stavba: Řepčice, č.p. 17, rod.dům |            |                            |                |                       |
| Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 49          |            |                            |                |                       |
| 447/1   | 426        | zahrada                    |                | zemědělský půdní fond |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

*Typ vztahu*

o Zástavní právo smluvní

dluh ve výši 2.500.000,- Kč s příslušenstvím a další dluhy, které vznikly nebo vzniknou ze smlouvy o úvěru do 25.1.2047 do celkové výše 3.750.000,- Kč

*Oprávnění pro*

Raiffeisen stavební spořitelna a.s., Hvězdova 1716/2b,  
Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 49241257

*Povinnost k*

Parcela: St. 49, Parcela: 447/1

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 38362 ze dne 11.05.2018.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2018 16:58:18. Zápis proveden dne  
20.06.2018.

V-8218/2018-209

*Pořadí k* 28.05.2018 16:58

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o Zahájení exekuce

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

*Povinnost k*

Piller Tomáš, Řepčice 17, 25169 Velké Popovice, RČ/IČO:  
960828/0418

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 7874/20-15 k 33 EXE-  
1059/2020 9 ze dne 28.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2020  
16:13:40. Zápis proveden dne 03.08.2020; uloženo na prac. Praha

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2022 06:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538981 Velké Popovice

Kat.území: 779326 Mokřany u Velkých  
Popovic

List vlastnictví: 1706

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

Typ vztahu

Z-26908/2020-101

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

- k podílu 1/2

Povinnost k

Piller Tomáš, Řepčice 17, 25169 Velké Popovice,

RČ/IČO: 960828/0418

Parcela: St. 49, Parcela: 447/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8 204 EX-7874/2020 -53 ze dne 31.07.2020. Právní moc ke dni 10.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2020 12:57:48. Zápis proveden dne 06.08.2020; uloženo na prac. Praha-východ

Z-6663/2020-209

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 8 204 EX-7874/2020 -116 ze dne 17.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.10.2020 21:19:22. Zápis proveden dne 22.10.2020; uloženo na prac. Praha-východ

Z-9243/2020-209

### o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Piller Tomáš, Řepčice 17, 25169 Velké Popovice, RČ/IČO:

960828/0418

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 10754/20-14 k 24 EXE-1348/2020 9 (spojeno do řízení 204 EX 7874/20) ze dne 26.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.09.2020 15:14:37. Zápis proveden dne 01.10.2020; uloženo na prac. Praha

Z-33679/2020-101

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2

Povinnost k

Piller Tomáš, Řepčice 17, 25169 Velké Popovice,

RČ/IČO: 960828/0418

Parcela: St. 49, Parcela: 447/1

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8 204 EX-10754/2020 -50 ze dne 02.10.2020. Právní moc ke dni 02.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2020 17:39:18. Zápis proveden dne 07.10.2020; uloženo na prac. Praha-východ

Z-8704/2020-209

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Karlovy Vary 204 EX-10754/2020 -131 ze dne 10.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2020 21:35:21. Zápis proveden dne 15.12.2020; uloženo na prac. Praha-východ

Z-11139/2020-209

### o Zahájení exekuce



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2022 06:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538981 Velké Popovice

Kat.území: 779326 Mokřany u Velkých  
Popovic

List vlastnictví: 1706

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

### Typ vztahu

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

#### Povinnost k

Piller Tomáš, Řepčice 17, 25169 Velké Popovice, RČ/IČO:  
960828/0418

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 11713/20-14 k 33 EXE 1377/2020-9 spojeno do řízení 204 EX 7874/20 ze dne 06.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2020 15:01:11. Zápis proveden dne 12.10.2020; uloženo na prac. Praha

Z-35524/2020-101

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2

#### Povinnost k

Piller Tomáš, Řepčice 17, 25169 Velké Popovice,  
RČ/IČO: 960828/0418  
Parcela: St. 49, Parcela: 447/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8 204 EX-11713/2020 -57 ze dne 12.10.2020. Právní moc ke dni 03.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.10.2020 08:25:25. Zápis proveden dne 14.10.2020; uloženo na prac. Praha-východ

Z-8973/2020-209

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Karlovy Vary 204 EX-11713/2020 -123 ze dne 10.12.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2020 21:34:25. Zápis proveden dne 15.12.2020; uloženo na prac. Praha-východ

Z-11138/2020-209

### o Zahájení exekuce

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

#### Povinnost k

Piller Jan, Řepčice 17, 25169 Velké Popovice, RČ/IČO:  
901007/0432

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 201/21-9 k 33 EXE-244/2021 11 ze dne 16.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.03.2021 19:32:08. Zápis proveden dne 22.03.2021; uloženo na prac. Praha

