

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 065681/2024

Zadavatel znaleckého posudku:	Okresní soud v Mostě pozůstalostní řízení po Růženě Hiňarové, Moskevská 2, 434 74 Most
Číslo jednací:	44 D 3/2023
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dědického řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Čečehov č.p. 132, okres Michalovce, Košický kraj, Slovenská republika
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	08.01.2025
Zpracováno ke dni:	08.01.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 12 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 22.01.2025

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 rodinného domu s č.p. 132 a pozemků parc. č. 273, 275 v obci Čečehov, okres Michalovce, katastrální území Čečehov, Slovenská republika na listu vlastnictví č. 107.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely dědického řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z elektronické verze katastru nemovitostí, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, informace realitních kanceláří, územní plán obec Čečehov, podklady zadavatele – LV, informace zjištěné na obecním úřadě obce Čečehov, slovenské realitní servery, usnesení

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům s č. p. 132
Adresa předmětu ocenění:	Čečehov, 072 11
Kraj:	Košický kraj
Okres:	Michalovce
Obec:	Čečehov
Katastrální území:	Čečehov

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 08.01.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Hospody Anton, Čečehov č. p. 132, 072 11, Slovenská republika 1/2,

Hiňarová Ružena, Hamerská 293, Litvínov- Janov 435 42, Česká republika 1/4,

Hospody Anton, Čečehov č. p. 132, 072 11, Slovenská republika 1/4

Nemovitosti:

Rodinný dům s č.p. 132 a pozemky parc. č. 273, 275 v obci Čečehov, okres Michalovce, katastrální území Čečehov, Slovenská republika na listu vlastnictví č. 107.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Předmětná nemovitost nebyla zpracovateli zpřístupněna, její popis a rozměry byly stanoveny na základě vnějšího ohledání a zaměření dle ortofoto. Další doplňující informace byly zjištěny na obecní úřadě obce Čečehov, zejména napojení na inženýrské sítě, regulace pozemku parc. č. 275 v územním plánu.

Oceňovaný rodinný dům je samostatný objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má smíšené a objekt je patrně smíšené konstrukce. Střecha je jehlanová, krytinu tvoří pálená taška a částečně plech, klempířské prvky chybí. Vnější omítky je částečně probarvená štuková, částečně chybí.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1940 - 1950.

Vady rodinného domu:

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: poškozený prvek

Předmětná nemovitost nebyla zpracovateli zpřístupněna, její stav vykazuje známky zanedbané údržby, byly provedeny pouze dílčí rekonstrukce, interiér nemovitosti nebylo možno posoudit. Stav objektu lze proto charakterizovat jako **před rekonstrukcí**.

Podlahová plocha odhaem	80,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	80,00 m ²

Okna jsou plastová s dvojsklem. Příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na jih.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena ze studny. Dle vyjádření obce není dům napojen na jímku, WC se v nemovitosti nenachází, také suché WC se zde nenachází. Přípojka obecního vodovodu a plynu je podél hlavní cesty u pozemku parc. č. 273 a 274. Vytápění objektu nebylo zjištěno, patrně lokální.

K rodinnému domu jsou v zadní části přistavěny drobné hospodářské stavby a přístřešky.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemků parc. č. 273, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 346 m² a parc. č. 275, orná půda o výměře 1654 m², činí celkem 2000 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Trvalé porosty se na pozemku nenachází.

Obec Čečehov nemá zpracovaný územní plán, dle vyjádření obce není pozemek parc. č. 275 prozatím zahrnut pro výstavbu v územním plánu a obec není zatím schopná potvrdit, zda zahrnutý bude nebo ne, pozemek se totiž nachází v záplavovém území.

Přístup na pozemek je veden ze zpevněné obecní cesty přes obecní pozemek parc. č. 274, na kterém byl dle vyjádření obce vybudován přístupový chodník.

Rodinný dům je postaven v severní části obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami. Dle vyjádření obce jsou nemovitosti situované do částečně separovaného osídlení MRK v severozápadní části obce. (osada)

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, soustava škol není v místě dostupná - je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a v místě se nenachází úřady - musí se dojíždět kvůli úředním záležitostem. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v docházkové vzdálenosti.

