Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK
číslo: 8014-1686/2013

O ceně ideálních spoluvlastnických podílů
a) ve výši 1/2 k nemovitostem - rodinného domu č.p. 10, příslušející k části obce Křečhoř, na pozemku p.č. St. 5, včetně pozemku p.č. St. 5 - zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Křečhoř, obec Křečhoř, okres Kolín.

b) ve výši 3/4 k nemovitostem - rodinného domu č.p. 10, příslušející k části obce Křečhoř, na pozemku p.č. St. 5, včetně pozemku p.č. St. 5 - zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Křečhoř, obec Křečhoř, okres Kolín.

Objednatel posudku:
Mgr. Pavel Pajer
soudní exekutor, Exekutorský úřad Tachov
Hornická 1786
347 01 Tachov
IČ: 72068990
DIČ: CZ7511151516

Účel posudku:
Zjištění obvyklé ceny nemovitostí pro potřebu exekučního řízení **č.j. 141EX4421/11-91**

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 19.9.2013 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 19 stran a 7 stran příloh.

V Přerově, dne 27.9.2013

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 2.8.2013 vydané Exekutorským úřadem Tachov, **Mgr. Pavel Pajer**, č.j. **141EX4421/11-91,** byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění ideálních spoluvlastnických podílů:

a) ve výši 1/2 k nemovitostem - rodinného domu č.p. 10, příslušející k části obce Křečhoř, na pozemku p.č. St. 5, včetně pozemku p.č. St. 5 - zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Křečhoř, obec Křečhoř, okres Kolín.

b) ve výši 3/4 k nemovitostem - rodinného domu č.p. 10, příslušející k části obce Křečhoř, na pozemku p.č. St. 5, včetně pozemku p.č. St. 5 - zastavěná plocha a nádvoří, vše v k.ú. Křečhoř, obec Křečhoř, okres Kolín.
Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitostí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

"Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu" – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

"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."

Posudek byl vytvořen v programu Delta-NEM firmy Diotima, s.r.o., tel.: 222 727 040, www.diotima.cz

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena") - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 19.9.2013, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 5. části „Nález" tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 19.9.2013 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše a povinného, pana Vladimíra Vodvárky, který neumožnil prohlídku oceňovaných nemovitostí.

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitosti zvenčí. Informace, týkající se vnitřního vybavení, stavebně technického stavu a rekonstrukcí jednotlivých prvků oceňovaných nemovitostí, byly z části sděleny povinným pouze ústně.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 126, pro k.ú. Křečhoř, obec Křečhoř, okres Kolín, vyhotovený objednavatelem dne 6.9.2013, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Křečhoř, obec Křečhoř, okres Kolín, vyhotovená znaleckým ústavem dne 19.9.2013, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření 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.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou publikovány na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj: Středočeský
Okres: Kolín
Obec: Křečhoř
Katastrální území: Křečhoř (675512)

List vlastnictví číslo: 126

Vlastníci:

1. Doleželová Alena — Podíl: 1/4
   Hausmannova 3047/18, Modřany, 14300 Praha 12
2. Vodvárka Vladimír — Podíl: 3/4
   č.p. 10, 28002 Křečhoř

5. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o přízemní, nepodsklepený (nebylo možno přesně fyzicky zaměřit) rodinný dům ze smíšeného zdiva bez využitého podkroví pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Křečhoř, v řadové zástavbě jako řadový krajní. Předmět ocenění se nachází na adrese Křečhoř č.p. 10, 280 02 Křečhoř. Parkování je možné na vlastním pozemku. Pozemek leží v mírně sklonitém terénu s přístupem po veřejné, nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 577/3 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Obec Křečhoř, 280 02 Křečhoř. Zpevněná komunikace se nachází ve vzdálenosti cca 20 m od předmětu ocenění.

Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, vlastní studnu. Dle aktuálních WWW stránek obce, v obci Křečhoř je dále možné napojení na tyto inženýrské sítě: obecní vodovod a plynové vedení.

Vnitřní dispozice objektu nebyla zjištěna, neboť přes písemnou výzvu nebyl povinným předmět ocenění zpřístupněn.

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle odborného odhadu zpracovatele přes 80 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt pravděpodobně procházel jen běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zanedbaná. Dle místního šetření a odborného odhadu zpracovatele je pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu I_v (index konstrukce a vybavení) uvažováno se stářím objektu přes 80 roků. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav).