Z-9064/2021-101

### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2

#### Povinnost k

Piller Jan, Řepčice 17, 25169 Velké Popovice,  
RČ/IČO: 901007/0432  
Parcela: St. 49, Parcela: 447/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 3 144 EX-201/2021 -20 ze dne 27.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.03.2021 22:59:05. Zápis proveden dne 09.04.2021; uloženo na prac. Praha-východ

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2022 06:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538981 Velké Popovice

Kat.území: 779326 Mokřany u Velkých  
Popovic

List vlastnictví: 1706

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

### Typ vztahu

Z-2450/2021-209

#### o Zahájení exekuce

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

*Povinnost k*

Piller Tomáš, Řepčice 17, 25169 Velké Popovice, RČ/IČO:  
960828/0418

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 7359/21-15 k 24 EXE-714/2021 9 (spojeno do řízení 204 EX 7874/20) ze dne 28.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2021 15:53:10. Zápis proveden dne 01.06.2021; uloženo na prac. Praha

Z-17779/2021-101

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2

*Povinnost k*

Piller Tomáš, Řepčice 17, 25169 Velké Popovice,  
RČ/IČO: 960828/0418  
Parcela: St. 49, Parcela: 447/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8 204 EX-7359/2021 -53 ze dne 01.06.2021. Právní moc ke dni 10.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2021 15:08:11. Zápis proveden dne 08.06.2021; uloženo na prac. Praha-východ

Z-4649/2021-209

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 8 204 EX-7359/2021 -108 ze dne 17.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2021 22:08:39. Zápis proveden dne 27.07.2021; uloženo na prac. Praha-východ

Z-6064/2021-209

#### o Zahájení exekuce

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

*Povinnost k*

Piller Tomáš, Řepčice 17, 25169 Velké Popovice, RČ/IČO:  
960828/0418

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 9732/21-14 k 24 EXE-844/2021 9 (spojeno do řízení 204 EX 7874/20) ze dne 18.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2021 10:07:29. Zápis proveden dne 22.06.2021; uloženo na prac. Praha

Z-20392/2021-101

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2

*Povinnost k*

Piller Tomáš, Řepčice 17, 25169 Velké Popovice,  
RČ/IČO: 960828/0418  
Parcela: St. 49, Parcela: 447/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8 204 EX-9732/2021 -58 ze

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.*

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2022 06:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538981 Velké Popovice

Kat.území: 779326 Mokřany u Velkých  
Popovic

List vlastnictví: 1706

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

### Typ vztahu

dne 22.06.2021. Právní moc ke dni 08.07.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2021 16:46:48. Zápis proveden dne 28.06.2021; uloženo na prac. Praha-východ

Z-5422/2021-209

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 8 204 EX-9732/2021 -125 ze dne 18.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.08.2021 20:58:41. Zápis proveden dne 24.08.2021; uloženo na prac. Praha-východ

Z-6923/2021-209

#### o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Škarpa Jan, Šátalská 469/1,  
142 00 Praha 4

#### Povinnost k

Piller Jan, Řepčice 17, 25169 Velké Popovice, RČ/IČO:  
901007/0432

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 206 EX 6474/21-5 k 34 EXE 1088/2021-11 ze dne 06.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2022 10:04:50. Zápis proveden dne 12.01.2022; uloženo na prac. Praha

Z-1066/2022-101

#### Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/2

#### Povinnost k

Piller Jan, Řepčice 17, 25169 Velké Popovice,  
RČ/IČO: 901007/0432  
Parcela: St. 49, Parcela: 447/1

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 4 č.j. 206 EX-6474/2021 - 14 ze dne 10.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2022 14:06:18. Zápis proveden dne 18.01.2022; uloženo na prac. Praha-východ

Z-275/2022-209

### Plomby a upozornění - Bez zápisu

#### F Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

#### Listina

o Smlouva kupní ze dne 04.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2018 09:12:29. Zápis proveden dne 16.08.2018.

V-11429/2018-209

Pro: Piller Tomáš, Řepčice 17, 25169 Velké Popovice  
Piller Jan, Řepčice 17, 25169 Velké Popovice

RČ/IČO: 960828/0418  
901007/0432

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

| Parcela | BPEJ  | Výměra [m <sup>2</sup> ] |
|---------|-------|--------------------------|
| 447/1   | 52911 | 63                       |

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2022 06:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538981 Velké Popovice

Kat.území: 779326 Mokřany u Velkých  
Popovic

List vlastnictví: 1706

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

55001

363

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

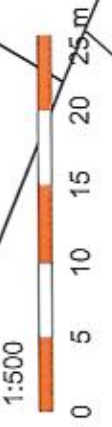
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.*

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 24.01.2022 07:09:14

# Řepčice







Černý Mlýn

W Stadion

Mlýnský p.

Daměbska

Řepčice 17, 251 69 Velké Popovice - Řepčice

402

Řepčice

Ládvi

Lomná

Lomná

Lomná

Lomná

Lomná