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Předmětné nemovitosti se nachází v chráněném ložiskovém území a část pozemku parc. č. 275 se nachází v záplavovém území.

Tabulkový popis		
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	Dům byl postaven v roce	1940 - 1950
	Rozsah rekonstrukce domu	patrně okna a střecha, omítky částečně
	Základy	smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Stropy	nezjištěno
	Střecha	jehlanová
	Krytina střechy	pálená taška
	Klempířské prvky	chybí
	Vnější omítky	štukové
	Vnitřní omítky	nezjištěno
	Vady domu	okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: poškozený prvek

Popis vnitřních prostor	Dispozice	nezjištěno	
	Typ oken	plastová s dvojsklem	
	Příslušenství oken	chybí	
	Orientace oken obytných místností	jih	
	Koupelna(y)	nezjištěno	
	Toaleta(y)	není, ani suché WC	
	Vstupní dveře	nezjištěno	
	Typ zárubní	nezjištěno	
	Vnitřní dveře	nezjištěno	
	Osvětlovací technika	nezjištěno	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	80,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	80,00 m ²
	Elektrina	230V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	není	
	Plynovod	nepřipojen	
	Řešení vytápění v domě	patrně kamna	
	Topná tělesa	nezjištěno	
	Řešení ohřevu vody v domě	nezjištěno	
	Podlahy v domě	nezjištěno	
	Popis stavu	před rekonstrukcí	

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	2000 m ²
	Trvalé porosty	bez porostů
	Vedlejší stavby	drobné hospodářské stavby a přístřešky
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	Přístup na pozemek je veden ze zpevněné obecní cesty přes obecní pozemek parc. č. 274, na kterém byl dle vyjádření obce vybudován přístupový chodník.

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	severní část obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; soustava škol není v místě dostupná - nutnost dojezdu; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nutnost dojezdu kvůli úředním záležitostem; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v docházkové vzdálenosti;
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Dle vyjádření obce jsou nemovitosti situované do částečně separovaného osídlení MRK v severozápadní části obce. (osada) Předmětné nemovitosti se nachází v chráněném ložiskovém území a část pozemku parc. č. 275 se nachází v záplavovém území.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 08.01.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

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

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Volba metody:

- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Čečehov, okres Michalovce

Zjištění ceny srovnáním nemovitostí jako celku					
č.	Lokalita	rozměry	stav	pozemek	jiné
Oceňovaný objekt	Rodinný dům, Čečehov, okres Michalovce	80 m2	před rekonstrukcí, původní stav	2000 m2	elektřina, studna, bez WC (ani suchý WC není), vedlejší stavba
1	RD, Velké Slemence, okres Michalovce	95 m2	před rekonstrukcí, původní stav	3436 m2	elektřina
2	RD, Malčice, okres Michalovce	80 m2	před rekonstrukcí, původní stav	2010 m2	elektřina, žumpa, obecní vodovod
3	RD, Palín, okres Michalovce	115 m2	před rekonstrukcí, původní stav	3462 m2	studna, vedlejší stavby

č	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ²	Koef. Redukce na pramen	Cena po redukci na pramen	K1 - poloha	K2 - velikost	K3 - pozemek	K4 - stav	K-5 jiné	K-6 úvaha odhadce	K1 x ... x K6	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího
1	241	0,9	216,9	1	0,98	1,14	1	0,98	1	1,094856	198
2	363	0,9	326,7	1	1	1	1	1,05	1	1,05	311
3	322	0,9	289,8	1,02	0,95	1,14	1	1	1	1,10466	262
Celkem průměr											257
Minimum											198
Maximum											311
Směrodatná výběrová odchylka - s											57
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s											201
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s											314
K1 - Koeficient úpravy na polohu objektu											
K2 - Koeficient úpravy na velikost objektu											
K3 - Koeficient úpravy na pozemek objektu											
K4 - Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)											
K5 - Koeficient úpravy na ev. Další vlastnosti (lepší - horší)											
K6 - Koeficient úpravy dle odborné úvahy odhadce (lepší - horší)											
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší											

Komentář: Jedná se o srovnatelné objekty ve srovnatelném stavu. Cenotvorné rozdíly byly shledány u polohy nemovitosti, u velikosti, u velikosti pozemku, u stavu nemovitosti, u jiných vlastností - napojení na inženýrské sítě, příslušenství.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

$$257 \text{ Euro/m}^2$$

$$\underline{\quad \quad \quad * 80 \text{ m}^2 \quad \quad \quad}$$

$$= 20\,560 \text{ Euro}$$

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle tržního porovnání:

Celek

20 560 Euro

Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/4

5 140 Euro

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 rodinného domu s č.p. 132 a pozemků parc. č. 273, 275 v obci Čečehov, okres Michalovce, katastrální území Čečehov, Slovenská republika na listu vlastnictví č. 107.

