

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-21621

NEMOVITÁ VĚC: Rodinný dům Vatěkov

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Benešov, obec Václavice, k.ú. Václavice u Benešova

Adresa: č.p. 12, 256 01 Vatěkov

OBJEDNATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor

Adresa: Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 003 EX 440/14 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

879 000 Kč

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

Stav ke dni: 19.8.2021 Datum místního šetření: 20.7.2021

Počet stran: 14 stran Počet příloh: 15

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 19.8.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluúvlastnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. St. 102 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 12 Vatěkov, způsob využití: bydlcní, včetně příslušenství v kat. území Václavice u Benešova, obec Václavice, část obce Vatěkov, okres Benešov, zapsáno na LV 9.

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

Výklad pojmu a popis metod ocenění:

- (1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejnčho, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejně 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 tisně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majelkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota příkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po nálcžitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísni. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.
- (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídат druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(10) Nižší obchodovatelnost spoluúčastnických podílů.

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

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

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluúvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluúvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutně zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluúvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluúvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nuten vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluúvlastníky.

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

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluúvlastnického podílu na nemovitě věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítнутa do zjištěné obvyklé ceny spoluúvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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.*“

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

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

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

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

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

Přehled podkladů

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

- usnesení soudního exekutora Mgr. Richarda Bednáře o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 11.6.2021 pod č.j. 003 EX 440/14-52.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 20.7.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapu.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.
- vyrozumění o ohledání zc dne 16.6.2021.
- informace od matky spoluvlastníka.

Literatura

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NÁLEZ

Místopis

Obec Václavice se nachází ve Středočeském kraji, cca 5 km západně od města Benešov a cca 40 km jihovýchodně od centra hlavního města Prahy. Jedná se o obec se středně rozvinutou infrastrukturou a s malou nabídkou občanského vybavení. Široká nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. V obci se nachází obchod s potravinami a restaurace. Dopravní obslužnost obce zajišťují příměstské autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové zastavěné části obci Václavice v části Vatěkov č.p. 12 v zástavbě rodinných domů.

Zastávka autobusu „Václavice, Vatěkov, rozc.“ se nachází cca 730 m od oceňované nemovité věci.

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

Přístup přes pozemky:

parc. č. 2493/6	Obec Václavice, č. p. 3, 25601 Václavice
parc. č. 2493/1	Obec Václavice, č. p. 3, 25601 Václavice
parc. č. 2393/8	Obec Václavice, č. p. 3, 25601 Václavice

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s volným půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající zanedbané údržbě. Fasáda domu není zateplená, nese známky opotřebení a na některých místech opadává. Dům není podsklepený. Střecha budovy je sedlová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby sc svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Střecha domu je opatřena komínem. Okna domu jsou plastová, dřevěná a LUXFERY. Okna jsou opatřena parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné částečně prosklené. K domu patří oplocená zahrada. Oplocení je drátěné s ocelovými sloupky. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.

Dům je dispozičně řešen jako 3+1 s chodbou, spíší, WC a koupelnou. Vnitřní dveře domu jsou dřevěné plné a dřevěné prosklené. Koupelna je se sprchovým koutem. WC je samostatně. Podlahy jsou z betonu pokryté PVC. Dům je určen k modernizaci a rekonstrukci.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí jc nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, studny a kanalizace. Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu je ústřední na tuhá paliva, kotlem. Ohřev teplé vody zajišťuje kotel a bojler.

Na pozemku parc. č. St. 102 stojí stavba rodinného domu č.p. 12. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 653 m². Pozemek je mírně svažitý k západu a je oplocený drátěným plotem s ocelovými sloupky. Na pozemku se nacházejí zpevněné plochy, okrasné porosty, studna (hloubka cca 5 m), pergola a stodola. Přízemní stodola je zděné konstrukce, se sedlovou střechou s krytinou z betonových tašek. Zastavěná plocha stodoly je cca 77 m². Ve stodole se nachází vestavěná garáž. Vrata garáže jsou dřevěná dvoukřídlá. Pozemek je přístupný přes pozemky parc. č. 2493/1, parc. č. 2493/1 a parc. č. 2393/8 ve vlastnickém právu obce Václavice.