Podrobný technický popis a vnitřní vybavení objektů je patrné z ocenění.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství stavby hlavní:

a) vedlejší stavby:

Na rodinný dům, vpravo vzadu (pohled z komunikace), navazuje přízemní, dřevěná vedlejší stavba pod pultovou střechou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:
- oplocení - drátěné pletivo v kovových rámech na ocelových sloupcích s betonovou podezdívkou
- kovová vrata s drátěným pletivem v kovových rámech
- kovová vrátka s drátěným pletivem v kovovém rámu
- studna
- přístupový chodník betonová dlažba
- přípojky IS

Závady, které prodejem nemovitostí v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytu a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále (§ 336a odst. 1 písm. c) o.s.ř.). **Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů na dražených nemovitostech nejsou žádné závady, které nezaniknou dražbou, kromě níže uvedeného věcného břemene.**

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitostem, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

6. Obsah posudku

1) Objekty
   a) Rodinný dům č.p. 10
2) Pozemky
   a) Pozemek
3) Věcná břemena
   a) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění
4) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Podklady pro stanovení koeficientu K_p:
Okres: Kolín
Počet obyvatel: do 1 000 obyvatel

Ocenění

1) Objekty

1.a) Vyhláška 450/2012 Sb.

1.a.1) Rodinný dům č.p. 10 – § 26a

Podlaží:
I.NP
Zastavěná plocha: 5,21×17,05+4,40×1,20 = 94,11 m²

Podlažnost: 94,11 / 94,11 = 1,00

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	5,21×17,05×3,10+4,40×1,20×2,70	=	289,63 m³
Zastřešení	5,21×17,05×2,30×0,50	=	102,16 m³
Obestavěný prostor – celkem:		=	391,79 m³

Rodinný dům: typ A
Konstrukce: zděná
Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy – smíšené s izolací	8,20 %	Standardní
2. Zdivo – smíšené	21,20 %	Podstandardní
3. Stropy	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – pozinkované (žlaby, svody)	0,90 %	Podstandardní
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – stříkané hladké	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody	1,00 %	Standardní

	Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
12.	Dveře	3,20 %	Standardní
13.	Okna – dřevěná kastlová	5,20 %	Standardní
14.	Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15.	Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16.	Vytápění	5,20 %	Standardní
17.	Elektroinstalace – 240V/400V	4,30 %	Standardní
18.	Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19.	Rozvod vody	3,20 %	Standardní
20.	Zdroj teplé vody	1,90 %	Standardní
21.	Instalace plynu	0,50 %	Standardní
22.	Kanalizace	3,10 %	Standardní
23.	Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24.	Vnitřní vybavení	4,10 %	Standardní
25.	Záchod	0,30 %	Standardní
26.	Ostatní	3,40 %	Standardní

Určení základní ceny za m^3 dle přílohy č. 20a, tabulky č. 1:

Kraj: Středočeský
Obec: Křečhoř
Počet obyvatel: 444
Indexovaná prům. cena (IPC): 5 006,– Kč/m^3

Trh s nemovitostmi: příloha č. 18a, tabulka č. 1

	Popis znaku	Hodnocení znaku	T_i
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnictví nemovitostí	II. Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	II. Bez vlivu	0,00

Index trhu ($I_T = 1 + \sum_{i=1}^{3} T_i$): 1,000

Poloha nemovitosti: příloha č. 18a, tabulka č. 4

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1	Význam obce	I. Bez většího významu	0,00
2	Poloha nemovitosti	II. Na okraji zastavěného území obce	0,00
3	Okolní zástavba a životní prostředí	II. Objekty pro bydlení	0,00
4	Obchod, služby, kultura v obci	II. Pouze obchod se základním sortimentem	0,00
5	Školství a sport	I. Žádná základní škola	–0,03
6	Zdravotní zařízení	I. Žádné zdravotnické zařízení	–0,03
7	Veřejná doprava	II. Omezené dopravní spojení	0,00
8	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
9	Nezaměstnanost v obci a okolí	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
10	Změny v okolí s vlivem na cenu Nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00

11	Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index polohy ($I_P = 1 + \sum_{i=1}^{11} P_i$): 0,940