V rámci systému INEM a v datech katastru nemovitostí se nepodařilo dohledat potřebný počet realizovaných transakcí, aby byl naplněn postup pro stanovení obvyklé ceny dle §1a vyhlášky. Z toho důvodu je postupováno podle §1b a je určena tzv. tržní hodnota.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je tržní hodnota spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/4 k předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

5 140 Euro

Slovy: Pět tisíc jedno sto čtyřicet euro

Vypracoval:

XP invest, s. r. o.-znalecká kancelář v oboru Ekonomika, Ceny a odhady-nemovitosti

Ing. Eva Hurtíková, Martin Málek, Ing. Zdeněk Mazáček

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 22.01.2025



Ing. Eva Hurtíková

Martin Málek

Ing. Zdeněk Mazáček

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb. občanský soudní řád, v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 065681/2024.

H. SEZNAM PŘÍLOH

- výpis z elektronické verze katastru nemovitostí
- katastrální mapa
- usnesení
- fotodokumentace předmětu ocenění
- srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z elektronické verze katastru nemovitostí

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 807 Michalovce

Obec : 522392 Čečehov

Katastrálne územie : 808997 Čečehov

Dátum vyhotovenia : 19.8.2024

Čas vyhotovenia : 8:34:42

Údaje platné k : 16.8.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 107

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
273	346	Zastavaná plocha a nádvorie	15	401	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
275	1654	Orná pôda	1	401	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti

- Chránené ložiskové územie

Spoločná nehnuteľnosť

- Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
132	273	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hospody Anton r. Hospody, Čečehov, č. 132, PSČ 072 11, SR, Dátum narodenia: 05.08.1986	1/2

1 z 2

	Titul nadobudnutia: Uznesenie 19D/115/2020 z.d.5.9.2023, Z-2745/2023, čz-45/23	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
2	Hířarová Ružena r. Hospodiová, Hamerská 293, Litvínov - Janov, PSČ 435 42, ČR, Dátum narodenia: 11.08.1947	1/4
	Titul nadobudnutia: Uznesenie 21D/577/2020 z.d.29.10.2021, Z-4829/2021, čz-9/22	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
3	Hospody Anton r. Hospody, Čočehov, č. 132, PSČ 072 11, SR, Dátum narodenia: 16.12.1959	1/4
	Titul nadobudnutia: Uznesenie 21D/577/2020 z.d.29.10.2021, Z-4829/2021, čz-9/22	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