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

Příslušenstvím nemovité věci jc oplocení, pergola a stodola. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 20.7.2021 za účasti matky spoluživatelky, která poskytla informace o nemovité věci. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo

- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

ZNALECKÝ POSUDEK

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 12 Vatěkov

Oceňovaná nemovitá věc
Plocha pozemku: 653,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

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

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

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

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

Koeficient K8 zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Řehenice - Barochov		
Lokalita:	č.p. 9		
Popis:	Jedná se o dům v obci Řehenice - Barochov nedaleko města Benešov. Samostatný zděný dům se skládá z přízemí a částečně obytného podkroví. Nemovitost je v celu původním stavu, vhodná ke kompletní rekonstrukci. V přízemí najdeme prostornou místnost, která slouží jako obývací pokoj a jídelna. Na ni pak navazuje veranda s okny podél celé jedné stěny. Dále je zde kuchyně a koupelna. V podkroví je jedna místnost. K domu náleží rozlehlá zahrada o výměře 2 043 m ² . Inženýrské sítě jsou zavedeny - elektřina, septik. Zdrojem vody pro celý objekt je studna.		
Pozemek:	2 171,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,00		
K2 Velikosti objektu	0,95		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05		
K6 Celkový stav	1,00		
K7 Vliv pozemku	0,85		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
4 521 000 Kč	0,85	3 842 850 Kč	



Zdroj: realizovaný prodej z
2/2021

Název:	Rodinný dům Václavice - Vatěkov		
Lokalita:	č.p. 9		
Popis:	Rodinný dům nacházející se v obci Václavice - Vatěkov. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděných konstrukcí s podkrovím. Střecha budovy je sedlová. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 375 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. Příslušenstvím nemovité věci je oplocení a vedlejší stavba. K domu patří zahrada. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.		
Pozemek:	375,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	1,13		
K2 Velikosti objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00		
K6 Celkový stav	0,80		
K7 Vliv pozemku	1,03		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00		
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
3 999 999 Kč	0,93	3 719 999 Kč	



Zdroj: realizovaný prodej z
6/2020

Název: Rodinný dům Načeradec
Lokalita: Pravonínská 143
Popis: Jedná se o nemovitost v městysi Načeradec v okrese Benešov. Jde o samostatně stojící, částečně podsklepenou, bývalou zemědělskou usedlost o zastavěné ploše a nádvoří 655 m² se zahradou o výměře 537 m². Vstup do domu, který nabízí v prvním nadzemním podlaží dispozici 3+1, je po vnějším schodišti do chodby, ze které vstupujeme do průchozího obývacího pokoje, kuchyně, pokoje, koupelny se sprchovým koutem, na samostatnou toaletu a do spíše. Na průchozí obývací pokoj navazuje další samostatná místnost. Druhé nadzemní podlaží je přístupné ze dvora a tvoří je vzdušný prostor půdy, který umožňuje zbudovat podkrovní bydlení. Ze dvora je také vchod do skladu, na který navazuje sklep. Součástí parcely je stodola, sloužící z části jako letní dílna, sklad zahradní techniky a materiálu, s možností parkování vozidla. Přes stodolu je vstup na zahradu o výměře 537 m². Dům má novou střešní krytinu, plastová okna s izolačním dvojsklem, je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, rozvody vody a odpadu jsou v plastu. Vytápění zajišťuje ústřední kotel na tuhá paliva, ohřev vody el. bojler. Na pozemku je vlastní studna s užitkovou vodou.

