



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 4337

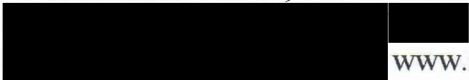
v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, specializace oceňování nemovitostí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

o ceně rozestavěné stavby na pozemku parc.č. st. 101 a pozemků parc.č. st. 101 a 239/41 v k.ú. Pučery

Znalec: Ing. Jan Doležal, znalec
se sídlem Znalecká a inženýrská kancelář, s.r.o.,
Pod Rovinou 655/11, 140 00 Praha 4 - Krč


www.znalci.com
IČ: 14935422 datová schránka: b4cq2g

Zadavatel: GAVLAS, spol. s r.o., RČ/IČO: 60472049
Politických vězňů 1272/21
11000 Praha 1

Číslo jednací: 4337

Počet stran: 42

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 2

Podle stavu ke dni: 10.5.2022

Vyhotoveno: V Praze 20.5.2022



1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Dle požadavku objednatele je předmětem znaleckého posudku stanovení tržní ceny rozestavěné stavby na pozemku parc.č. st. 101 a pozemků parc.č. st. 101 a 239/41 v k.ú. Pučery.

Vzhledem k tomu, že se jedná o dražbu na návrh dvou insolvenčních správců ve dvou řízeních je dalším požadavkem objednatele stanovit mimo celkové ceny obvyklé i ocenění v poměru jednotlivých vlastnictví.

1.2. Účel znaleckého posudku

Pro stanovení tržní ceny v dobrovolné dražbě dle zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách (ocenění stávajícího stavu)

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

Informace sdělené při prohlídce nemovitosti uváděné dále v textu mají vliv na přesnost závěru posudku. V případě určení stáří objektu bylo také vycházeno z informací poskytnutých při místním šetření, přičemž i tyto verbálně sdělené informace mají vliv na přesnost závěru posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.5.2022 za účasti paní Eleny Vejvodové a paní Zdenky Maniakové.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec použil zejména data a výchozí podklady předané objednatelem posudku, které jsou dále citované ve výčtu vybraných zdrojů dat a údaje předané ústně při prohlídce nemovitosti paní Vejvodovou. Dále je použit uváděný cenový předpis, citované údaje z realitní inzerce a údaje zjištěné při místním šetření. Zjištěné ceny byly dále porovnány s Porovnáním kupních cen z listin katastru nemovitostí získané přes www.cenovamapa.cz ke dni 13.5.2022.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Podklady od objednatele znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 712 v k.ú. Pučery ze dne 13.3.2022 (viz příloha č. 1),
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 713 v k.ú. Pučery ze dne 13.3.2022 (viz příloha č. 2),
- Znalecký posudek č. 6314-1157/2018 vypracovaný společností XP Invest, s.r.o. dne 6.7.2018,
- Dodatek č 1 ke znaleckému posudku č. 6314-1157/2018 vypracovaný společností XP Invest, s.r.o. dne 6.8.2018,

Podklady předané při místním šetření

- Projektová dokumentace Novostavby rekreačního objektu - chaty na parcele 236/10, Pučery 43, Zásnuky vypracovaná Ing. Jiřím Opatem v srpnu 2006,
- Odhad obvyklé ceny nemovitosti č. 207-050 vypracovaný Ing. Věrou Holečkovou pro účely úvěrového řízení u České spořitelny a.s. dne 20.6.2007,
- Smlouva o uzavření budoucí smlouvy o zřízení věcného břemene budoucí povinný Ledašil Radek a budoucí oprávněná společnost ČEZ Distribuce, a.s. bez uvedení data,

Podklady pořízené znalcem

- Osobní prohlídka znalce na místě posuzované nemovitosti
- informace z nahlížení do evidence katastru nemovitostí LV č. 183 v k.ú. Pučery ze dne 13.5.2022,
- Katastrální mapa ze dne 13.5.2022 (viz příloha č. 3),
- Mapa České republiky s vyznačením polohy nemovitosti (viz příloha č. 4),
- Znalecký standard AZO č. 7 Asociace znalců a odhadců české republiky publikován 11/2013,
- Odhad tržní hodnoty nemovitosti, porovnání kupních cen z listin katastru nemovitostí s aktuálními daty v rámci celé ČR získané z www.cenovamapa.cz dne 13.5.2022,
- Fotodokumentace pořízená znalcem při prohlídce nemovitosti (viz příloha č. 5),
- BRADÁČ, Albert a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání. Brno: AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s. r. o. Brno. 2009. 753 s. ISBN 978-807204-630-0
- dále uváděný cenové předpisy a metodiky:
- zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb.
- vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb. a č. 424/2021 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.
- NemExpress AC, verze 3.12.01.

Žádné jiné podklady v době zpracování posudku nebyly k dispozici.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Data předaná objednatelem působí věrohodně a z technického pohledu znalce v nich nebyly shledány zjevné technické nesrovnalosti. Ani v ostatních použitých datech nebyly shledány zjevné technické nesrovnalosti, takže použitá data znalec považuje za věrohodná.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Na předmětu dražby je v katastru nemovitostí zapsáno zástavní právo navrhovatele dražby. Zástavní práva a související zápisy týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

Rekreační objekt na pozemku parc.č. st. 101 je z technického pohledu dokončen, vyjma hromosvodu a revize elektro, z tohoto důvodu je oceněn jako dokončený, a to dle § 36 vyhlášky, viz dále.

A) Ocenění je provedeno cenou zjištěnou, a to podle zákona č. zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb. a č. 488/2020 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., a to podle porovnávací hodnotou dle § 36 - Rekreační chata a zahrádkářská chata, kdy:

(1) Cena porovnávacím způsobem se zjišťuje u dokončené rekreační chaty vymezených v § 14 odst. 2 a 3.

(2) Základní cena upravená rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty se určí podle vzorce

$$ZCU = ZC \times I_V,$$

kde

ZCU ... základní cena upravená v Kč za m³ obestaveného prostoru,

ZC základní cena v Kč za m³ podle tabulky č. 1 přílohy č. 25 k této vyhlášce,

I_V index konstrukce a vybavení se stanoví podle vzorce

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \times V_{10},$$

kde

V_i ... hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení uvedeného v tabulce č. 2 v příloze č. 25 k této vyhlášce.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v tabulce č. 2 v příloze č. 25 k této vyhlášce.

Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Index se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(3) V základní ceně je zahrnuto standardní vybavení rekreační chaty uvedené v příloze č. 12 k této vyhlášce. Není-li základní cena rekreační chaty uvedena v tabulce č. 1 v příloze č. 25 k této vyhlášce, určí se jejich cena podle § 14.

(4) Cena rekreační chaty určená porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu společně užívaných venkovních úprav, uvedených v příloze č. 17 k této vyhlášce, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu společně užívaných vedlejších staveb, pokud součet výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

(5) Je-li součet výměr zastavěných ploch všech vedlejších staveb společně užívaných se stavbou rekreační chaty nebo zahrádkářské chaty větší než 25 m², ocení se tyto stavby samostatně podle části čtvrté hlavy první.

B) Dále je provedeno ocenění tržní ceny srovnávací metodou/cenou. Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými, věcmi na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti, apod.

Nebyly dohledány prodeje jednoznačně porovnatelných rekreačních objektů. Na trhu nemovitostí v Kořenicích a okolí jsou nabízeny níže uvedené částečně porovnatelné nemovitosti. Jako částečně

srovnatelné transakce jsou brány v úvahu realizované a předpokládané prodeje rodinných domů a rekreačních objektů, které jsou s předmětným zadáním porovnatelné, převážně s ohledem na druh, lokalitu, výměru a dané využití. Jako porovnávací parametr byla zvolena předpokládaná prodejní cena vztažená na 1 m² započitatelné plochy.

U nemovitostí, které doposud nebyly prodány na realitním trhu, jsem redukoval jejich předpokládanou prodejní hodnotu na 95 % nabídkové hodnoty.

C) Výše uváděnými způsoby stanovené ceny jsou porovnány s kupními cenami z listin katastru nemovitostí, které byly získané přes www.cenovamapa.cz ke dni 13.5.2022,

3, Znalecké standardy

S ohledem na velmi specifické zadání tohoto znaleckého posudku, kdy je předmětem znaleckého posudku stanovení obvyklé ceny nemovitosti, který nemá zajištěný přístup a vedení inženýrských sítí, dále dům s pozemky tvoří jednotný funkční celek, je pro stanovení výsledné hodnoty využit znalecký standard AZO č. 7 - Obvyklá cena stavby na pozemku cizího vlastníka. Pro stanovení hodnoty jednotlivých podílů ve dvou samostatných insolvenčních řízeních bylo využito doporučení znaleckého standardu AZO č. 1 - Obvyklá cena spoluvlastnického podílu – obecně pro veřejný prodej, (mimo pozůstalostní řízení, vypořádání SJM a vypořádání spoluvlastnictví mezi spoluvlastníky).

Oceňování nemovitých věcí prochází neustálým vývojem. V závislosti na nových právních skutečnostech ve vztahu k vlastnictví a nakládání s nemovitými věcmi vznikají nové potřeby pro oceňování specifických vztahů k nemovitým věcem.

Jedná se o atypické případy ocenění, které většinou nejsou řešeny v odborné literatuře, v mezinárodních oceňovacích standardech, v metodikách bankovních ústavů, popř. v metodikách profesních znaleckých sdružení.

Tento stav vedl náš profesní obor k vytipování problematických typů ocenění, které se stále častěji objevují v požadavcích klientů (soudů, státních orgánů, exekutorů, právních zástupců atd.) a ke shrnutí praktických zkušeností s jejich oceňováním.

Tyto zkušenosti jsou zpracovány do tzv. „Znaleckých standardů AZO“, které rozebírají konkrétní problém, rekapituluji dosavadní úroveň poznání, rozebírají možné způsoby řešení s jejich kladnými a zápornými vlivy, a pokoušejí se na závěr o shrnutí formou doporučení vhodného způsobu ocenění těchto specifických oceňovacích problémů.