Konstrukce a vybavení nemovitosti: příloha č. 20a, tabulka č. 2

	Popis znaku	**Hodnocení znaku**	V_i
0	Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1	Druh stavby	II. Dvojdomek, dům řadový	–0,01
2	Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnicové	0,00
3	Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4	Podlažnost	III. Hodnota 1	0,02
5	Napojení na veřejné sítě (přípojky)	IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
6	Způsob vytápění stavby	III. Ústřední , etážové , dálkové	0,00
7	Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m^2	0,00
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	I. Bez pozemku (nebo pouze zast. stavbou) nebo do 300 m^2	–0,01
12	Kriterium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně-technický stav	III. Stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	0,85*

* Kategorie stavby: E - starší než 80 let
Hodnota koeficientu (*s*) pro úpravu V_{14}: 0,6

Index konstrukce a vybavení ($I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \times V_{13}$): 0,530

Index cenového porovnání ($I = I_T \times I_P \times I_V$): 1,000 × 0,940 × 0,530 = 0,498
Cena upravená ($CU = IPC \times I$): 5 006,– × 0,498 = 2 492,99 Kč/m^3

Určení porovnávací hodnoty (OP × CU): 391,79 × 2 492,99 = **976 728,55 Kč**

Rodinný dům č.p. 10 – zjištěná cena: **976 728,55 Kč**

2) Pozemky

2.a) Vyhláška 450/2012 Sb.

2.a.1) Pozemek – § 28

Základní cena za m^2 stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 70,– Kč.
Cena je určena podle písm. j): $ZC = C_p \times 2{,}00$, kde $C_p = 35 + (a - 1\,000) \times 0{,}007414$ (zaokrouhleno na dvě desetinná místa), kde a = 1 000 pro 444 obyvatel v obci.

§ 28 odst. 2 – Zastavěné plochy a nádvoří
Určení koeficientů pro úpravu základní ceny za m^2 pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:				
Přístup po nezpevněné komunikaci	–	10 %	×	0,900
Koeficient změny cen staveb K_i:			×	2,146
Koeficient prodejnosti K_p: (Rodinné domy)			×	1,990

Název	Parc. č.	Výměra [m^2]	Jednotková cena [Kč/m^2] základní	upravená	Cena [Kč]
Zastavěná plocha a nádvoří	St. 5	294	70,–	269,0440	79 098,94

Pozemek – zjištěná cena: **79 098,94 Kč**

3) Věcná břemena

3.a) Cenový předpis

3.a.1) Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění – § 18 zákona č. 151/97 Sb.

Jedná se o ocenění věcného břemene - Služebnost trpěti odtok ze stáje domu čp10 - panující pozemek, kn.vl. 23, které bylo zřízeno listinou: Pozemková kniha vložka 20/. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:
- Parcela: St. 5
- Stavba: Křečhoř, č.p. 10

a vázne na:
- Stavba: č.p. 9
- Parcela: St. 4

Právo odpovídající věcnému břemenu se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užitku ve výši obvyklé ceny. Tento roční užitek se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti. Patří - li toto právo osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku. Nelze - li takovýto užitek zjistit ze smlouvy, příp. z jiných dokumentů, použije se simulovaný užitek ve výši obvyklé ceny. **V tomto konkrétním případě nelze stanovit roční užitek z věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně dle odstavce 5, §18, zákona 151/1997Sb.**

Ocenění věcného břemene je provedeno samostatně a to bez zohlednění vlivu na hodnotu předmětu ocenění. Vlastní existence tohoto věcného břemene má vliv na výsledné hodnoty stanovené tímto znaleckým posudkem.

Podle § 18, odst. 5 se věcné břemeno ocení jednotně částkou:	10 000,–	Kč
Věcné břemeno jako užitek oprávněného		
Hodnota věcného břemene:	**= 10 000,–**	**Kč**

4) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí" vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku.*

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) RD Pašinka, okres Kolín

Rodinný dům 2+1, 100 m^2 v obci Pašinka. Dispozice: veranda, koupelna, vstupní chodba, kuchyň a dva pokoje. Na pozemku stodola, dílna, vlastní studna a ovocná zahrada. Pozemek o výměře 766 m^2.

Nabídková CENA: 760 000,- Kč

2) RD Veltruby, okres Kolín

Rodinný dům v obci Veltruby. Jedná se o přízemní rodinný dům před rekonstrukcí o velikosti 3+1 se stodolou cca 70 m^2 a malou hospodářskou stavbou cca 20 m^2. V obytné části se nachází vstupní chodba, kuchyň, 2x pokoje. Uzavřený dvorek – 150 m^2; Vlastní studna. Zdivo domu i stodoly je z pálených cihel, střešní krytina z pálených tašek. Dům je možné připojit na obecní kanalizaci. Výhledově se počítá i s obecním vodovodem.