Pozemek: 655,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikost objektu	0,98
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	0,95
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 4/2021

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 300 000 Kč	0,90	2 970 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 970 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	3 510 950 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	3 842 850 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		3 510 950 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		3 510 950
Velikost spoluživnického podílu	* 1,00 / 3,00 =	1 170 316,67
Nížší obchodovatelnost spoluživnických podílů	* 0,75 =	877 737,50
Výsledná porovnávací hodnota		877 738 Kč

ODŮVODNĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 12 Vatěkov

877 737,50 Kč

Porovnávací hodnota

877 738 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

Obvyklá cena

879 000 Kč

slovy: Osmstisctsedmdesátdevětisíc Kč

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluživnického podílu o velikosti 1/3 (jedna třetina) na pozemku parc. č. St. 102 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 12 Vatěkov, způsob využití: bydlení, včetně příslušenství v kat. území Václavice u Benešova, obec Václavice, část obce Vatěkov, okres Benešov, zapsáno na LV 9.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení, pergola a stodola.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši 879.000,- Kč.

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

- nezjištěny.

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

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 9	11
Snímek katastrální mapy	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1
Snímek ortofotomapy	1

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-21621 znaleckého deníku.

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

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásck, M.B.A., LL.M.

Ing. Petra Vaňková

Jakub Chrástecký

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

JUDr. Mgr. Marcel Petrásck, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

V Praze 19.8.2021

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2021 09:15:03

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 44014 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 532061 Václavice

Kat.území: 775959 Václavice u Benešova

List vlastnictví: 9

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Mikš David, Vatěkov 12, 25601 Václavice	911009/0627	1/2
Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice	580823/0439	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
()	St. 102	653	zastavěná plocha a nádvoří		
			Součástí je stavba: Vatěkov, č.p. 12, bydlení		
			Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 102		

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

C Věcná práva zatěžující nemovitost v části B včetně souvisejících údajů

Type vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 9.647 Kč

ke spoluživnickému podílu 1/2

povinný: Mikš Milan, r. č. 580823/0439

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci

1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:

580823/0439

Parcela: St. 102

() Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚzP v Benešově -3987949/2019 /2103-00540-203130 ze dne 26.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2019 13:21:22. Zápis proveden dne 22.08.2019; uloženo na prac. Benešov

v-5788/2019-201

Pořadí k 26.07.2019 13:21

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚzP v Benešově -3987949/2019 /2103-00540-203130 ze dne 26.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2019 13:21:22. Zápis proveden dne 22.08.2019; uloženo na prac. Benešov

v-5788/2019-201

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Středočeský kraj, ÚzP v Benešově -3987949/2019 /2103-00540-203130 ze dne 26.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2019 13:21:22. Zápis proveden dne 22.08.2019; uloženo na prac. Benešov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2021 09:15:03

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 532061 Václavice

Kat.území: 775959 Václavice u Benešova

List vlastnictví: 9

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

Typ vztahu

V-5788/2019-201

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Vlček Daniel, Vrchlabská 28/17, 197 00 Praha 19

Povinnost k

Mikš David, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
911009/0627

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 101 Ex 851/13-013 ze dne 19.06.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2015 18:02:55. Zápis proveden dne 24.07.2015; uloženo na prac. Benešov

Z-4953/2015-201

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Mikš David, r.č. 911009/0627

ke spoluúvlastnickému podílu 1/3

Povinnost k

Mikš David, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
911009/0627

Parcela: St. 102

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Vlček Daniel, Mgr. - soudní exekutor 101 Ex-000851/2013 -429 ze dne 21.07.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2015 18:02:34. Zápis proveden dne 30.07.2015; uloženo na prac. Benešov

Z-4952/2015-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 101 EX-00851/2013 -429. Právní moc ke dni 03.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2015 18:11:48. Zápis proveden dne 16.11.2015; uloženo na prac. Benešov