Znalecký standard AZO č. 1

Stanovení obvyklé ceny (dále OC) spoluvlastnického podílu je nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání.

Poznámka: Nejedná se o stanovení OC spoluvlastnického podílu pro vypořádání pozůstalostního řízení, společného jmění manželů a vypořádání spoluvlastnictví (je řešeno ve znaleckém standardu POSN č. 2).

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové OC nemovité věci, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitou věc vůbec užívat (RD s jedním bytem). Vliv na OC spoluvlastnického podílu má typ nemovité věci a výše spoluvlastnického podílu.

U nemovitých věcí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, je OC spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitá věc přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu. U nemovitých věcí nekomerčních (byt, RD) je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník nemůže prakticky nemovitou věc užívat (mimo RD s více byty). Po koupi může pouze požadovat po spoluvlastníkovi, který v nemovité věci bydlí, nájem ve výši svého spoluvlastnického podílu. Rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výší spoluvlastnického podílu. Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykonávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník. Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení OC spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu.

V databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a atypičnosti, prakticky nenacházejí.

Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuje (po konzultacích se znalci, odhadci, exekutory a realitními makléři) stanovovat následovně:

Komerční nemovité věci:

- většinový podíl - snížení aritmetického podílu do 5 %
- menšinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 5 – 10 %

Nekomerční nemovité věci:

- většinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 15 – 20 %
- menšinový podíl - snížení aritmetického podílu o cca 20 – 40 %

Znalecký standard AZO č. 7

Stanovení obvyklé ceny stavby na pozemku cizího vlastníka je nutné pro vypořádání majetkoprávních vztahů mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku (odkoupení stavby vlastníkem pozemku, vypořádání SJM, pozůstalostní řízení,

Popis řešení - Obecná metodika neexistuje.

Východiska :

- Znalecký standard je zpracován pro veřejný prodej libovolnému zájemci.
- Pozemek má přiměřenou velikost k užívání se stavbou a nelze jeho část oddělit a samostatně prodat (např. u samostatného RD cca 500 m², nebo stavba v řadové zástavbě (s předzahrádkou) bez možnosti příjezdu na pozemek za stavbou, popř. jeho jiného využití).
- Přístup do stavby je pouze přes pozemek stejného vlastníka, jako je vlastník pozemku pod stavbou.

Obecně :

- Vlastník stavby je limitován tím, že pozemek pod stavbou není v jeho vlastnictví, což omezuje jeho záměry s nemovitými věcmi = snižující vliv.
- Při případném prodeji jinému subjektu než je vlastník pozemku, se nový subjekt musí dohodnout s vlastníkem pozemku na nájmu, popř. dalších skutečnostech (přístup, užívání atd.) = snižující vliv.
- Nedojde-li k dohodě mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku, bude nutno právní (soudní) řešení – snižující vliv.

Návrh postupu :

Z výše uvedených omezení vlastníka stavby, která mají snižující vliv, je zřejmé, že obvyklá cena stavby na pozemku cizího vlastníka by měla být nižší než by byl aritmetický rozdíl stavby na celkové ceně při prodeji celé nemovité věci (stavba s pozemkem).

Řešení:

Odečíst od OC stavby s pozemkem věcnou hodnotu pozemku (volného) a cenu stavby korigovat o cca 10 – 30 %.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použitá data, která jsou převzatá od objednatele posudku a zjištěná při místním šetření, jsou dále citována s tím, že některé objednatelem uváděné skutečnosti měl možnost znalec ověřit při místním šetření. Ostatní data jsou převzata z veřejně dostupných zdrojů.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Uvedeným způsobem získaná data byla převzata a v posudku zpracována uváděnými popsány postupy. Následně byla na základě těchto podkladů a znalcem provedené analýzy stanovena tržní hodnota oceňovaných nemovitostí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kolín, obec Kořenice, k.ú. Pučery
Adresa nemovité věci: Pučery, 280 02 Pučery

Vlastnické a evidenční údaje

SJM Vejvoda Jiří a Vejvodová Elena, LV: 713, podíl 1 / 1

Vejvoda Jiří,

Vejvodová Elena,

LV 712 Elena Vejvodová je vlastníkem pozemků parc.č. st. 101 a parc.č. 239/41

LV 713 rozestavěná stavba na pozemku parc.č. st. 101 je v SJM Jiří Vejvoda a Elena Vejvodová
vše v k.ú. Pučery, obec Kořenice.

Dokumentace a skutečnost

Znalci byla při místním šetření předložena dílčí projektová dokumentace. Při místním šetření bylo orientačně ověřeno, že skutečné provedení odpovídá přibližně předložené dokumentaci.

Místopis

Pučery je vesnice v okrese Kolín, je součástí obce Kořenice, od které se nachází asi 2,5 km na západ. Prochází tudy železniční trať Kolín - Ledečko. V roce 2011 zde bylo evidováno 69 adres. V obci je železniční a autobusová zastávka, jinak zde není žádná občanská vybavenost. Základní občanská vybavenost je v obci Kořenice, kam Pučery spadají.

Jedná se o klidnou rezidenční lokalitu s dobrou dopravní dostupností do Kolína (10 km), a to jak autobusy nebo vlaky či osobní automobilovou dopravou.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda		
	☐ trvalé travní porosty	☒ zahrada	☐ jiný		
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☒ rekr.objekt	☐ garáže	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna		
		☐ ostatní			
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn		
veř. / vl.	☐ / ☒ elektro	☐ telefon			

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☒ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD
Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☒ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je samostatně stojící stavba rekreačního objektu na pozemku st. 101 a pozemky parc.č. st. 101 a 239/41. Jedná se o dřevěný jednopodlažní domek se stavebně upraveným podkrovím. Svislé nosné konstrukce jsou dřevěné srubové. Vodorovné nosné konstrukce jsou dřevěné trámové. Klempířské konstrukce jsou pozinkované. Střecha je sedlová, střešní krytinu tvoří živičné šindele. Schodiště je dřevěné schodnicové se strmým sklonem. Vnější povrchy tvoří nátěry, které je nutné v celém rozsahu obnovit.

Vnitřní příčky jsou dřevěné. Podlahy jsou dřevěné. V kuchyni, WC a koupelně je položena keramická dlažba. Dveře jsou dřevěné do obložkových zárubní. Okna jsou dřevěná s izolačním zasklením. V koupelně je osazen sprchový kout s vyšší vaničkou a umyvadlo. WC je samostatné. Ve spíži je pračka a zásobníkový ohřívač teplé vody. Vytápění je zajišťováno elektrickými přímotopy.

Dispoziční uspořádání domu - v 1.NP se nachází vstupní veranda, WC, koupelna, obývací pokoj, kuchyň a spíž. Ve 2.NP je chodba a dva samostatné podkrovní pokoje, přičemž jeden z nich má přístup na jižně orientovaný balkon.

Dům byl dle poskytnutých informací dokončen kolem roku 2008, ale nikdy nebyl zkolaudován. Stavební povolení pro výstavbu bylo dle poskytnutých informací vydáno v roce 2008, povolení nebylo znalci předloženo. Předložená projektová dokumentace v některých částech označuje objekt jako rekreační chatu jinde jako rodinný dům.

Stavba je prakticky dokončená a je užívána, ale **není zkolaudována** a v katastru nemovitostí je zapsána jako rozestavěná. Dle sdělení při místním šetření nebyl dokončen hromosvod a provedena revize elektroinstalace. K datu místního šetření byla elektrická energie v objektu odpojena a je nouzově využívána elektrická energie ze sousedního objektu. Dům je jinak v relativně dobrém stavebně technickém stavu, dřevěné svislé nosné konstrukce, zejména na exteriérové straně, vyžadují obnovení ochranného nátěru.

Výměry oceňované nemovitosti (převzaty z předložené projektové dokumentace):

	Název místnosti	Podlahová plocha (m ²)	Započitatelná plocha (m ²)
1.NP	předsín	7,20	7,20
	WC	1,00	1,00
	koupelna	2,61	2,61
	obývací pokoj	18,00	18,00
	kuchyň	0,54	0,54
	spíž/technická místnost	3,10	3,10
	Celkem 1.NP	32,45	32,45
2.NP	chodba	4,52	4,52
	pokoj	15,10	15,10
	pokoj	17,41	17,41
	Celkem 2.NP	37,03	37,03
	Celkem všechny podlaží		69,48

Vedení inženýrských sítí:

- I. odkanalizování objektu je do jímky na vlastním pozemku parc.č. 239/41 (na sever od objektu),
- II. voda je ze studny, která se nachází na jižní straně pozemku parc.č. st. 64 (LV 619) a vede přes pozemky st. 64 a 239/10 na pozemek parc.č. 239/41, právní stav studny ani kvalita vody není znalci známa.
- III. vedení elektrické energie je od rozvodné skříně, která se nachází na jižní straně pozemku parc.č. 418 přes pozemek 418 (LV 619) - aktuálně není zapojené a jeho zapojení předpokládá souhlasnou revizi.

Přístup k objektu je možný přes pozemek parc.č. st. 64 a 239/10 nebo přes pozemek parc.č. 418 (LV 619) a parc.č. 239/11 (LV 183).

Vedení inženýrských sítí ani přístup k oceňovaným nemovitostem není řádně zajištěn.