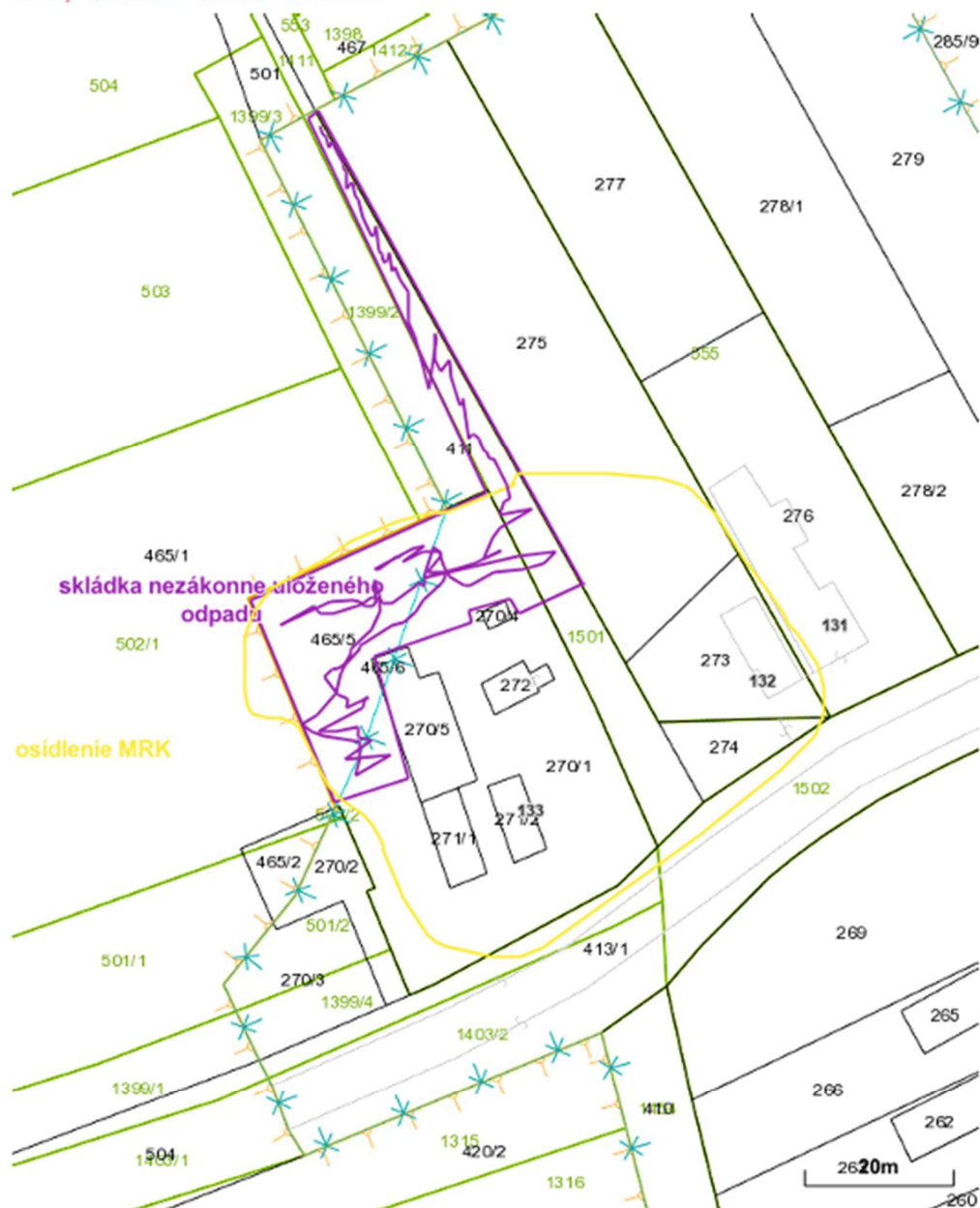
Katastrální mapa

© Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Dátum: 8/1/2024

Kreslenie

Košický > Michalovce > Čečehov > k.ú. Čečehov



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné

U s n e s e n í

Okresní soud v Mostě rozhodl pověřenou soudní komisařkou Mgr. Michaelou Valuškovou, notářkou se sídlem v Mostě, Jaroslava Průchy 1915/24, ve věci projednání pozůstalosti po **Růženě Hiňarové, r. č. 475811/172, naposled trvale pobytem Litvínov – Janov, Hamerská 293, zemřelém 22.12.2022**, bez zanechání právního jednání pro případ smrti,

t a k t o:

- I. Soud ustanovuje společnost XP invest, s.r.o., sídlem Praha 2, Mánesova 1374/53, IČ 28462572, znalce z oboru ekonomika, ceny a odhady nemovitých věcí.
- II. Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek v jednom vyhotovení písemně do 90 dnů ode dne doručení tohoto usnesení.
- III. Úkolem znalce je ocenit nemovité věci zůstavitelky, a to:
 - nemovité věci nacházející se na území Slovenské republiky, vedené na listu vlastnictví číslo 107 pro obec a katastrální území Čechov, okres Michalovce,
 - o parcely registru „C“, parcelní číslo 273 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 346 m², parcelní číslo 275 – orná půda o výměře 1654 m²,
 - o stavby rodinný dům číslo popisné 132, na pozemku parcelní číslo 273,**spoluvlastnický podíl: 1/4.**
- IV. Úkolem znalce je určit aktuální obvyklou cenu shora uvedených nemovitých věcí.
- V. Odměna znalce a náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku budou hrazeny znalci z rozpočtových prostředků Okresního soudu v Mostě.