Nabídková CENA: 879 000,- Kč

3) RD Vítězov - Velim, okres Kolín
Rodinný dům v obci Vítězov, Velim. Dispozice 3+1. Vstupní chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, dětský pokoj, koupelna s vanou a WC, komora, kotelna. Na pozemku podsklepená garáž. Na pozemku kůlny a chlívky. Zahrada s ovocnými stromy. Možnost půdní vestavby.
Nabídková CENA: 1 090 000,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přirážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování" či „vylaďování", proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín adjustace *(adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***horší než nemovitosti oceňované***, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***vyšší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, ***lepší než nemovitosti oceňované***, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají ***nižší*** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:
- možnost parkování na vlastním pozemku
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:
- přístup k objektu je po nezpevněné komunikaci
- neúplná občanská vybavenost obce
- v obci není plynové vedení
- údržba a stavebně technický stav na horší úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí
- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Po nemovitostech uvedeného typu, t.j. **rodinný dům,** uvedené velikosti, vybavení, resp. zjištěnému technickému stavu, v dané lokalitě, a u srovnatelných nemovitostí je poptávka v souladu s nabídkou. **Proto s přihlédnutím k umístění nemovitosti, jejímu technickému stavu, vybavení a způsobu využití jsme názoru, že předmět ocenění (jako celek) je obchodovatelný.**

Seznam porovnávaných objektů:

RD Pašinka, okres Kolín	
Výchozí cena (VC):	760 000,– Kč
Množství (M):	1,00 celelk
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,10
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,05
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	658 008,66 Kč
Váha (V):	1,0
RD Veltruby okres Kolín	
Výchozí cena (VC):	879 000,– Kč
Množství (M):	1,00 celelk
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,10
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,02
$K_{technického\ stavu}$:	1,00
Jednotková cena (JC):	783 422,46 Kč
Váha (V):	1,0

RD Vítězov - Velim, okres Kolín	
Výchozí cena (VC):	1 090 000,– Kč
Množství (M):	1,00 celelk
K_{polohy}:	1,00
$K_{vybavení}$:	1,00
$K_{objektivizační}$:	1,10
$K_{konstrukce}$:	1,00
$K_{pozemku}$:	1,02
$K_{technického\ stavu}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	925 218,57 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{objektivizační} \times K_{konstrukce} \times K_{pozemku} \times K_{technického\ stavu})$

Minimální jednotková cena za celelk:		658 008,66 Kč
Průměrná jednotková cena za celelk ($\sum$ (JC × V) / $\sum$ V):		788 883,23 Kč
Maximální jednotková cena za celelk:		925 218,57 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek:		790 000,– Kč
Množství:	×	1,00 celelk
Porovnávací hodnota (celek):	=	790 000,– Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost (jako celek) považovat za **průměrně obchodovatelnou.**

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty oceňovaných nemovitostí tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE - CELKU

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	976 730,– Kč
Cena pozemků	79 100,– Kč
Cena věcných břemen	10 000,– Kč
Celková cena podle cenového předpisu	**1 065 830,– Kč**
Cena zjištěná porovnávacím způsobem (jako celek)	**790 000,– Kč**
Ostatní movité věci	**0,– Kč**
Práva a závady (věcná břemena ve prospěch předmětu ocenění)	**+ 10 000,– Kč**

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí

790 000,– Kč

Cena slovy: sedmsetdevadesáttisíc Kč

I) Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2

Výslednou „obvyklou hodnotu" nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/2 k výše uvedeným nemovitostem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/2 oceňovaných nemovitostí ve výši **320 000,- Kč** (zaokrouhleno).

II) Obvyklá hodnota ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 3/4

Výslednou „obvyklou hodnotu" nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 3/4 k výše uvedeným nemovitostem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou hodnotu spoluvlastnického podílu 3/4 oceňovaných nemovitostí ve výši **480 000,- Kč** (zaokrouhleno).

Věcná břemena, které jsou evidovány v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 126, pro k.ú. Křečhoř a byly zřízeny ve prospěch předmětu ocenění jsou již ve výsledných hodnotách zohledněny.