Významnou kapitolou, která snižuje cenu nemovitosti, jsou právní vady, které znalec nyní nemůže řešit, a tím ani přesněji predikovat. Právní vady přitom mají prokazatelný vliv na snížení ceny nemovitosti, které tedy nyní nelze bez dalších informací přesněji definovat. Vedle výše uváděných právních aspektů (nezajištění přístupu, vedení inženýrských sítí), je významným nedostatkem i skutečnost, že stavba není zkolaudována, což bude pro případného kupujícího představovat další nyní nejasný finanční náklad. Stavba již také nevyhovuje dnešním technickým normám a standardům, které ještě v době povolení stavby neplatily.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí jako stavba pro bydlení
 - NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
 - ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
- Komentář: Stavba není zkolaudována.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
 - ANO Riziko spojené s napojením na inženýrské sítě a energetické zdroje
- Komentář: Dle LV č. 712 v k.ú. Pučery jsou pozemky parc.č. st. 101 a 239/41 zatíženy zástavním právem smluvním k zajištění pohledávek s příslušenstvím ve výši 1.193.243,- Kč a k zajištění veškerých pohledávek až do výše 1.193.243,- Kč, které mohou vzniknout od uzavření této smlouvy do 30.6.2033 s oprávněním pro Českou spořitelnu, a.s.
- Dále jsou na LV č. 712 v k.ú. Pučery uvedeny následující poznámky:
- Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad v Chrudimi, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, [REDACTED]
- [REDACTED]
- Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, [REDACTED]
- [REDACTED]

Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, [REDACTED]

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Dle LV č. 713 v k.ú. Pučery je stavba na pozemku parc.č. st. 101 zatížena zástavním právem smluvním k zajištění pohledávek s příslušenstvím ve výši 1.193.243,- Kč a k zajištění veškerých pohledávek až do výše 1.193.243,- Kč, které mohou vzniknout od uzavření této smlouvy do 30.6.2033 s oprávněním pro Českou spořitelnu, a.s.

Dále jsou na LV č. 713 v k.ú. Pučery uvedeny následující poznámky:

Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad v Chrudimi,

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, [REDACTED]

Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, [REDACTED]

Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Radek Karafiát, Královský vršek v Chrudimi,

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, [REDACTED]

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Bulvas, [REDACTED]

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti,

Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, LL.M., [REDACTED]

[REDACTED] Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., [REDACTED]

[REDACTED] Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2

Rozhodnutí o úpadku a prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona, Jiří Vejvoda

Riziko vedení inženýrských sítí:

voda je ze studny, která se nachází na jižní straně pozemku parc.č. st. 64 (LV 619) a vede přes pozemky st. 64 a 239/10 na pozemek parc.č. 239/41, **právní stav studny ani kvalita vody není znalci známa.**

vedení elektrické energie je od rozvodné skříně, která se nachází na jižní straně pozemku parc.č. 418 přes pozemek 418 (LV 619).

Přístup k objektu je možný přes pozemek parc.č. st. 64 a 239/10 nebo přes pozemek parc.č. 418 (LV 619) a parc.č. 239/11 (LV 183).

Vedení inženýrských sítí ani přístup k oceňovaným nemovitostem není řádně zajištěn.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.4. Obsah

A/ Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Stavba na pozemku parc.č. st. 101
2. Pozemky v k.ú. Pučery

B/ Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky v k.ú. Pučery

2. Porovnávací hodnota

- 2.1. Stavba v k.ú. Pučery

C/ Analýza stanovení obvyklé ceny

D/ Rozdělení ceny v poměru vlastnictví

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Ve znaleckém posudku byly nezávisle stanoveny cena zjištěná dle cenového předpisu a tržní hodnota, které byly následně porovnány s kupními cenami z listin katastru nemovitostí, které byly získané přes www.cenovamapa.cz ke dni 13.5.2022. Následně byly ceny analyzovány a upraveny o negativní vlivy a stanovena obvyklá cena celé nemovitosti i hodnota jednotlivých atypických podílů.

4.2. Ocenění

A/ Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění:	Pučery 280 02 Pučery
LV:	712, 713
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kolín
Obec:	Kořenice
Katastrální území:	Pučery
Počet obyvatel:	630
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 2 129,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Žádná vybavenost	VI	0,80

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 353,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,06
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Stavba zapsána na LV č. 713 je v společném jměně manželů Vejvodových, pozemky jsou ve výhradním vlastnictví paní Vejvodové.	I	-0,02
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - poměrně malý a tím i levný dům	III	0,30
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: žádná	III	0,90

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 0,849$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,310$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	III	-0,05
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Bez možnosti příjezdu motorovým vozidlem	I	-0,08
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - K nemovitosti není zajištěn přístup, který eliminuje vliv použitého cenového předpisu, plně nezohledňující prudký nárůst cen nemovitostí v posledním období.	III	0,20

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,010}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,857}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,323}$$

1. Stavba na pozemku parc.č. st. 101

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreační chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	14 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	3 816,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.NP:	$5,1 * (4,04 + 4,10) / 2 + (2,70 + 3,54) * 3,61 =$	43,28 m ²
	$2,70 * 1,55 =$	4,19 m ²
Podkroví:	$5,1 * (4,04 + 4,10) / 2 + (2,70 + 3,54) * 3,61 =$	43,28 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	43,28 m ²	2,42 m
	4,19 m ²	2,42 m
Podkroví:	43,28 m ²	2,91 m

Obestavěný prostor

1.NP:	$(5,1 * (4,04 + 4,10) / 2 + (2,70 + 3,54) * 3,61) * (2,42) =$	104,75 m ³
	$(2,70 * 1,55) * (2,42) =$	10,13 m ³
Podkroví:	$((5,1 * (4,04 + 4,10) / 2 + (2,70 + 3,54) * 3,61 - 1,59 * 3,61) * 2,91 =$	80,16 m ³

$$\begin{array}{lcl}
 & 61)) * (1,36 + 1,55/2) & \\
 \text{Podkroví:} & (1,59 * 3,61) * (0,33 + 1,36/2) & = \\
 \text{Obestavěný prostor - celkem:} & & = \frac{5,80 \text{ m}^3}{200,84 \text{ m}^3}
 \end{array}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V_i
0. Typ stavby - nepodsklepená s podkrovím nad 1/2 zastavěné plochy 1.NP	II	typ A
1. Druh stavby: Rekreační chata	II	0,00
2. Svislé konstrukce: Dřevěné srubové	IV	0,02
3. Střešní konstrukce: Podkroví více jak z poloviny zastavěné plochy stavby	III	0,03
4. Napojení stavby na síť: Elektr. proud, voda, žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: WC ve stavbě, koupelna nebo sprchový kout	IV	0,10
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m ²	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 14 let:

$$s = 1 - 0,005 * 14 = \mathbf{0,930}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i\right) * V_{10} * 0,930 = \mathbf{1,097}$$

Nemovitá věc není součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,849}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{1,010}$

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 3\,816,- \text{ Kč/m}^3 * 1,097 = 4\,186,15 \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 200,84 \text{ m}^3 * 4\,186,15 \text{ Kč/m}^3 * 0,849 * 1,010 = 720\,931,60 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{720\,931,60 \text{ Kč}}$$

2. Pozemky v k.ú. Pučery

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,310$

Index polohy pozemku $I_P = 1,010$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Pozemek bez samostatného zpevněného přístupu.	I	-0,05

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,950$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,310 * 0,950 * 1,010 = 1,257$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění		Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1		353,-	1,257		443,72
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	Zahrada	239/41	653	443,72	289 749,16
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 101	47	443,72	20 854,84
Stavební pozemky – celkem			700		310 604,-
Pozemky v k.ú. Pučery - zjištěná cena celkem				=	310 604,- Kč

B/ Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v k.ú. Pučery

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Prodej stavebního pozemku 883 m²

Lokalita: Libodřice, okres Kolín

Popis: Jedná se o realitní nabídku pozemku, který se nachází na kopci v centru obce a je odtud krásný výhled do širokého okolí. Kolem pozemku vede komunikace, na hranici pozemku IS (voda, kanalizace, elektrika). Přes komunikaci pozemek sousedí s rodinnými domy. V územním plánu veden jako plocha pro bydlení v rodinných domech. V obci zastávky příměstských autobusů. Zásmuky 9 km, Svojšice 4 km, Kouřim 9 km, Praha 50 km.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku - větší	1,03
poloha pozemku - menší vzdálenost do Kolína	0,90
dopravní dostupnost - není železniční zastávka	1,04
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - včetně kanalizace a vodovodu	0,80
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
2 700 000	883	3 057,76	0,73	2 232,16

Název: Prodej stavebního pozemku 1 005 m²

Lokalita: Zásmuky - Vršice, okres Kolín

Popis: Jedná se o realitní inzerci pozemku vhodného pro stavbu rodinného nebo i rekreačního domu na pěkném místě v Zásmukách, v klidné neprůjezdné části Vršice, okr. Kolín. Pozemek parc. č. 18/16 o výměře 1.005 m². Vršice jsou částí města Zásmuky (vzdáleného 2 km). V Zásmukách najdete veškerou občanskou vybavenost - obecní úřad, lékařskou péči, lékárnu, základní a mateřskou školu, poštu, základní obchody, restaurace, cukrárnu, kadeřnické a kosmetické služby, fitness, benzínovou pumpu, železniční zastávku. Lze sem dojít i příjemnou procházkou za cca 15 min. V obci možnost nakoupit zeleninu a ovoce u místních pěstitelů. Pozemek je určen platným územním plánem města Zásmuky k zástavbě rodinným nebo i rekreačním objektem. Podmínky využití pozemku z územního plánu: Plochy smíšené obytné – venkovské (SV) výšková regulace zástavby – respektovat nejvyšší hladinu současně okolní zástavby rozmezí výměry pozemků – 1 000 až 3 000 m² intenzita využití pozemku – max. 40 % Elektřina je dostatečná přímo na hranici pozemku (vyjádření ČEZ k dispozici), příjezd po obecní komunikaci, vodu získáte ze studny nebo vrtu (není vybudováno, okolní domy mají kopané studny do hloubky 4-6m nebo vrty) a odpady svedete do vyvážecí jímky/septiku, případně vlastní ČOV. Doprava (PID), dostupnost autobusem do Prahy (metro Háje), do Říčan, Kostelce nad Černými lesy, Kolína, Kouřimi. Velké nákupy, kultura, výlety apod. - Kouřim (9 km), Kostelec nad Černými lesy (13 km), Kolín (17 km), Kutná Hora (18 km).