O d ů v o d n ě n í

Dne 2.1.2023 zahájil Okresní soud v Mostě řízení o pozůstalosti po zůstavitelce uvedené shora. Vzhledem ke skutečnosti, že zákonní dědici nemají o dědictví zájem ani nehodlají zajistit ocenění nemovitých věcí zůstavitelky, je nezbytné stanovit aktuální obvyklou cenu nemovitých věcí, aby bylo možné ve věci pokračovat a stanovit hodnotu aktiv a pasiv pozůstalosti. V souvislosti s touto skutečností je třeba ocenit nemovité věci zůstavitelky, nacházející se na území Slovenské republiky, patřící do aktiv pozůstalosti. Proto bylo rozhodnuto tak, jak je uvedeno ve výroku shora. Znalec byl ustanoven dle § 127 odst. 1 o.s.ř.

P o u č e n í: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soud.

U p o z o r n ě n í: Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná a znalec může požádat o její prodloužení jen ze závažných důvodů. Nemůže-li znalec vyžádaný úkon provést, je povinen to oznámit s příslušným odůvodněním neprodleně soudu. Nedodržení stanovené nebo dohodnuté lhůty může mít za následek snížení odměny, popř. opatření podle § 53 o.s.ř., tj. uložení pořádkové pokuty až do výše 50.000,- Kč.

Shodu s prvopisem potvrzuje Mgr. Kateřina Krejzová

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Okresnímu soudu v Mostě. Stejnou povinnost mají i účastníci řízení. Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soud. Uvedení nepravdy o okolnostech, které mají podstatný význam pro rozhodnutí, nebo zamlčení takových okolností, je trestné podle § 175 trestního zákoníku.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soud požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může jí být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,-- Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Most 19. srpna 2024

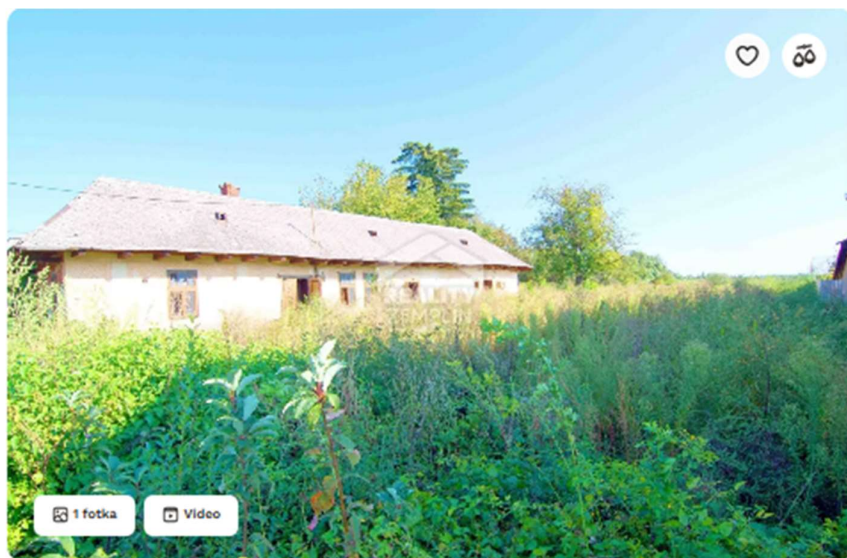
Mgr. Michaela Valušková
pověřená soudní komisařka

Shodu s prvopisem potvrzuje Mgr. Kateřina Krejzová

Fotodokumentace předmětu ocenění



Srovnávané nemovitosti



Rozsiahly pozemok Veľké Slemence

Veľké Kapušany, okres Michalovce

Dom 95 m² Pôvodný stav

22 900 €

241,05 €/m²



Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať hypotéku](#)

Rodinný dom na predaj

Plocha domu: 95 m²

Pôvodný stav

Zmiešaná

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Plocha pozemku: 3 436 m²
- Zastavaná plocha: 1 142 m²
- Vlastníctvo: Osobné
- Terén pozemku: Rovinatý
- Voda: Pri pozemku
- Elektrina: Na pozemku



EXKLUZÍVNA PONUKA, predaj domu v Malčiciach-časť Hradištská Moľva

📍 Malčice, okres Michalovce

🏠 Dom 📏 80 m² 🔄 Čiastočná rekonštrukcia

29 000 €

362,5 €/m²



Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať hypotéku](#)

Rodinný dom na predaj

📏 Plocha domu: 80 m²

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Vlastníctvo: Osobné

Popis nehnuteľnosti

Realitná kancelária Nové bývanie Vám ponúka EXKLUZÍVNE na predaj rodinný dom v obci Malčice, časť Hradištská Moľva v Michalovskom okrese.