Zpracovatelé posudku: Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení: Ing. Tomáš Vingrálek

V Přerově, dne 27.9.2013

OCEŇOVACÍ A ZNALECKÁ KANCELÁŘ s.r.o. znalecký ústav ekonomika - ceny a odhady majetku

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fůzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

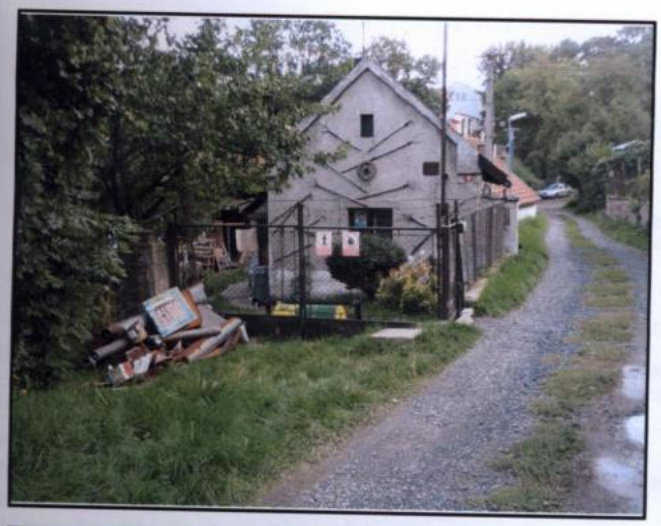
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 8014-1686/2013 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy









VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.09.2013 10:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 141EX4421/11 pro Soudní exekutor Pajer Pavel, Mgr.

Okres: **CZ0204 Kolín** Obec: **533467 Křečhoř**

Kat.území: **675512 Křečhoř** List vlastnictví: **126**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Doleželová Alena, Hausmannova 3047/18, Modřany, 14300 Praha	**545824/2163**	**1/4**
Vodvárka Vladimír, č.p. 10, 28002 Křečhoř	**561224/0084**	**3/4**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
St. 5	**294**	**zastavěná plocha a nádvoří**		

Stavby

Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Na parcele*
Křečhoř, č.p. 10	**bydlení**		**St. 5**

C *Jiná práva*

Typ vztahu / *Oprávnění pro*	*Povinnost k*	
Věcné břemeno (podle listiny)		
Služebnost trpěti odtok ze stáje domu čp 10 - panující pozemek, kn. vl. 23		
Parcela: St. 5	**Stavba: Křečhoř, č.p. 9**	**Z-12778/2005-204**
Stavba: Křečhoř, č.p. 10		**Z-12778/2005-204**
Listina **Pozemková kniha vložka 20/**		
	POLVZ:7/1986	**Z-6000007/1986-204**
Věcné břemeno (podle listiny)		
Služebnost trpěti odtok ze stáje domu čp 10 - panující pozemek, kn. vl. 23		
Parcela: St. 5	**Parcela: St. 4**	**Z-12778/2005-204**
Stavba: Křečhoř, č.p. 10		**Z-12778/2005-204**
Listina **Pozemková kniha vložka 20/**		
	POLVZ:7/1986	**Z-6000007/1986-204**

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu / *Oprávnění pro*	*Povinnost k*	
Nařízení exekuce		
	Vodvárka Vladimír, č.p. 10, 28002 Křečhoř, RČ/IČO: 561224/0084	**Z-9651/2007-204**
Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud Kolín 14 Nc-745/2007 -9 ze dne 26.03.2007.; uloženo na prac. Kolín**		**Z-9651/2007-204**
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.09.2013 10:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 141EX4421/11 pro Soudní exekutor Pajer Pavel, Mgr.

Okres: **CZ0204 Kolín** Obec: **533467 Křečhoř**

Kat.území: **675512 Křečhoř** List vlastnictví: **126**

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

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

k podílu 1/4
vydaný na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j. 14Nc 745/2007-9 ze dne 26.3.2007

Vodvárka Vladimír, č.p. 10, 28002 Křečhoř, RČ/IČO: 561224/0084
Parcela: St. 5 **Z-11951/2007-204**
Stavba: Křečhoř, č.p. 10 **Z-11951/2007-204**

Listina **Exekuční příkaz Exekutorský úřad Prachatice č.j.40 EX-6865/2007 -8 ze dne 28.08.2007.**

Z-11951/2007-204

Nařízení exekuce

Vodvárka Vladimír, č.p. 10, 28002 Křečhoř, RČ/IČO: 561224/0084

Z-13302/2009-204

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kolíně 38 Nc-870/2009 -6 ze dne 18.05.2009.; uloženo na prac. Kolín**