Z-7147/2015-201

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Mikš David, r.č. 911009/0627
ke spoluúvlastnickému podílu ve výši 1/2

Povinnost k

Mikš David, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
911009/0627

Parcela: St. 102

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Daniel Vlček, soudní exekutor 101 EX-00851/2013 -619 ze dne 18.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2017 22:01:15. Zápis proveden dne 04.10.2017; uloženo na prac. Benešov

Z-5057/2017-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 101 EX-00851/2013 -619. Právní moc ke dni 02.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.11.2017 18:05:07. Zápis proveden dne 07.12.2017; uloženo na prac. Benešov

Z-6431/2017-201

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2021 09:15:03

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 532061 Václavice

Kat.území: 775959 Václavice u Benešova

List vlastnictví: 9

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

Typ vztahu

102 00 Praha 10

Povinnost k

Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 440/14-9 k 27 EXE-367/2014 -17 ze dne 17.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.10.2015 00:14:47. Zápis proveden dne 14.10.2015; uloženo na prac. Praha

Z-53666/2015-101

Související zápisy

(Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluživnickému podílu 1/3
povinný: Mikš Milan, r.č. 580823/0439

Povinnost k

Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439
Parcela: St. 102

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor 003 EX-440/2014 -20 ze dne 09.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2015 09:31:11. Zápis proveden dne 09.11.2015; uloženo na prac. Benešov

Z-7200/2015-201

Související zápisy

(Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluživnickému podílu 1/2
povinný: Mikš Milan, r.č. 580823/0439

Povinnost k

Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439
Parcela: St. 102

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Bednář Richard, soudní exekutor 003 EX-440/2014 -48 ze dne 27.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.05.2021 20:11:15. Zápis proveden dne 04.06.2021; uloženo na prac. Benešov

Z-2277/2021-201

o Nařízení exekuce

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

Povinnost k

Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 7 EXE-3855/2011 -33 ze dne 05.09.2011. Právní moc ke dni 21.12.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.07.2016 12:01:15. Zápis proveden dne 14.07.2016; uloženo na prac. Benešov

Z-4300/2016-201

Související zápisy

(Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluživnickému podílu 1/3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2021 09:15:03

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 532061 Václavice

Kat.území: 775959 Václavice u Benešova

List vlastnictví: 9

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

Typ vztahu

povinný: Mikš Milan, r.č. 580823/0439

Povinnost k

Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439

Parcela: St. 102

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Ondřej Mareš, soudní exekutor
124 EX-14223/2011 -58 ze dne 02.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku
04.08.2016 08:21:11. Zápis proveden dne 09.08.2016; uloženo na prac. Benešov

Z-4688/2016-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-14223/2011
-58. Právní moc ke dni 04.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2016
07:01:27. Zápis proveden dne 02.09.2016; uloženo na prac. Benešov

Z-5052/2016-201

o Nařízení exekuce

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

Povinnost k

Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 7 EXE-3154/2011 -16
ze dne 29.07.2011. Právní moc ke dni 08.11.2011. Právní účinky zápisu k
okamžiku 02.08.2016 08:51:09. Zápis proveden dne 05.08.2016; uloženo na prac.
Benešov

Z-4624/2016-201

Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluživnickému podílu 1/3
povinný: Mikš Milan, r.č. 580823/0439

Povinnost k

Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439
Parcela: St. 102

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Ondřej Mareš, soudní exekutor
124 EX-10210/2011 -43 ze dne 02.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku
02.08.2016 08:51:02. Zápis proveden dne 09.08.2016; uloženo na prac. Benešov

Z-4625/2016-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-10210/2011
-43. Právní moc ke dni 04.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2016
07:03:15. Zápis proveden dne 02.09.2016; uloženo na prac. Benešov

Z-5053/2016-201

o Nařízení exekuce

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

Povinnost k

Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 7 EXE-3856/2011 -33
ze dne 23.09.2011. Právní moc ke dni 26.11.2011. Právní účinky zápisu k
okamžiku 02.08.2016 08:50:49. Zápis proveden dne 05.08.2016; uloženo na prac.
Benešov