Dom je postavený na rovinnom pozemku o rozlohe 2010m². Ide o prízemný rodinný dom s možnosťou výstavby aj ďalšieho rodinného domu.

Dispozícia domu:

Rodinný dom pozostáva zo 4 izieb, 1x kuchyne, kúpeľňa, toaleta, špajza, chodba, technická miestnosť a pivnica.

Výhody rodinného domu:

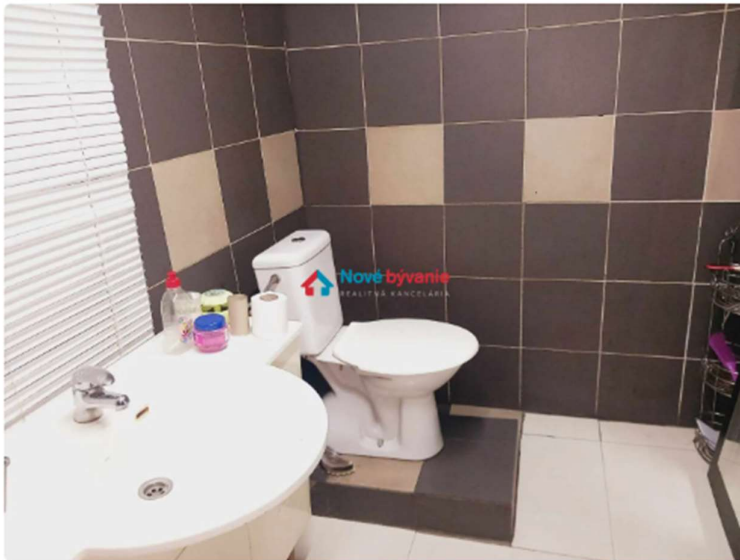
- na dome prebehla rozsiahlejšia rekonštrukcia/plastové okná, plávajúce podlahy

Inžinierske siete: elektrina, kúrenie ústredné, žumpa, obecný vodovod

Občianska vybavenosť: základná škola, materská škola, praktický lekár, pošta, potraviny, krčma, atď..

Cena: 29 000 eur







Na predaj vidiecky dom v obci Palín

Palín, okres Michalovce

Dom 115 m² Pôvodný stav

37 000 €

321,74 €/m²



Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať hypotéku](#)

Rodinný dom na predaj

Plocha domu: 115 m²

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Zastavaná plocha: 678 m²
- Vlastníctvo: Osobné



Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobraziť na mape](#)

Popis nehnuteľnosti

F108-12-ERSR - Znížená cena - výhodná ponuka

Realitná kancelária Finanzpartner reality Vám ponúka na predaj vidiecky dom v obci Palín vzdialenej 13 km od okresného mesta Michalovce. Dom si môžete rekonštruovať podľa vlastných predstáv. Nachádza v tichej uličke mimo hlavnej cesty na pozemku s rozlohou 3462 m². Na priestranom rovinatom pozemku so šírkou 19 m sa nachádza kôlna, studňa a izolovaná pivnica s kamennou klenbou s rozlohou 6x3m. Obec Palín poskytuje kompletné občianske vybavenie: materskú školu, základnú školu, zdravotné stredisko, lekáreň, poštu, potraviny. Cena nehnuteľnosti je 37 000 €. Ak Vás ponuka zaujala, neváhajte ma kontaktovať pre viac informácií a obhliadku nehnuteľnosti.

V cene nehnuteľnosti je zahrnutý kompletný právny servis, vypracovanie zmluvy a poplatky spojené s prevodom vlastníckych práv.

Spoločnosť Finanzpartner Vám ponúka aj svoje dlhoročné skúsenosti v oblasti financovania nehnuteľností.

[Zobraziť menej](#)