Z-13302/2009-204

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
vydaný na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j.: 38 Nc 870/2009-6 ze dne 18.5.2009, k podílu 1/4

Vodvárka Vladimír, č.p. 10, 28002 Křečhoř, RČ/IČO: 561224/0084
Parcela: St. 5 **Z-13303/2009-204**
Stavba: Křečhoř, č.p. 10 **Z-13303/2009-204**

Listina **Exekuční příkaz Exekutorský úřad Praha 10 č.j.: 033 Ex-2476/2009 -14 ze dne 13.08.2009.**

Z-13303/2009-204

Nařízení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, Exekutorský úřad Litoměřice, Novobranská 20, 412 01 Litoměřice

Vodvárka Vladimír, č.p. 10, 28002 Křečhoř, RČ/IČO: 561224/0084

Z-6171/2010-204

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kolíně 14 EXE-644/2010 -15 ze dne 18.02.2010.; uloženo na prac. Kolín**

Z-6171/2010-204

Listina **Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 14 EXE-644/2010 -15 Právní moc ke dni 30.04.2010.; uloženo na prac. Kolín**

Z-9281/2010-204

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/4
vydaný na základě Usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j. 14EXE 644/2010-15 ze dne 18.2.2010

Vodvárka Vladimír, č.p. 10, 28002 Křečhoř, RČ/IČO: 561224/0084

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.09.2013 10:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 141EX4421/11 pro Soudní exekutor Pajer Pavel, Mgr.

Okres: **CZ0204 Kolín** Obec: **533467 Křečhoř**

Kat.území: **675512 Křečhoř** List vlastnictví: **126**

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

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

Parcela: St. 5 **Z-6172/2010-204**
Stavba: Křečhoř, č.p. 10 **Z-6172/2010-204**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-715/2010 -20 ze dne 12.05.2010.**

Z-6172/2010-204

Listina **Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 124 EX-715/2010 -20 Právní moc ke dni 20.05.2010.**

Z-9281/2010-204

Zástavní právo exekutorské
k podílu 1/4
vydané na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j.14EXE 644/2010-15 ze dne 18.2.2010
k uspokojení pohledávky ve výši 7.490,- Kč s příslušenstvím

Telefónica Czech Republic, a.s., Za Brumlovkou 266/2, Michle, 14022 Praha, RČ/IČO: 60193336

Vodvárka Vladimír, č.p. 10, 28002 Křečhoř, RČ/IČO: 561224/0084
Parcela: St. 5 **Z-8101/2010-204**
Stavba: Křečhoř, č.p. 10 **Z-8101/2010-204**

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-715/2010 -19 ze dne 12.05.2010. Právní moc ke dni 20.05.2010.**

Z-8101/2010-204

Nařízení exekuce
pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Doležal, Exekutorský úřad Plzeň-jih, se sídlem Jablonského 7, 326 00 Plzeň

Vodvárka Vladimír, č.p. 10, 28002 Křečhoř, RČ/IČO: 561224/0084

Z-12945/2010-204

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kolíně 33 EXE-1528/2010 -13 ze dne 23.08.2010.; uloženo na prac. Kolín**

Z-12945/2010-204

Listina **Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 33 EXE-1528/2010 -13 Právní moc ke dni 11.11.2010.; uloženo na prac. Kolín**

Z-15796/2010-204

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
vydaný na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j.: 33 EXE 1528/2010-13 ze dne 23.8.2010, k podílu 1/4

Vodvárka Vladimír, č.p. 10, 28002 Křečhoř, RČ/IČO: 561224/0084
Parcela: St. 5 **Z-12946/2010-204**
Stavba: Křečhoř, č.p. 10 **Z-12946/2010-204**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-jih 16 Ex-3127/2010 ze dne 08.10.2010.**

Z-12946/2010-204

Nařízení exekuce
pověřený soudní exekutor Mgr. Pavel Pajer, Exekutorský úřad Tachov, se sídlem Hornická 1786, 347 01 Tachov

Vodvárka Vladimír, č.p. 10, 28002 Křečhoř, RČ/IČO:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.09.2013 10:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 141EX4421/11 pro Soudní exekutor Pajer Pavel, Mgr.