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2021 09:15:03

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 532061 Václavice

Kat.území: 775959 Václavice u Benešova

List vlastnictví: 9

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

Typ vztahu

Z-4623/2016-201

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluživnickému podílu 1/3
povinný: Mikš Milan, r.č. 580823/0439

Povinnost k
Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439
Parcela: St. 102

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Ondřej Mareš, soudní exekutor
124 EX-14203/2011 -57 ze dne 02.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku
03.08.2016 08:50:54. Zápis proveden dne 10.08.2016; uloženo na prac. Benešov

Z-4665/2016-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-14203/2011
-57. Právní moc ke dni 04.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.08.2016
07:01:33. Zápis proveden dne 02.09.2016; uloženo na prac. Benešov

Z-5051/2016-201

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Exekutorský úřad Plzeň-sever,
Divadelní 2728/3a, Plzeň

Povinnost k
Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 7 EXE-3519/2010 -15
ze dne 02.09.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2016 14:27:37. Zápis
proveden dne 23.12.2016; uloženo na prac. Benešov

Z-7270/2016-201

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluživnickému podílu 1/3
povinný: Mikš Milan, r.č. 580823/0439

Povinnost k
Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439
Parcela: St. 102

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Vendula Flajšhansová, soudní
exekutor 121 EX-397/2010 -23 ze dne 14.12.2016. Právní účinky zápisu k
okamžiku 19.12.2016 14:40:43. Zápis proveden dne 27.12.2016; uloženo na prac.
Benešov

Z-7271/2016-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 121 EX-397/2010 -
23. Právní moc ke dni 19.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2017
13:49:40. Zápis proveden dne 18.01.2017; uloženo na prac. Benešov

Z-312/2017-201

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Exekutorský úřad Plzeň-sever, se
sídlem Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Povinnost k
Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2021 09:15:03

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 532061 Václavice

Kat. území: 775959 Václavice u Benešova

List vlastnictví: 9

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

Typ vztahu

Povinnost k
580823/0439

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 7 EXE-2525/2010 -11 ze dne 01.07.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2016 14:19:37. Zápis proveden dne 23.12.2016; uloženo na prac. Benešov

Z-7266/2016-201

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluživnickému podílu 1/3 povinný: Mikš Milan, r.č. 580823/0439

Povinnost k
Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439
Parcela: St. 102

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Vendula Flajšhansová, soudní exekutor 121 EX-3482/2010 -16 ze dne 14.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.12.2016 14:25:46. Zápis proveden dne 23.12.2016.

Z-7268/2016-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 121 EX-3482/2010 -16. Právní moc ke dni 19.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.01.2017 13:49:39. Zápis proveden dne 18.01.2017.

Z-311/2017-201

- Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Sobišková, Bělohorská 270/17
169 00 Praha 6

Povinnost k
Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 180 EX 5890/19-16 k 28 EXE 414/2019-21 ze dne 05.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.06.2019 14:35:22. Zápis proveden dne 10.06.2019; uloženo na prac. Praha

Z-20040/2019-101

Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluživnickému podílu 1/2 povinný: Mikš Milan, r.č. 580823/0439

Povinnost k
Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439
Parcela: St. 102

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Zuzana Sobišková, soudní exekutor 180 EX-5890/2019 -47 ze dne 29.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2019 14:42:27. Zápis proveden dne 09.12.2019; uloženo na prac. Benešov

Z-6717/2019-201

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluživnickému podílu 1/2 povinný: Mikš Milan, r. č. 580823/0439

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2021 09:15:03

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 532061 Václavice

Kat.území: 775959 Václavice u Benešova

List vlastnictví: 9

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

Typ vztahu

Povinnost k

Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439

Parcela: St. 102

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Sobišková Zuzana, Mgr. - soudní exekutorka 180 EX-10048/2010 -36 (k 7 EXE 3550/2010) ze dne 21.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.08.2019 07:44:21. Zápis proveden dne 02.09.2019.