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
velikost pozemku - větší	1,05
poloha pozemku - srovnatelná obec bez občanské vybavenosti	1,00
dopravní dostupnost - pouze autobusová doprava	1,05
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - srovnatelná	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 199 000	1 005	2 188,06	1,05	2 297,46

Název: Prodej stavebního pozemku 1 349 m²**Lokalita:** Bečváry - Červený Hrádek, okres Kolín

Popis: Jedná se o realitní nabídku pozemku (v současné době vedený jako zahrada) s krásným výhledem navazující na starou zástavbu obce Červený Hrádek. K pozemku vede obecní komunikace, je umístěn dostatečně daleko od hlavní silnice, na pozemku vyvedena voda, napojení na plyn, elektřinu a kanalizaci je možné na hranici pozemku. Pozemek je z přilehlých jediný zastavitelný, v přímém sousedství je plocha veřejné zeleně o rozloze cca 15 000 m², která nabízí jedinečné soukromí. Z pozemku je krásný výhled na protilehlý svah obce s okny sousedů ve vzdálenosti 200 m. Územní plán pro obec umožňuje výstavbu rodinného domu: minimální procento zeleně 40%, výška zástavby 2.NP + podkroví, bude vyžadována sedlová nebo valbová střecha s taškovou krytinou, limit zastavěnosti pozemku je 30%. Červený Hrádek je vesnice na okraji okresu Kolín, část obce Bečváry. Nachází se na silnici II/125 vedoucí z Kolína do Uhlířských Janovic, 2,3 km od Bečvár a 12,5 km od Kolína.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní nabídka	0,95
velikost pozemku - větší	1,07
poloha pozemku - větší obec včetně občanské vybavenosti	0,90
dopravní dostupnost - železniční i autobusové spojení	0,90
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - všechny inženýrské sítě	0,80
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 912 100	1 349	2 900,00	0,66	1 914,00

Název: Prodej stavebního pozemku 1 000 m²**Lokalita:** Dolní Chvatliny - Mančice, okres Kolín

Popis: Jedná se o realitní nabídku rovinatých pozemků, orientovaných na jih, v klidné obci Mančice nedaleko Kolína. Všechny pozemky budou o rozloze větší než 1000 m². Geometrický plán na rozdělení pozemků je ve fázi dokončení. Pozemky jsou územním plánem pro obec Dolní Chvatliny, části obce Mančice určeny pro výstavbu RD. Sítě (el. energie, voda a kanalizace) jsou na hranici pozemku, jejich přeložení na jednotlivé stavební parcely není provedeno, ale připojení je předjednané. Pozemky se nachází v

uzavřené úzké kolonii s dvěma vjezdy a vlastní vnitřní komunikací, z nichž každý vlastník pozemku bude vlastnit 1/10 komunikace, kterou si od majitele odkoupí. Výhodou tohoto uzavřeného bloku rodinných domů bude bezesporu poskytnutý větší komfort bydlení, také klid a v neposlední řadě bezpečí majitelů. Pro vybudování základní desky pro stavbu RD nabízí majitel zájemcům o stavební pozemky jako bonus poskytnutí kamene a sutě zdarma. Veškerá občanská vybavenost je v obci Zásmyky vzdálené od Mančic pouhých 5 km. Školka je v Dolních Chvatlinách (2 km) a do Kolína je to necelých 11 km. Autobusová zastávka je hned vedle stavebních pozemků. Do Prahy jezdí PID a cesta trvá cca hodinu.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní nabídka	0,95
velikost pozemku - větší	1,05
poloha pozemku - menší obec	1,05
dopravní dostupnost - bez železniční zastávky, obec mimo hlavní tahy s omezenou dostupností veřejnou dopravou	1,10
možnost zastavění poz. - srovnatelná	1,00
intenzita využití poz. - srovnatelná	1,00
vybavenost pozemku - všechny IS na hranici	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 490 000	1 000	1 490,00	1,09	1 624,10

Minimální jednotková porovnávací cena	1 624 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 017 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	2 297 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Výše uvedená cena pozemků je stanovena jako cena pozemků bez závad, tj. s možností přístupu a vedení inženýrských sítí. Uvedené závady jsou pak zohledněny až v závěru znaleckého posudku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	239/41	653	2 000,00		1 306 000
zastavěná plocha a nádvoří	st. 101	47	2 000,00		94 000
Celková výměra pozemků		700	Hodnota pozemků celkem		1 400 000

2. Porovnávací hodnota

2.1. Stavba v k.ú. Pučery

Oceňovaná nemovitá věc

Výše uvedená cena nemovitostí je stanovena jako cena nemovitosti bez závad, tj. s možností přístupu a vedení inženýrských sítí. Uvedené závady jsou pak opět zohledněny až v závěru znaleckého posudku.

Užitná plocha:	69,48 m ²
Obestavěný prostor:	200,84 m ³
Zastavěná plocha:	47,00 m ²
Plocha pozemku:	700,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Prodej rodinného domu 170 m2, pozemek 925 m2
Lokalita:	Zásmuky - Sobočice, okres Kolín

Jedná se o realitní nabídku rodinného domu 3+1 v obci Sobočice (Zásmuky). Dům má obytnou plochu 86m2, (užitná plocha 170m2). Pozemek, na kterém se dům nachází, má rozlohu 925m2, zastavěná plocha je 170m2. Dům je částečně podsklepený 6m2, v přízemí se nachází předstíh 3,63m2, obývací pokoj 14,16m2, kuchyně 18,23m2, ložnice 18,62m2, pokoj 18,58m2, šatna 1,77m2, chodba 4,49m2, wc 1,77m2 a koupelna 4,52m2. Dispozici domu si můžete upravit dle svých představ. Na domu byla provedena výměna střechy a plastových oken rok 2005, přízemí domu je určeno ke kompletní rekonstrukci, v patře je možnost půdní vestavby kde je prostor o velikosti 90m2. Dům je napojen na společnou studnu, nyní se zde realizuje vrt (studna), do dvou let zde bude vodovod a kanalizace viz.(plánek), nyní je zde septik. Výborná dostupnost do Prahy a Kolína.

Pozemek:	925,00 m ²
Užitná plocha:	170,00 m ²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	1,20
K3 Poloha - méně atraktivní	1,05
K4 Provedení a vybavení - k dokončení rekonstrukce	1,25
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,97
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - zkolaudovaná stavba	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_C	Upravená j. cena [Kč/m²]
3 790 000	170,00	22 294	1,38	30 766

Název:	Prodej rodinného domu 85 m2, pozemek 187 m2
Lokalita:	Kbel, okres Kolín

Jedná se o realitní nabídku rodinného domu o dispozici 2+1 a užitné ploše 85 m2. Celková velikost pozemku je 187 m2. Dům je po částečné rekonstrukci, kdy byly udělány v roce 2017 nové rozvody elektřiny, topení, vody i kanalizace, nová koupelna i kuchyň na míru. Topení je zajištěno novým elektrokotlem a současně krbovými kamny s výměníkem. Půdní prostor je nízké výšky a je zateplený foukanou izolační pěnou, nelze využít pro podkroví. Dům má nyní nově udělanou tlakovou

kanalizaci a veřejný vodovod, který se spustí v létě. Momentálně je napojen na studnu, kde rozvody včetně čerpadla jsou nové z 11/2021. Dům nemá klasickou zahradu, jen dvorek do tvaru L. Z venkovních úprav lze zmínit nové okapy a oplocení pozemku. K dispozici je také sklep 15 m². Nemovitost je možné využít jak k trvalému pobytu, tak rekreačně. Má výhodné umístění, pouhých 5 km od Kolína.

Pozemek: 187,00 m²

Užitná plocha: 85,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní nabídka 0,95

K2 Velikosti objektu - menší 1,06

K3 Poloha - blíž Kolínu 0,95

K4 Provedení a vybavení - pouze dílčí rekonstrukce 1,05

K5 Celkový stav 1,00

K6 Vliv pozemku - významně menší 1,15

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - malý dům s malým pozemkem bez další expanzních možností, zkolaudovaná stavba 0,75



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
3 620 000	85,00	42 588	0,87	37 052

Název: Prodej rodinného domu 150 m², pozemek 1 051 m²

Lokalita: Suchdol, okres Kutná Hora

Jedná se o realitní nabídku rodinného domu v obci Suchdol v dojezdové vzdálenosti do Kutné Hory a Kolína, bude možná to právě pro Vás. Dvoupodlažní udržovaný rodinný dům po částečné rekonstrukci o dispozici 3+1 s garáží, dílnou, kůlnou, sklepem a velkou zahradou, který je částečně podsklepen a rozléhá se na pozemku o celkové ploše 1051 m², je nyní na prodej. Při příchodu do domu Vás upoutá prosvětlená a široká vstupní hala s chodbou, dále zařízená kuchyňská linka, kde se celá rodina usadí a nají v prostorné jídelně v zadní části pokoje. Obývací pokoj se aktuálně nachází vedle jídelny a tyto pokoje jsou neprůchozí. Zde se nabízí otázka, zda pokoje nepřeskupit. V první části pokoje (kuchyň) se pohodlně můžete najíst a ze zadní části udělat klasický obývací pokoj. A vedle třeba ložnici, dětský pokoj nebo pokoj pro hosty. Kuchyně má ještě jednu výhodu, tou je prostorná spíž, která může sloužit jako suchý sklad potravin a vybavení. Dále toto podlaží disponuje koupelnou s vanou, oddělenou toaletou a vstupem do garáže a sklepa, který se nachází v podzemí. Schodištěm do druhého podlaží míříme do předsíně, která lze využít nejen jako průchozí prostor, ale například si zde můžete udělat pracovnu, čtenárnu nebo třeba šatnu. Dále vstoupíme do prostorné ložnice, kde se s hravostí vleze manželská postel, noční stolky a mnoho dalšího. Pokud máte hodně věcí a bojíte se kam s nimi, tak opravdu nemusíte. Velká pochozí prostorná půda nabízí spoustu úložného prostoru, a to jsem ještě nezmínil sklep v 1. podzemním podlaží. S úložným prostorem jste opravdu v pohodě. A terasa s posezením ve 2. podlaží na střeše, ze které můžete mít bezvadný výhled na vzdálenější město Kolín nebo lesy a louky v okolí? Tu si už ale musíte udělat sami, střecha je pochozí, základ bychom tedy měli. Co by to ale byl za rodinný dům, který by neměl pořádnou zahradu, garáž a dílnu, kde si sami něco vyrobíte, na velké zahradě něco vypěstujete nebo vychováte a taky můžete vybudovat krásné posezení s grilem a bazénem. Plán na trávení krásných letních večerů je asi jasný. Za zalévání zahrady určitě ušetříte, máte totiž vlastní studnu. V městysu Suchdol je vše, co potřebujete k bydlení - škola, obchody, restaurace ale i historický zámek a dobré autobusové spojení do Kutné Hory, do které dojedete autem zhruba do 10 minut.

Pozemek: 1 051,00 m²

Užitná plocha: 150,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	1,15
K3 Poloha - atraktivnější obec s občanskou vybaveností	0,97
K4 Provedení a vybavení - nižší standard	1,10
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší pozemek	0,95
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - zkolaudovaná stavba	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
4 950 000	150,00	33 000	1,05	34 650

Název: Prodej rodinného domu 90 m², pozemek 147 m²

Lokalita: Svojsice - Nová Ves III, okres Kolín

Jedná se o realitní nabídku domu o dispozici 2+1 v krásné a klidné lokalitě – Svojsice. Lokalita je výjimečná svojí dostupností, ale zároveň i pohodou, kterou nabízí. Při vstupu na pozemek Vás jako první zaujme krásná, ač drobná zahrádka (k domu nenáleží žádná z rozlehlých zahrad v okolí). Po pravé straně je vstup do domu. Dům má dvě podlaží. V 1. z nich se nachází prostorná kuchyně s dostatkem místa k posezení vč. sporáku a trouby. Místnost za kuchyní je uzpůsobena tak, aby se v ní dalo pohodlně pobývat i v tuhých mrazech. Jsou zde jak krbová kamna na dřevo, tak i elektrický kotel, který dokáže rozvést teplo do radiátorů ve zbytku domu. Oproti obytné části je koupelna spojená s toaletou a bojlerem pro ohřev teplé vody. Strop a střecha v druhém patře není odizolovaná, pro celoroční bydlení je nutné izolaci dodělat, aby Vám udržela teplo i ve druhém patře. Spodní patro je obývatelné po celý rok. Ve druhém patře je poté prostorný pokoj a také dostatek úložného prostoru. U schodiště je vstup do podkrovní, které je v případě zájmu možné nadstavět a zvětšit tak podlahovou plochu domu pro větší rodinu. Dům nabízí dvě možnosti. Variantou a) je rekreační chatka, která Vás unese z ruchu velkoměsta a nabídne terasu, ze které nebudete chtít jen tak odjet. A varianta b) v případě, kdy se Vám pohledy na okolí a přírodu budou natolik zamlouvat, je dům využívat k trvalému pobytu. Ze zadní části pozemku je dostavěn ještě malý domek, ve kterém byla původně sauna a odpočívárna. Ten je momentálně využíván jako technická místnost. Opěvovanou terasu s výhledy poté naleznete ze zadní strany pozemku. Voda je řešena pomocí vlastního vrtu (cca 25m), kanalizace trativodem. Elektřina je zavedena do domu (220V/380V). Lokalita je skvěle dostupná do velkých měst v okolí. Všude jsou zpevněné cesty a rychlostní silnice. Pokud jste fandí spíše turistiky, jistě oceníte množství cyklotras, případně rybníky a lesy. V okolí je kompletní občanská vybavenost, není se tedy třeba obávat, že budete muset dojíždět pro nákup či za lékařem.

Pozemek: 147,00 m²

Užitná plocha: 90,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,95
K2 Velikosti objektu - větší	1,07
K3 Poloha - menší obec s horší dostupností	1,20
K4 Provedení a vybavení - mírně nižší standard	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - chybí pozemky	1,20
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
1 990 000	90,00	22 111	1,46	32 282

Název: prodej rodinného domu
Lokalita: Doubravčany

realizovaný prodej rodinného domu, V-2229/2022-204, 02/2022

Pozemek: 645,00 m²
Užitná plocha: 74,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 1,00
K2 Velikosti objektu - větší 1,02
K3 Poloha - obec s občanskou vybaveností 0,90
K4 Provedení a vybavení 1,00
K5 Celkový stav 1,00
K6 Vliv pozemku - menší 1,02
K7 Úvaha zpracovatele ocenění 0,95



Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 900 000	74,00	39 189	0,89	34 878

Minimální jednotková porovnávací cena	30 766 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	33 926 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	37 052 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena **33 926 Kč/m²**
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci 69,48 m²
Výsledná porovnávací hodnota 2 357 179 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

A/ Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Stavba na pozemku parc.č. st. 101	720 931,60 Kč
2. Pozemky v k.ú. Pučery	310 604,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 031 535,60 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 031 540,- Kč**

slovy: Jedenmiliontřicetjednatisícpětsetčtyřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 031 540 Kč

slovy: Jedenmiliontřicetjednatisícpětsetčtyřicet Kč

B/ Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky v k.ú. Pučery	1 400 000,- Kč
----------------------------	----------------

2. Porovnávací hodnota

2.1. Stavba v k.ú. Pučery	2 357 178,50 Kč
---------------------------	-----------------

Porovnávací hodnota	2 357 179,- Kč
Z toho hodnota pozemku	1 400 000,- Kč

Silné stránky

- menší rekreační objekt v dobré dopravní dostupnosti umožňující celoroční využití,
- přiměřeně velký pozemek,

Slabé stránky

- nezajištěný přístup a příjezd a vedení inženýrských sítí,
- nezkolaudovaný objekt,

C/ Analýza stanovení výsledné ceny

Předmětem ocenění je stavba na pozemku parc.č. st. 101 a pozemky parc.č. st. 101 a 239/41 v k.ú. Pučery.

Pro zřízení přístupů a částečně i zajištění vedení elektrické energie by bylo možné vyřešit koupí pozemků parc.č. 418 (127 m²) a 239/11 (80 m²), tj. celkem 207 m² v k.ú. Pučery, případně zřízením věcného břemene na těchto pozemcích. Tyto pozemky nejsou bezprostředně nutné pro provoz domu č.p. 43, který je součástí pozemku parc.č. st. 64 v k.ú. Pučery, bylo by tak možné jejich převod nebo převod aspoň spoluvlastnictví na těchto pozemcích. Druhou možností je oddělení komunikace o šíři 2,5 až 3 m po délce pozemku parc.č. 418, čímž by zůstal zachován odstup od pozemku parc.č. st. 64, tj. pozemku o přibližné výměře 150 m².

Tento postup by vyžadoval vypracování geometrického plánu a souhlas katastrálního úřadu. Pro účely tohoto posudku je dále použita finančně náročnější varianta s prodejem obou těchto pozemků v celé jejich výměře.

Studna se nachází na pozemku parc.č.st. 64 a vedení k oceňované nemovitosti ze studny je v současné době přes pozemky parc.č.st. 64 a a 239/10. V tomto případě je možná jak dohoda s vlastníky pozemků parc.č. st. st. 64 a 239/10 nebo vybudování vlastní studny.

S ohledem na skutečnost, že pro účely tohoto posudku kalkulují pouze s koupí přístupových pozemků a dostatečně velkou srážkou, zohledňuje tato srážka i nutnost vypořádání se s nutností zajištění vedení ze studny nebo vybudování studny nové.

V případě, že je předmětem ocenění nemovitost bez pozemků nutných pro přístup a příjezd a vedení inženýrských sítí je nutné uvést, že takový dům je velmi obtížně realizovatelný na volném realitním trhu a za stávající situace právních aspektů je prakticky neprodejný třetím subjektům, tj. mimo spoluvlastníků přístupových pozemků. Tudíž pro vytvoření jednotného funkčního celku a scelení vlastnictví by bylo zapotřebí vynaložit finanční prostředky ve výši hodnoty těchto pozemků a související administrativy.

V tomto zcela atypickém případě nelze využít obecných metodik stanovení obvyklé ceny. Pro tento velmi specifický případ lze využít Znaleckého standardu AZO č. 7 Asociace znalců a odhadců české republiky, respektive jej lze aplikovat jako možný výklad pro stanovení obvyklé ceny předmětných nemovitostí. Znalecký standard č. 7 stanovuje obecně obvyklou cenu stavby na pozemku cizího vlastníka, kdy vlastník stavby je výrazně limitován tím, že nemá zajištěn přístup a vedení inženýrských sítí.

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí přístupné přes pozemky cizího vlastníka je nutné obvykle pro vypořádání majetkoprávních vztahů mezi vlastníky, a je proto v současné době předmětem soudních sporů. Zde i znalecké posudky vyhotovené stranami sporu se od sebe vzájemně i výrazně odlišují, a tím jsou rozdílné i představy spoluvlastníků o vypořádání svých podílů.

Vlastník stavby je limitován tím, že přístupové pozemky nejsou v jeho vlastnictví, což zcela zásadně omezuje jeho záměry a možnosti s nemovitostí nakládat. Při případném prodeji jinému subjektu, než je vlastník pozemků, se nový subjekt musí dohodnout s vlastníkem pozemku na nájmu, popř. dalších skutečnostech (přístup, užívání, vedení sítí atd.). Obvykle, často i vlivem rozdílných znaleckých posudků, nedojde k dohodě mezi vlastníkem stavby a vlastníkem přístupových pozemků a problém pak je nutné řešit právní případně i soudní cestou.

Jedná se tak o velmi negativní vlivy významně omezující až znemožňující prodejnost nemovitosti na volném trhu, což zcela významným způsobem komplikuje i stanovení požadované obvyklé ceny nemovitosti, která v daném případě neexistuje, protože nelze dohledat porovnatelnou nemovitost zatíženou obdobnými problémy.

Z výše uvedených omezení vlastníka stavby, která mají na cenu snižující vliv, je zřejmé, že obvyklá cena stavby bez pozemků cizího vlastníka by měla být nižší, než by byl prostý rozdíl hodnoty celého funkčního celku s přístupovými pozemky a hodnoty pouze pozemků se stavbou.