Okres: **CZ0204 Kolín** Obec: **533467 Křečhoř**

Kat.území: **675512 Křečhoř** List vlastnictví: **126**

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

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

561224/0084

Z-10630/2011-204

Listina **Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kolíně 33 EXE-2251/2011 -22 ze dne 11.05.2011.; uloženo na prac. Kolín**

Z-10630/2011-204

- **Zástavní právo exekutorské**
  ke dni 29.10.2012 ve výši 22.793,86- Kč
  vydané na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j.: 38 Nc 870/2009-6 ze dne 18.5.2009, k podílu 3/4

ČEZ Prodej, s.r.o., Duhová 425/1, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 27232433

Vodvárka Vladimír, č.p. 10, 28002 Křečhoř, RČ/IČO: 561224/0084
Parcela: St. 5 **Z-484/2013-204**
Stavba: Křečhoř, č.p. 10 **Z-484/2013-204**

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 10 č.j. 167 EX-2476/2009 -59 ze dne 29.10.2012. Právní moc ke dni 01.11.2012.**

Z-484/2013-204

- **Zástavní právo exekutorské**
  ve výši 2.295,- Kč s příslušenstvím
  vydané na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j.: 33 EXE 2251/2011-22 ze dne 11.5.2011, k podílu id. 3/4 nemovitosti

ČESKÁ TELEVIZE, Na hřebenech II 1132/4, Podolí, 14700 Praha, RČ/IČO: 00027383

Vodvárka Vladimír, č.p. 10, 28002 Křečhoř, RČ/IČO: 561224/0084
Parcela: St. 5 **Z-5917/2013-204**
Stavba: Křečhoř, č.p. 10 **Z-5917/2013-204**

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Tachov 141 EX-4421/2011 -38 ze dne 01.10.2012.**

Z-13679/2012-204

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Tachov 141 EX-4421/2011 -57 ze dne 05.12.2012.**

Z-17242/2012-204

- **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
  vydaný na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j.: 33 EXE 2251/2011-22 ze dne 11.5.2011, k podílu id. 3/4 nemovitosti

Vodvárka Vladimír, č.p. 10, 28002 Křečhoř, RČ/IČO: 561224/0084
Parcela: St. 5 **Z-6821/2013-204**
Stavba: Křečhoř, č.p. 10 **Z-6821/2013-204**

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Tachov 141 EX-4421/2011 -86 ze dne 06.06.2013.**

Z-6821/2013-204

Jiné zápisy

Typ vztahu
Vztah pro *Vztah k*

Změna výměr obnovou operátu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *06.09.2013 10:35:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 141EX4421/11 pro Soudní exekutor Pajer Pavel, Mgr.

Okres: **CZ0204 Kolín** Obec: **533467 Křečhoř**

Kat.území: **675512 Křečhoř** List vlastnictví: **126**

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

Typ vztahu
Vztah pro *Vztah k*

Parcela: St. 5 **Z-568/2009-204**

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 91783/1995**

POLVZ:6/1997 **Z-6000006/1997-204**

Pro: **Vodvárka Vladimír, č.p. 10, 28002 Křečhoř** *RČ/IČO:* **561224/0084**
Doleželová Alena, Hausmannova 3047/18, Modřany, 14300 Praha **545824/2163**

- **Usnesení soudu o dědictví Obvodní soud pro Prahu 10 čj. 27 D-1861/2011 -49 ze dne 16.05.2012. Právní moc ke dni 16.05.2012.**

Z-7217/2012-204

Pro: **Vodvárka Vladimír, č.p. 10, 28002 Křečhoř** *RČ/IČO:* **561224/0084**

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

emovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
atastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

yhotovil: *Vyhotoveno: 06.09.2013 10:54:16*
eský úřad zeměměřický a katastrální - SCD


577/41
205
206
589/4
589/5
66/2
4
577/45
103
90
83
681
193
70
577/68
6/1
69
105
577/3
5
9/1
682
7/2
7/1
683
84/1
91
0 5 10 15 20 25 m
© ČÚZK 2010


OCEŇOVACÍ A ZNALECKÁ KANCELÁŘ s.r.o.
znalecký ústav
ekonomika - ceny a odhady majetku

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **52965476-58697-131016150924**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z **27** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zajišťovací prvek: **bez zajišťovacího prvku**

Ověřující osoba: **Marta Svejkovská**
Vystavil: **Pajer Pavel, Mgr. - soudní exekutor**

V Tachově dne **16.10.2013**