Z-4712/2019-201

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zuzana Sobišková, Exekutorský úřad Praha 6, Bělohorská 270/17, 169 00 Praha 6

Povinnost k

Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 7 EXE-3550/2010 -11 ze dne 06.09.2010. Právní moc ke dni 04.12.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2019 12:05:26. Zápis proveden dne 16.10.2019; uloženo na prac. Příbram

Z-6734/2019-211

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-sever 121 EX-6599/2019 -11 ze dne 10.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2020 14:09:41. Zápis proveden dne 14.01.2020; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-209/2020-407

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
ke spoluživnickému podílu 1/2
povinný: Mikš Milan, r.č. 580823/0439

Povinnost k

Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439

Parcela: St. 102

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Vendula Flajšhansová, soudní exekutor 121 EX-6599/2019 -17 ze dne 16.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.01.2020 15:23:46. Zápis proveden dne 24.01.2020; uloženo na prac. Benešov

Z-322/2020-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 121 EX-6599/2019 -17. Právní moc ke dni 20.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2020 13:59:50. Zápis proveden dne 04.03.2020; uloženo na prac. Benešov

Z-1245/2020-201

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluživnickému podílu 1/2
povinný: Mikš Milan, r.č. 580823/0439

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2021 09:15:03

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 532061 Václavice

Kat.území: 775959 Václavice u Benešova

List vlastnictví: 9

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

Typ vztahu

Povinnost k

Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439

Parcela: St. 102

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Vendula Flajšhansová, soudní exekutor 121 EX-2219/2012 -26 ze dne 03.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2020 14:52:06. Zápis proveden dne 10.07.2020.

Z-4789/2020-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 121 EX-2219/2012 - 26. Právní moc ke dni 09.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.07.2020 07:37:50. Zápis proveden dne 24.07.2020.

Z-5055/2020-201

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluživnickému podílu 1/2

povinný: Mikš Milan, r.č. 580823/0439

Povinnost k

Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439

Parcela: St. 102

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Vendula Flajšhansová, soudní exekutor 121 EX-2219/2012 -27 ze dne 03.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2020 14:52:07. Zápis proveden dne 10.07.2020.

Z-4788/2020-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 121 EX-2219/2012 - 27. Právní moc ke dni 27.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2020 14:35:12. Zápis proveden dne 06.08.2020.

Z-5165/2020-201

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Vendula Flajšhansová, Exekutorský úřad Plzeň-sever, Divadelní 2728/3a

Povinnost k

Mikš David, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
911009/0627

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 25 EXE-852/2012 -11 ze dne 30.05.2012. Právní moc ke dni 14.07.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2020 13:57:44. Zápis proveden dne 23.07.2020; uloženo na prac. Příbram

Z-5450/2020-211

Listina Usnesení soudního exekutora o změně povinného Exekutorský úřad Plzeň-sever 121 EX-2219/2012 -15 ze dne 23.03.2017. Právní moc ke dni 26.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2020 13:57:44. Zápis proveden dne 23.07.2020; uloženo na prac. Příbram

Z-5450/2020-211

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 25 EXE-852/2012 - 11. Právní moc ke dni 14.07.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2020 14:35:12. Zápis proveden dne 06.08.2020; uloženo na prac. Benešov

Z-5165/2020-201

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Vendula Flajšhansová, Exekutorský úřad Plzeň-sever, Divadelní 2728/3a

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2021 09:15:03

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 532061 Václavice

Kat.území: 775959 Václavice u Benešova

List vlastnictví: 9

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

Typ vztahu

Povinnost k

Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 25 EXE-852/2012 -11 ze dne 30.05.2012. Právní moc ke dni 14.07.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2020 13:57:44. Zápis proveden dne 23.07.2020; uloženo na prac. Příbram