Hodnota celého funkčního celku byla stanovena na 2 360 000,- Kč

Hodnota pozemků přístupových pozemků parc.č. 239/11 a 418 o celkové výměře 207 m² (součet výměr pozemků parc.č. 239/11 a 418) x 2 000,- Kč/m² = 414 000,- Kč

Znalecký standard AZO č.7 uvádí rozpětí snížení výsledné hodnoty o 10 - 30%. V daném případě, i s ohledem na to, že pozemky parc.č. 239/11 a 418 mají více rozdílných spoluvlastníků, uplatňují dále

i s ohledem na výše uvedená rizika korekci 30 %.

Výsledná hodnota obvyklé ceny nemovitostí - rozestavěné stavby na pozemku parc.č. st. 101 a pozemků parc.č. st. 101 a 239/41 tedy činí:

$$2\,361\,000,- \text{ Kč} - 414\,000,- \text{ Kč} = 1\,947\,000,- \text{ Kč} \times (1 - 0,3) = 1\,362\,900,- \text{ Kč}.$$

Vzhledem ke stavu, velikosti, vybavení a funkčnímu využití nemovitosti, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním nemovitostem, právním vztahům, při zohlednění zmiňovaných rizik, silných a slabých stránek nemovitosti a situaci na trhu v oblasti obdobných realit, navrhuji současnou tržní hodnotu nemovitosti - rozestavěné stavby na pozemku parc.č. st. 101 a pozemků parc.č. st. 101 a 239/41 v k.ú. Pučery, podle tohoto odhadu zpracovaného za účelem dražby k datu ocenění po zaokrouhlení na 1 360 000,- Kč.

Tržní hodnota

1 360 000 Kč

slovy: Jedenmiliontřistašedesáttisíc Kč

D/ Rozdělení stanovené hodnoty v poměru jednotlivých vlastnictví.

Rozdělení stanovené hodnoty v poměru jednotlivých vlastnictví je dalším atypickým požadavkem objednatele.

Paní Elena Vejvodová vlastní pozemky parc.č. st. 101 a 239/41 a dále mají manželé Vejvodovy (Elena Vejvodová a Jiří Vejvoda) ve spoluvlastnictví stavbu na pozemku parc.č. st. 101.

Hodnota pozemků za předpoklad zajištěného přístupu a vedení inženýrských sítí byla stanovena na 1 400 000,- Kč, po zohlednění předpokládaných nákladů na odkoupení nutných pozemků a s tím souvisejícího rizika.

$$1\,400\,000 - 414\,000,- \text{ Kč} = 986\,000,- \text{ Kč} \times (1 - 0,3) = 669\,200,- \text{ Kč}$$

Výsledná cena souboru nemovitostí 1 362 900,- Kč

Cena pozemků 690 200,- Kč

Cena stavby $1\,362\,900 - 690\,200 = 672\,700,- \text{ Kč}$

S ohledem na znalecký standard AZO č. 1 je stanovena hodnota spoluvlastnického podílu stanovena jako podíl jejich hodnoty a snížení o 10 %.

Spoluvlastnický podíl Jiří Vejvoda

P. Vejvoda vlastní polovinu stavby na pozemku parc.č. st. 101

$$672\,700,- \text{ Kč} / 2 \times (1 - 10 \%) = 302\,715,- \text{ Kč}$$

Spoluvlastnický podíl Elena Vejvodová

paní Vejvodová vlastní polovinu stavby na pozemku parc.č. st. 101 a pozemky parc.č. st. 101 a 239/41

Hodnota podílu na stavbě	672 700,- Kč / 2	=	336 350,- Kč
Hodnota pozemků			690 200,- Kč
Celkem			1 026 550,- Kč

Hodnota spoluvlastnického podílu paní Eleny Vejvodové

$$1\,026\,550,- \text{ Kč} \times (1 - 10\%) = 923\,895,- \text{ Kč}$$

Hodnotu spoluvlastnického podílu p. Jiřího Vejvody na stavbě na pozemku parc.č. st. 101 stanovuji ve výši 303 000,- Kč.

Hodnotu spoluvlastnického podílu paní Eleny Vejvodové na stavbě na pozemku parc.č. st. 101 a vlastnictví pozemků parc.č. st. 101 a 239/41 stanovuji ve výši 924 000,- Kč.

To znamená, že součet hodnot spoluvlastnických podílů činí **1 227 000,- Kč**, a je tedy nižší než hodnota nemovitosti v jednotném vlastnictví zejména z důvodů nákladů na scelení vlastnictví a rizik s tím spojených.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Jedná se o zcela atypickou neporovnatelnou nemovitost s právními vadami (nezkolaudovaná stavba s nezajištěným přístupem a vedením inženýrských sítí), které jsou podrobněji popsány výše ve znaleckém posudku.

Cena zjištěná dle cenového předpisu zbyla stanovena na 1 031 540,- Kč, tato cena již zohledňuje uvedené vady s tím, že ocenění je provedeno pro rekreační objekt.

Tržní hodnota stanovená porovnávací hodnotou byla stanovena na 2,36 mil. Kč jako u nemovitosti bez právních vad. Tato hodnota byla porovnána i s kupními cenami z listin katastru nemovitostí, které jsou v rozmezí od 1,13 až 5,1 mil. Kč za atraktivnější nemovitosti. Tyto částky spolu vzájemně korespondují.

Po zohlednění výše uvedených právních vad byla hodnota celé nemovitosti snížena na 1,36 mil. Kč, přičemž součet hodnot rozdílných spoluvlastnických podílů činí jen 1 227 000,- Kč.

5.2. Kontrola postupu

Kontrola postupu byla řešena použitím dvou možných metod ocenění, které se vzájemně podporují a dále korespondují i s realizovanými kupními cenami z listin katastru nemovitostí. Diskutabilním problémem jsou však mnohé právní vady, které znalci nepřísluší řešit, ale přitom mají nesporný vliv na cenu nemovitosti.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Dle požadavku objednatele je předmětem znaleckého posudku stanovení tržní ceny rozestavěné stavby na pozemku parc.č. st. 101 a pozemků parc.č. st. 101 a 239/41 v k.ú. Pučery.

Tržní hodnota posuzované nemovitosti s výše uváděným způsobem zohledněnými právními vadami nemovitosti činí 1 360 000,- Kč bez zohlednění spoluvlastnických problémů.

Vzhledem k tomu, že se jedná o dražbu na návrh dvou insolvenčních správců ve dvou řízeních je požadavkem objednatele stanovit mimo celkové ceny obvyklé i ocenění v poměru jednotlivých vlastnictví.

Hodnotu spoluvlastnického podílu p. Jiřího Vejvody na stavbě na pozemku parc.č. st. 101 stanovují ve výši 303 000,- Kč a hodnotu spoluvlastnického podílu paní Eleny Vejvodové na stavbě na pozemku parc.č. st. 101 a vlastnictví pozemků parc.č. st. 101 a 239/41 stanovují ve výši 924 000,- Kč.

To znamená, že součet hodnot spoluvlastnických podílů činí 1 227 000,- Kč, a je tedy nižší než hodnota nemovitosti v jednotném vlastnictví zejména z důvodů nákladů na scelení vlastnictví a rizik s tím spojených.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Znalecký posudek vychází z výše uvedených podkladů. Zjištění, nových skutečností a detailnější právní analýza může mít vliv na stanovenou tržní hodnotu, protože obvyklou cenu nelze stanovit běžně používaným porovnáním z důvodu v mnoha aspektech atypické nemovitosti s nevyjasněnými právními problémy..

7. PŘEZKUM ZNALECKÉHO POSUDKU

Tento posudek nepřezkoumává posudek jiného znalce.

8. Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

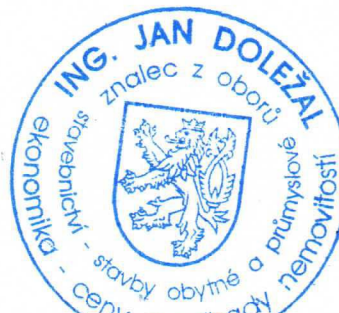
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 4337.

9. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný Městským soudem v Praze ze dne 28.10.1986, pod č.j. Spr 1794/86 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 4337 evidence posudků.

V Praze 20.5.2022



Ing. Jan Doležal, znalec
se sídlem Znalecká a inženýrská kancelář, s.r.o.,
Pod Rovinou 655/11, 140 00 Praha 4 – Krč

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.1.

10. PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU č: 4337

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 712 v k.ú. Pučery ze dne 13.3.2022	3
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 713 v k.ú. Pučery ze dne 13.3.2022	6
Kopie katastrální mapy ze dne 13.5.2022	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace ze dne 10.5.2022	3

Příloha č. 1 - Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 712 v k.ú. Pučery ze dne 13.3.2022

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2022 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 62 INS 22519/2017 pro Alena Schmidtová, JUDr.

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533408 Kořenice

Kat.území: 669733 Pučery

List vlastnictví: 712

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Vejvodová Elena, [REDACTED]		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 101	47	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: rozestav., LV 713				
239/41	653	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

- a) k zajištění pohledávek s příslušenstvím ve výši 1.193.243,- Kč
- b) k zajištění veškerých budoucích pohledávek až do výše 1.193.243,- Kč, které mohou vzniknout od uzavření této smlouvy do 30.6.2033

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: St. 101, Parcela: 239/41

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 0298570179 ze dne 18.07.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.07.2007.

V-4206/2007-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad v Chrudimi, se sídlem Škroupova 150, Chrudim, 53701

Povinnost k

Vejvodová Elena, [REDACTED] RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-6333/2016 -8 (34 EXE 2362/2016-7) ze dne 31.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2016 11:33:24. Zápis proveden dne 14.11.2016; uloženo na prac. Chrudim

Z-8934/2016-603

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 129 Ex-6333/2016 - 25 (34EXE 2362/2016-7). Právní moc ke dni 02.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2017 19:26:57. Zápis proveden dne 16.02.2017; uloženo na prac. Chrudim

Z-1616/2017-603

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2022 00:00:00

Obec: 533408 Kořenice

List vlastnictví: 712

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

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 101, Parcela: 239/41

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chrudim 129 EX-6333/2016 -30 ze dne 23.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2017 19:38:16. Zápis proveden dne 27.01.2017; uloženo na prac. Kolín

Z-472/2017-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Chrudim č. j. 129 EX-6333/2016 -30. Právní moc ke dni 26.01.2017. Právní účinky zápisu s okamžikem 14.02.2017 19:26:54. Zápis proveden dne 21.02.2017; uloženo na prac. Kolin

Z-891/2017-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Veivodová Elena, [REDACTED] RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193
EX-8285/2016 -8 ze dne 15.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2016
23:17:40. Zápis proveden dne 20.12.2016; uloženo na prac. Znojmo

Z-9538/2016-713

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Veřvodová Elena, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 4182/17-11 ze dne 15.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2017 07:02:57. Zápis proveden dne 22.03.2017; uloženo na prac. Praha

Z-12895/2017-101

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, nám. Míru 53/59, 568 02 Svitavy.

Povinnost k

Veivodová Elena, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 111 EX 3664/17-10 ze dne 20.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2017 18:09:39. Zápis proveden dne 24.10.2017; uloženo na prac. Svitavy

Z-5471/2017-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 101. Parcela: 239/41

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Svitavy č. j. 111

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

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2022 00:00:00

Obec: 533408 Kořenice

List vlastnictví: 712

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

Typ vztahu

EX-3664/2017 -14 ze dne 02.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
03.11.2017 18:10:47. Zápis proveden dne 09.11.2017; uloženo na prac. Kolín
Z-6087/2017-204

- o Změna výměr obnovou operátu
Povinnost k
Parcela: 239/41

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

- o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 1050/1999.

POLVZ:24/2000

Z-5200024/2000-204

Pro: Vejvodová Elena,

RČ/IČO:

- o Smlouva darovací ze dne 27.09.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.10.2006.

V-5551/2006-204

Pro: Vejvodová Elena,

RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m²]

239/41

30200

653

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 Kolin, kód: 204.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 13.03.2022 22:28:48

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

Příloha č. 2 - Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 713 v k.ú. Pučery ze dne 13.3.2022

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2022 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 62 INS 22519/2017 pro Alena Schmidtová, JUDr.

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533408 Kořenice

Kat.území: 669733 Pučery

List vlastnictví: 713

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

SJM Vejvoda Jiří a Vejvodová Elena, [redacted]

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

rozestav.

St. 101, LV 712

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

a) k zajištění pohledávek s příslušenstvím do výše 1.193.243,- Kč

b) k zajištění veškerých budoucích pohledávek, které mohou vzniknout

od uzavření této smlouvy do 30.6.2033, a to až do výše 1.193.243,- Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Stavba: rozestav. na parc. St. 101

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0298570179-ZN/2 ze dne 19.11.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.11.2007.

V-6791/2007-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Petr Jaroš, Exekutorský úřad v Chrudimi, se sídlem Škroupova 150, Chrudim, 53701

Povinnost k

Vejvodová Elena, [redacted]

RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 129 EX-6333/2016 -8 (34 EXE 2362/2016-7) ze dne 31.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.11.2016 11:33:24. Zápis proveden dne 14.11.2016; uloženo na prac. Chrudim

Z-8934/2016-603

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 129 Ex-6333/2016 - 25 (34EXE 2362/2016-7). Právní moc ke dni 02.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2017 19:26:57. Zápis proveden dne 16.02.2017; uloženo na prac. Chrudim

Z-1616/2017-603

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2022 00:00:00

Obec: 533408 Kořenice

List vlastnictví: 713

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

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: rozestav. na parc. St. 101

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Chrudim 129 EX-6333/2016 -30 ze dne 23.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2017 19:38:16. Zápis proveden dne 27.01.2017; uloženo na prac. Kolín

Z-472/2017-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Chrudim č. j. 129 EX-6333/2016 -30. Právní moc ke dni 26.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.02.2017 19:26:54. Zápis proveden dne 21.02.2017; uloženo na prac. Kolín

Z-891/2017-204

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková,

Povinnost k

Veivodová Elena, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193
EX-8285/2016 -8 ze dne 15.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2016
23:17:40. Zápis proveden dne 20.12.2016; uloženo na prac. Znojmo

Z-9538/2016-713

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický

Povinnost k

Veivodová Elena, [REDACTED] RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 4182/17-11 ze dne 15.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.03.2017 07:02:57. Zápis proveden dne 22.03.2017; uloženo na prac. Praha

Z-12895/2017-101

- o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Radek Karafiát,

Povinnost k

Vejvoda Jiří,

RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jihlava
č.j.35 EX-511/2017 -6 (33 EXE 2008/2017-8) ze dne 08.08.2017. Právní účinky
zápisu k okamžiku 08.08.2017 12:45:24. Zápis proveden dne 10.08.2017; uloženo
na prac. Jihlava

Z-3959/2017-707

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Ровинност k

Stavba: rozestav. na parc. St. 101

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jihlava čj. 35 EX-

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2022 00:00:00

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533408 Kořenice

Kat.území: 669733 Pučery

List vlastnictví: 713

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

Typ vztahu

511/2017 -14 ze dne 08.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2017
19:15:15. Zápis proveden dne 15.08.2017; uloženo na prac. Kolín
Z-4504/2017-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Olma, [REDACTED]

Povinnost k

Vejvodová Elena, [REDACTED] RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 111 EX 3664/17-10 ze dne
20.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.10.2017 18:09:39. Zápis proveden
dne 24.10.2017; uloženo na prac. Svitavy

Z-5471/2017-609

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: rozestav. na parc. St. 101

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Svitavy č. j. 111
EX-3664/2017 -15 ze dne 02.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku
03.11.2017 18:10:52. Zápis proveden dne 10.11.2017; uloženo na prac. Kolín

Z-6088/2017-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky
41/104, Brno 603 00

Povinnost k

Vejvoda Jiří, [REDACTED]

RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-1825/2020 -7
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 12.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku
13.03.2020 08:12:46. Zápis proveden dne 17.03.2020; uloženo na prac. Brno-město

Z-2724/2020-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: rozestav. na parc. St. 101

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město č.j. 030
EX-1825/2020 -18. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2020 10:14:41. Zápis
proveden dne 20.03.2020; uloženo na prac. Kolín

Z-1641/2020-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Bulvas, [REDACTED]

Povinnost k

Vejvoda Jiří, [REDACTED]

Čáslav, RČ/IČO: [REDACTED]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 146 EX 642/20-7 k 8 EXE-
2150/2020 9 ze dne 06.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2020

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2022 00:00:00

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533408 Kořenice

Kat.území: 669733 Pučery

List vlastnictví: 713

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

Typ vztahu

20:55:39. Zápis proveden dne 12.10.2020; uloženo na prac. Praha
Z-35513/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: rozestav. na parc. St. 101

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 1 č.j. 146
EX-642/2020 -14 ze dne 14.10.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.10.2020
20:51:16. Zápis proveden dne 22.10.2020; uloženo na prac. Kolín

Z-6652/2020-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 146 EX-642/2020 -
14. Právní moc ke dni 23.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.01.2021
20:57:08. Zápis proveden dne 12.01.2021; uloženo na prac. Kolín

Z-51/2021-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. et Mgr. Jiří Leskovjan, LL.M. [redacted]

Povinnost k

Vejvoda Jiří, [redacted]

Čáslav, RČ/IČO: [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 189 EX 781/21-10 k 8 EXE-
520/2021 16 ze dne 12.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2021
00:52:40. Zápis proveden dne 17.03.2021; uloženo na prac. Praha

Z-8566/2021-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: rozestav. na parc. St. 101

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 4 č.j. 189
EX-781/2021 -16 ze dne 15.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.03.2021
00:52:48. Zápis proveden dne 24.03.2021; uloženo na prac. Kolín

Z-1366/2021-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 189 EX-781/2021 -
16. Právní moc ke dni 25.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2021
22:45:52. Zápis proveden dne 17.06.2021; uloženo na prac. Kolín

Z-3292/2021-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., [redacted]

Povinnost k

Vejvoda Jiří, [redacted]

Čáslav, RČ/IČO: [redacted]

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v
Litoměřicích 124 EX-1632/2021 -17 ze dne 20.04.2021. Právní účinky zápisu k
okamžiku 21.04.2021 09:41:42. Zápis proveden dne 22.04.2021; uloženo na prac.
Kolín

Z-2093/2021-204

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2022 00:00:00

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533408 Kořenice

Kat.území: 669733 Pučery

List vlastnictví: 713

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

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id.1/2

Povinnost k

Stavba: rozestav. na parc. St. 101

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad v Litoměřicích 124
EX-1632/2021 -22 ze dne 21.04.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku
21.04.2021 09:41:40. Zápis proveden dne 26.04.2021; uloženo na prac. Kolín

Z-2095/2021-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Litoměřice 124 EX-1632/2021 -48. Právní moc ke dni 10.05.2021. Právní účinky
zápisu k okamžiku 18.06.2021 10:26:05. Zápis proveden dne 25.06.2021; uloženo
na prac. Kolín

Z-3494/2021-204

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Vejvoda Jiří,
Čáslav, RČ/IČO:

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Praze č. j. KSPH 70 INS-17998/2021 -
A-14 ze dne 03.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2021 14:17:42.
Zápis proveden dne 10.11.2021; uloženo na prac. Kolín

Z-6823/2021-204

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Vejvoda Jiří,
28601 Čáslav, RČ/IČO:

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajský soud v Praze č. j. KSPH 70 INS-17998/2021
-A-14 ze dne 03.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.11.2021 14:17:42.
Zápis proveden dne 10.11.2021; uloženo na prac. Kolín

Z-6823/2021-204

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Ohlášení stavebníka-vlastníka stavby ze dne 07.11.2007.

Z-15467/2007-204

Pro: Vejvoda Jiří a Vejvodová Elena,

RČ/IČO:

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.
strana 5

prokazující stav evidovaný k datu 13.03.2022 00:00:00

Obec: 533408 Kořenice

List vlastnictví: 713

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

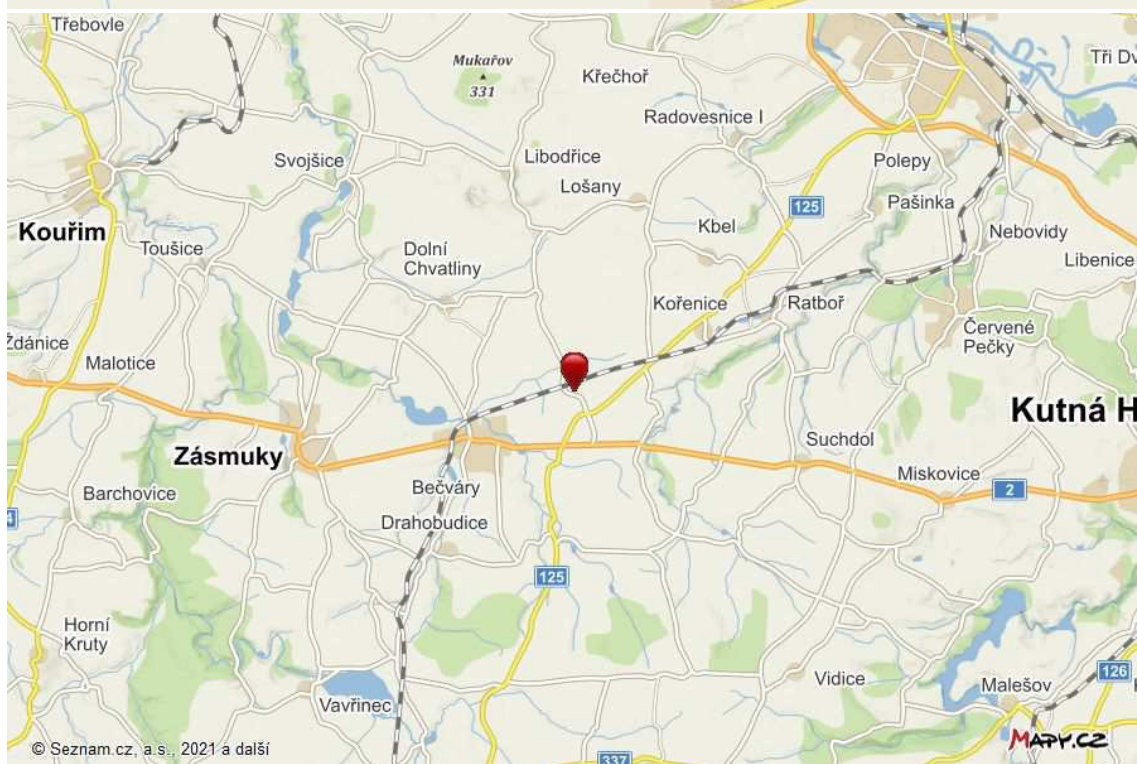
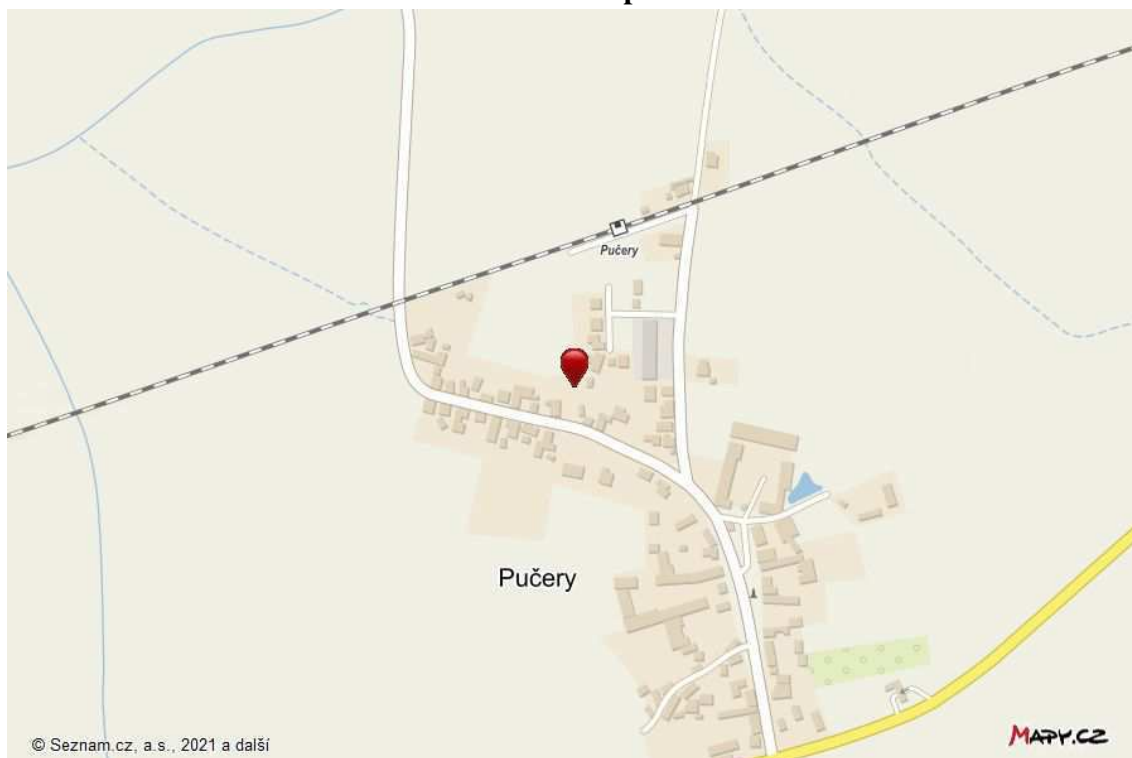
Vyhotoveno: 13.03.2022 22:40:08

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.
strana 6

Příloha č. 3 - Kopie katastrální mapy ze dne 13.5.2022

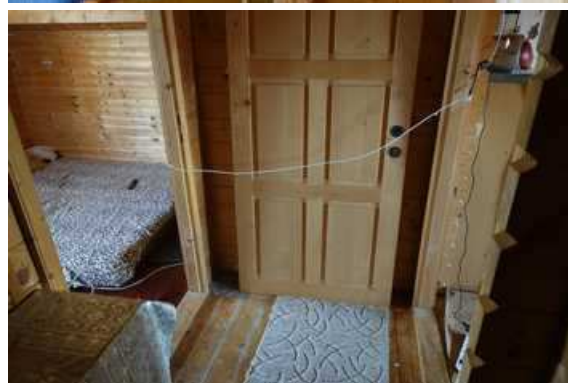


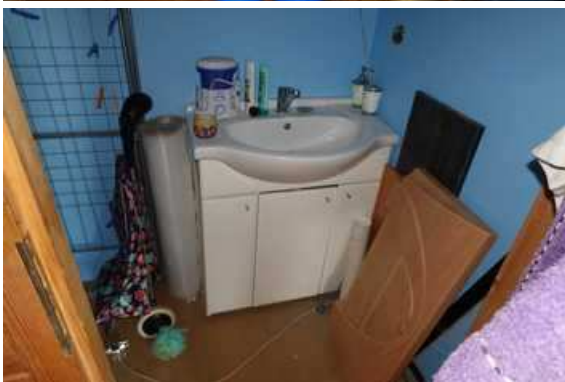
Příloha č. 4 - Mapa oblasti

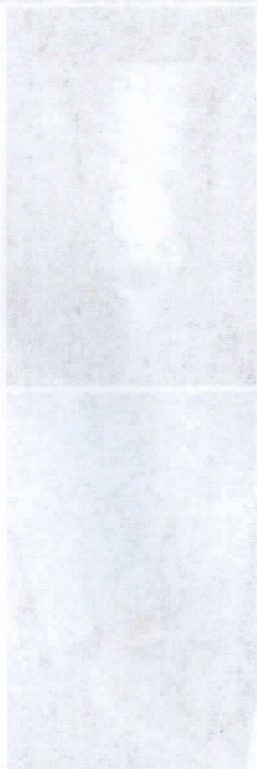
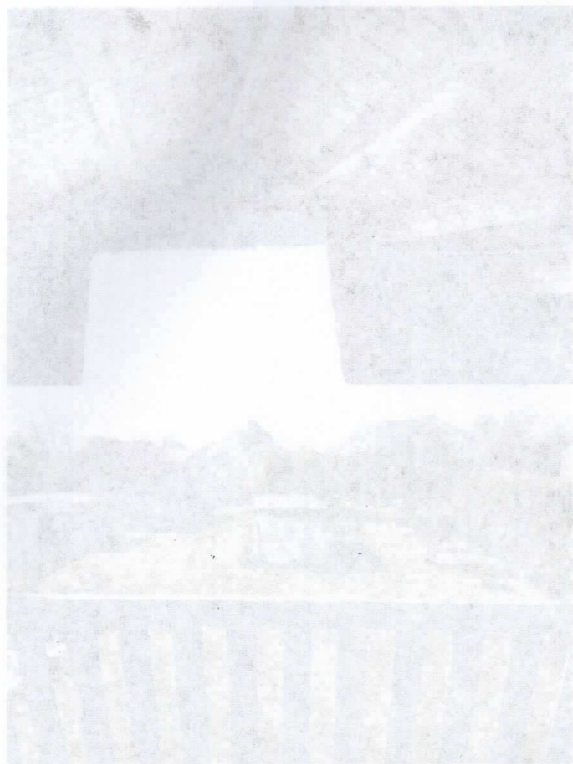


Příloha č. 5 - Fotodokumentace ze dne 10.5.2022









ING: JAN DOLEŽAL
soudní znalec
Pod rovinou 655/11
140 00 PRAHA 4-KRČ