Z-5450/2020-211

Listina Usnesení soudního exekutora o změně povinného Exekutorský úřad Plzeň-sever 121 EX-2219/2012 -15 ze dne 23.03.2017. Právní moc ke dni 26.04.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2020 13:57:44. Zápis proveden dne 23.07.2020; uloženo na prac. Příbram

Z-5450/2020-211

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 25 EXE-852/2012 -11. Právní moc ke dni 14.07.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.07.2020 14:35:12. Zápis proveden dne 06.08.2020; uloženo na prac. Benešov

Z-5165/2020-201

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Mikš David r.č. 911009/0627
ke spoluživnickému podílu 1/2

Povinnost k

Mikš David, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
911009/0627
Parcela: St. 102

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Vendula Flajšhansová, soudní exekutor 121 EX-6835/2008 -19 ze dne 10.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2020 14:27:04. Zápis proveden dne 16.09.2020.

Z-6006/2020-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 121 EX-6835/2008 -19. Právní moc ke dni 29.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2020 08:10:30. Zápis proveden dne 12.10.2020.

Z-6399/2020-201

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Mikš Milan r.č. 580823/0439
ke spoluživnickému podílu 1/2

Povinnost k

Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439
Parcela: St. 102

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Vendula Flajšhansová, soudní exekutor 121 EX-6835/2008 -18 ze dne 10.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2020 14:27:04. Zápis proveden dne 16.09.2020.

Z-6005/2020-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 121 EX-6835/2008 -18. Právní moc ke dni 15.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2020 11:11:46. Zápis proveden dne 23.09.2020.

Z-6164/2020-201

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Bednář Richard, Na Plískavě 1525/2, 10200 Praha 10

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.
strana 9

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2021 09:15:03

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 532061 Václavice

Kat.území: 775959 Václavice u Benešova

List vlastnictví: 9

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

Typ vztahu

Povinnost k

Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 2618/15-7 ze dne 30.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2021 09:29:03. Zápis proveden dne 10.06.2021; uloženo na prac. Benešov

Z-2466/2021-201

Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinny: Mikš Milan r.č. 580823/0439
ke spoluúvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice, RČ/IČO:
580823/0439
Parcela: St. 102

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor 003 EX-2618/2015 -16 ze dne 21.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.05.2021 20:09:43. Zápis proveden dne 10.06.2021; uloženo na prac. Benešov

Z-2171/2021-201

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Benešově 20 D-182/2014 -27 ze dne 12.08.2014. Právní moc ke dni 15.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.04.2015 15:39:05. Zápis proveden dne 15.05.2015; uloženo na prac. Příbram

V-4417/2015-211

RČ/IČO: 580823/0439
911009/0627

○ Pro: Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice
Mikš David, Vatěkov 12, 25601 Václavice

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Benešově 20 D-1032/2015 -104 opravné usnesení ze dne 31.03.2017. Právní moc ke dni 05.05.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2017 09:16:08. Zápis proveden dne 24.05.2017; uloženo na prac. Příbram

V-4309/2017-211

RČ/IČO: 911009/0627
580823/0439

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Benešově 20 D-1032/2015 -92 ze dne 06.03.2017. Právní moc ke dni 06.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.05.2017 09:16:08. Zápis proveden dne 24.05.2017; uloženo na prac. Příbram

V-4309/2017-211

RČ/IČO: 911009/0627
580823/0439

Pro: Mikš David, Vatěkov 12, 25601 Václavice
Mikš Milan, Vatěkov 12, 25601 Václavice

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2021 09:15:03

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 532061 Václavice

Kat.území: 775959 Václavice u Benešova

List vlastnictví: 9

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 Benešov, kód: 201.

Vyhodnotil:

Vyhodnoceno: 11.06.2021 09:26:52

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD







