

**ZNALECKÝ POSUDEK
č. N21223/11**

O HODNOTĚ NEMOVITOSTI

**SPOLUVLASTNICKÝ PODÍL VE VÝŠI ID. 1/8 NA
RODINNÉM DOMĚ Č.P. 20
K.Ú. NESPERSKÁ LHOTA, VLAŠIM, OKRES BENEŠOV**

(POVINNÝ JIŘÍ SMITKA – 003 EX 3124/05-35)

**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10
MGR. RICHARD BEDNÁŘ**



OBJEDNATEL:

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 10
MGR. RICHARD BEDNÁŘ
NA PLÍSKAVĚ 1525/2
102 00 PRAHA 10

ZNALECKÝ ÚKOL:

OCEŇENÍ NEMOVITOSTÍ PRO POTŘEBY EXEKUČNÍHO ŘÍZENÍ

DATUM OCEŇENÍ:

5. KVĚTNA 2011

POSUDEK VYPRACOVAL:

EQUITA CONSULTING S.R.O.
ZNALECKÝ ÚSTAV
TRUHLÁŘSKÁ 3
110 00 PRAHA 1

POSUDEK JE PŘEDÁN OBJEDNATELI VE TŘECH VYHOTOVENÍCH

V PRAZE V PROSINCI 2011

VYHOTOVENÍ PDF

Obsah

1	ZNALECKÝ ÚKOL	3
2	NÁLEZ	3
2.1	PŘEDMĚT OCENĚNÍ	3
2.2	PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	3
2.3	PŘEDPOKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU	4
2.4	PRÁVNÍ STAV	5
3	METODY	6
3.1	KATEGORIE HODNOTY	6
3.1.1	TRŽNÍ HODNOTA	6
3.1.2	NETRŽNÍ HODNOTY	7
3.1.3	VYBRANÁ HODNOTA	7
3.2	OBECNÉ METODY OCENĚNÍ	7
3.2.1	NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP	7
3.2.2	VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP	8
3.2.3	POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP	8
4	POSUDEK	9
4.1	POPIS OBJEKTŮ	9
4.1.1	RODINNÝ DŮM Č.P. 20 NA STAVEBNÍ PARCELE Č. 159	9
4.1.2	VENKOVNÍ ÚPRAVY A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ	10
4.2	PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S NEMOVITOSTÍ	10
4.2.1	PRÁVA	10
4.2.2	POPIS ZÁVAD	10
4.2.3	Vliv závad na hodnotu nemovitého majetku	11
4.3	POSTUPY OCEŇOVÁNÍ	11
4.3.1	METODA VĚCNÉ HODNOTY	11
4.3.2	METODA POROVNÁVACÍ	12
5	ZÁVĚR	13
5.1	REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT	13
5.2	VÝSLEDNÁ HODNOTA	13
5.2.1	VÝSLEDNÁ HODNOTA BEZ ZOHLEDNĚNÍ ZÁVAD	13
5.2.2	HODNOTA PRÁV	13
5.2.3	HODNOTA ZÁVAD	13
6	PŘÍLOHY	15
	ZNALECKÁ DOLOŽKA	35

1 ZNALECKÝ ÚKOL

Znaleckým úkolem je stanovit obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/8 na budově č.p. 20 v k.ú. Nesperská Lhota, obec Vlašim, se všemi součástmi a příslušenstvím, a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené pro potřeby exekučního řízení. Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou. Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitostí nebo kterékoli jejich části nejedná o kulturní památku ve smyslu § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Jmenování

Společnost EQUITA Consulting s.r.o., IČ 25761421, se sídlem v Praze 1 – Nové Město, Truhlářská 3/1108, byla usnesením o určení znalce vyhotoveném soudním exekutorem Mgr. Richardem Bednářem, Exekutorský úřad Praha 10, ze dne 22.4.2011 ustanovena znalcem za účelem ocenění nemovitostí dále uvedených v kapitole 2.1 *PŘEDMĚT OCENĚNÍ* v majetku povinného Jiřího Smitky, RČ 670327/1135, IČ 70789657, trvale bytem Husova 655, 256 01 Benešov u Prahy.

2 NÁLEZ

2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Předmětem ocenění je **spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/8** na dále uvedených nemovitostech zapsaných v katastru nemovitostí na LV č. 203, k.ú. Nesperská Lhota, obec Vlašim, okres Benešov:

- **budova č.p. 20 na stavební parcele č. 159,**

a další dále popsané stavby nezapsané v katastru nemovitostí, které jsou příslušenstvím nebo součástí uvedené nemovitostí jako věci hlavní.

Poloha a stručný popis

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Vlašim, v části obce Nesperská Lhota. Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/8 na samostatně stojícím rodinném domě, který se nachází na okraji zástavby rodinných domů. Předmětem ocenění není pozemek pod stavbou ani zahrada užívaná ve funkčním celku.

Objekt je zastřešen sedlovou střechou. Dům má jedno nadzemní podlaží a obytné podkroví. Dům je dle dostupných podkladů částečně podsklepen. Půdorys domu je obdélníkový. Objekt je postaven na stavební parcele č. 159. Příslušenstvím domu je i septik a studna nacházející se pozemkové parcele č. 461/7, která s nemovitostí tvoří funkční celek. Pozemek je oplocen. Nemovitost je dostupná z příjezdové nepevněné komunikace, která je napojena na veřejnou komunikaci.

2.2 PODKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Pro vypracování posudku byly znalcem opatřeny nebo objednatelem poskytnuty tyto podklady:

- fotokopie výpisu z katastru nemovitostí vyhotoveného Katastrálním úřadem pro Hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha - město, dne 28.12.2011, LV č. 203, k.ú. Nesperská Lhota, obec Vlašim, okres Benešov,
- fotokopie katastrální mapy,
- fotokopie projektové dokumentace uložené v archivu Odboru výstavby a územního plánování Městského úřadu Vlašim,
- fotokopie rozhodnutí o přípustnosti stavby č.j. Výst. 328.2-3851/74/Šin, vydaného dne 30.9.1974 Odborem výstavby a územního plánování v Benešově,

- fotokopie kolaudačního rozhodnutí č.j. Výst. 328.2-2708/77, vydaného dne 19.10.1977 Odborem výstavby a územního plánování ve Vlašimi.

Pro vypracování posudku byly znalcem získány tyto další podklady a informace z internetové sítě:

- katastr nemovitostí www.cuzk.cz
- dálkový přístup do katastru nemovitostí
- www.sreality.cz
- www.reality.cz
- www.statnisprava.cz
- www.mestaobce.cz.

Místní šetření prováděli zaměstnanci společnosti EQUITA Consulting s.r.o. dne 5. května 2011 bez účasti povinného pana Jiřího Smitky. Povinný ani přes písemnou výzvu ve věci zpřístupnění nemovitosti a poskytnutí součinnosti znalci se znalcem nekomunikoval, a znalec tak neměl možnost vstoupit do oceňované nemovitosti a pořídit potřebnou fotodokumentaci včetně zajištění dalších informací. Oceňovanou nemovitost si znalec proto prohlédl a vyfotografoval z veřejně přístupných prostor.

Ocenění je provedeno podle stavu nemovitosti ke dni místního šetření.

2.3 PŘEDPOKLADY PRO VYPRACOVÁNÍ POSUDKU

Předpoklady

Běžně nedostupné informace o Předmětu ocenění byly převzaty od zástupců objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

Prohlášení

Znalec prohlašuje, že nemá žádný majetkový prospěch, majetkovou účast nebo jiný zájem související s Předmětem ocenění ani není majetkově nebo personálně propojen s objednatelem. Neexistují žádné důvody, které by mohly zpochybnit nezávislost nebo objektivitu znalce.

Věcná omezení

S výslednou hodnotou uvedenou v tomto posudku je kalkulováno pro účely uvedené v kap. 1. ZNALECKÝ ÚKOL. V případě použití výsledné hodnoty pro jiné než uvedené účely neodpovídá znalec za jakékoliv následky nebo škody tímto použitím vzniklé.

Tento posudek nenahrazuje z hlediska stavebnětechnického stavu „Stavebnětechnické posouzení budovy včetně statiky“.

Skutečná cena zaplacená při transakci týkající se Předmětu ocenění se může lišit od výsledné hodnoty zjištěné tímto posudkem díky takovým faktorům, jakými jsou motivace smluvních stran, zkušenosti smluvních stran s vyjednáváním, struktura transakce (např. způsob financování, přechod kontroly, atd.) nebo jiným faktorům, které jsou pro danou transakci jedinečné.

Časové omezení

Výsledná hodnota v tomto znaleckém posudku je stanovena na základě údajů o předmětu ocenění známých ke dni ocenění a informací o budoucím vývoji v době zpracování posudku. Za skutečnosti nebo podmínky (možné odchylky v budoucím českém ekonomickém a politickém vývoji), které se vyskytnou po datu zpracování tohoto posudku, a za změnu v tržních podmínkách nelze převzít odpovědnost.

Za předpokladu, že nedojde od data zpracování posudku k žádným významným změnám vztahujícím se k předmětu ocenění, makroekonomickému vývoji v ČR, vývoji daného segmentu trhu, lze považovat výslednou hodnotu v tomto znaleckém posudku za udržitelnou po dobu šesti měsíců od data zpracování tohoto posudku.

Autorská práva

Toto dílo je předmětem autorského práva dle zákona č. 121/2000 Sb. Žádná část této zprávy nesmí být žádným způsobem reprodukována, ukládána do vyhledávacích systémů nebo přenášena v jakékoliv formě nebo jakýmikoliv prostředky (elektronickými, mechanizačními, kopírováním, fotografováním, zaznamenáváním nebo jinak) bez předchozího svolení společnosti EQUITA Consulting s.r.o. Výjimku tvoří použití tohoto posudku pro potřeby uvedené v kapitole 1. ZNALECKÝ ÚKOL.

2.4 PRÁVNÍ STAV**Vlastnictví**

Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že vlastnictví oceňovaných je bezvadné a úplné je ve vlastnictví následujících osob:

- Jiřího Smitky, trvale bytem Husova 655, 256 01 Benešov u Prahy, RČ 670327/1135, (+id. 1/8),
- Jaroslava Smitky, trvale bytem Nesperská Lhota 20, 258 01 Vlašim, RČ 591012/1624, (+ id. 1/8),
- Zdeňka Smitky, trvale bytem Nesperská Lhota 20, 258 01 Vlašim, RČ 660220/1540, (+ id. 1/8), a
- Marie Smitkové, trvale bytem Nesperská Lhota 20, 258 01 Vlašim, RČ 395729/078, (+ id. 5/8).

Stavební parcela č. 159, na které se nachází oceňovaná stavba č.p. 20 je dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 63 ve vlastnictví paní Marie Smitkové, trvale bytem Nesperská Lhota 20, 258 01 Vlašim, RČ 395729/078.

Stavebněprávní stav

Ke stavebněprávnímu stavu oceňované nemovitosti byla znalcem opatřena dokumentace z Odboru výstavby a územního plánování Městského úřadu Vlašim. Z textu těchto dokumentů vyplývá, že stavebněprávní stav oceňované stavby je bez závažnějších závad.

Znalec neměl možnost vstoupit do oceňované nemovitosti. Dle názoru znalce způsob užívání oceňované budovy zapsaný v katastru nemovitostí odpovídá současnému způsobu užívání budovy k účelům bydlení.

Oceňovaná budova není dle výpisu z katastru nemovitostí evidována v seznamu kulturních památek ve smyslu ustanovení § 13 zákona č.20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Zástavní a jiná věcná práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí byly k některým spoluvlastnickým podílům vlastníků oceňované nemovitosti nařízeny exekuce a vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitosti.

Dále na některých spoluvlastnických podílech oceňované nemovitosti vážne zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní práva soudcovská a zástavní práva exekutorská. Viz LV č. 203 v příloze tohoto posudku.

Nájemní vztahy

Na místním šetření nebyl povinný přítomen. Znalci tak nebyl umožněn vstup do oceňované nemovitosti. Z poskytnutých dokumentů ani při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva třetích osob.

3 METODY

3.1 KATEGORIE HODNOTY

Pojem **cena** (Price) je výraz používaný pro požadovanou, nabízenou nebo již realizovanou částku za zboží či služby. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v tajnosti. Z důvodu finančních možností, motivace nebo zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena vztah k hodnotě. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené danému zboží či službě při konkrétní transakci. Cena je objektivní údaj.

Hodnota (Value) je ekonomickým pojmem vyjadřujícím peněžní vztah mezi zbožím popř. službou určeným k prodeji a těmi kdo je prodávají nebo nakupují. Hodnota není skutečností, ale pouze odhadem ceny konkrétního zboží nebo služby na daném trhu ke konkrétnímu datu. Ekonomický pojem hodnoty odráží hledisko užitku, kterého dosahuje vlastník zboží nebo služby k datu, ke kterému je hodnota stanovena. Hodnota je subjektivní údaj.

Druhy hodnot

Obecně jsou rozlišovány dva druhy hodnot:

1. tržní hodnota
2. netržní hodnoty

3.1.1 TRŽNÍ HODNOTA

Tržní hodnota (*Market Value (EU) někdy Fair Market Value (USA)*) je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako:

Odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po patřičném průzkumu trhu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Předpoklad

Tržní hodnota obsahuje základní předpoklad nejvyššího a nejlepšího využití majetku. Nejvyšší a nejlepší využití majetku (Highest and Best Use) - využití, ze všech přiměřeně pravděpodobných a zákonem povolených využití, které bylo označeno jako fyzicky možné, náležitě oprávněné, finančně uskutečnitelné a jehož výsledkem je nejvyšší tržní hodnota oceňovaných aktiv.

Nejvyšší a nejlepší využití musí splňovat tyto čtyři kritéria:

- dodržení právních předpisů,
- fyzická realizovatelnost,
- finanční proveditelnost,
- maximální ziskovost.

Cena obvyklá

V české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“

Jak je z výše uvedených definic zřejmé, definice obvyklé ceny se věcně shoduje s definicí tržní hodnoty.

3.1.2 NETRŽNÍ HODNOTY

Spravedlivá, reálná hodnota

Fair Value (přiměřená, spravedlivá, reálná hodnota) není synonymem k tržní hodnotě, ale je založena na tržních principech. Je zejména užívána v účetnictví a nemusí všemi okolnostmi transakce splňovat definici tržní hodnoty (jedna ze stran je k transakci nucena nebo transakce je pouze fiktivní). Za určitých podmínek může být tato hodnota rovna tržní hodnotě (např. nepeněžitě vklady, přeměny společností). Dále uvedené příklady demonstrují použití *fair value*, kdy tato neodpovídá tržní hodnotě - squeeze out, nabídky převzetí atd.

Hodnota využití

Value-in-Use (Hodnota využití) je hodnota daného majetku, kterou má pro své specifické využití pro konkrétního uživatele bez ohledu na nejvyšší a nejlepší využití.

Investiční hodnota

Investment Value (Investiční hodnota) je hodnota majetku pro konkrétního investora nebo skupinu investorů s konkrétním investičním záměrem. Subjektivní hodnota založená na individuálních investičních požadavcích, tím se odlišuje od tržní hodnoty, která je neosobní a nestranná.

Likvidační hodnota

Liquidation; Forced Sale Value (Likvidační hodnota nebo hodnota při nuceném prodeji) je hodnota, za kterou by bylo možné majetek zpeněžit ve velmi krátké době. Také může být některá strana v nevýhodě nebo nucena ke transakci.

Speciální hodnota

Special value (speciální hodnota) je používána pro případ mimořádného prvku hodnoty převyšující tržní hodnotu. Tato hodnota může vzrůst nad tržní hodnotu při spojení s jiným majetkem (synergický efekt).

Účetní hodnota

Book value (účetní hodnota) je hodnota, která je určena na základě platných zákonných norem v účetnictví.

3.1.3 VYBRANÁ HODNOTA

Tento znalecký posudek je zpracován pro potřeby exekučního řízení. Výsledná hodnota je stanovena v souladu s §66 odst. 5 zákona č. 120/2001 Sb. jako obvyklá cena (viz. kapitola 3.1.1 Tržní hodnota). Postup a metody ocenění nemovitého majetku uvedeného v kapitole 1. *Znalecký úkol* jsou založeny na tržních principech.

3.2 OBECNÉ METODY OCENĚNÍ

Pro ocenění majetku jsou používány tři základní obecně uznávané přístupy:

- * nákladový,
- * výnosový,
- * porovnávací.

3.2.1 NÁKLADOVÝ PŘÍSTUP

Tento přístup používá koncepci reprodukčních obstarávacích nákladů na stanovení hodnoty. Obezřetný investor by neplatil za aktivum více než částku, za kterou by ho mohl nahradit novým. Ocenění nákladovou metodou je určeno hodnotou vložené lidské práce, materiálu a tvůrčí energie, nezbytné pro vybudování popř. pořízení obdobných aktiv v současných ekonomických podmínkách a za současného stavu daného odvětví. Tato metoda představuje náklady spojené s přímou reprodukcí majetku nebo náklady spojené s nahrazením oceňovaného majetku, zohledňuje funkční nedostatek a ekonomickou respektive morální zastaralost. Náklady na pořízení

nového majetku jsou náklady spojené s pořízením majetku se stejnou využitelností při současných cenách.

Věcná hodnota nemovitosti

V případě nemovitostí se zjišťují náklady nutné na výstavbu nemovitosti stejné velikosti, stejného typu a se stejnými technickými a užitnými parametry jako oceňovaná nemovitost v cenové úrovni ke dni ocenění snížené o opotřebení způsobené vlivem stáří a technického stavu nemovitosti. K takto zjištěné věcné hodnotě staveb se připočítává hodnota pozemků, zjištěná na základě porovnatelných prodejů.

3.2.2 VÝNOSOVÝ PŘÍSTUP

Výnosový přístup je založen na stanovení budoucích výnosů, které vlastnictví oceňovaného majetku svému majiteli přináší. Nezbytnou součástí tohoto přístupu ocenění jsou následující analýzy:

Analýza výnosů vychází ze specifické prognózy, která hodnotí dané množství a strukturu užitných ploch nebo specifický účel dané nemovitosti, kvalitu a užitné vlastnosti nemovitosti a umístění nemovitosti. Výsledkem jsou předpokládané výnosy, které se získají z pronájmu ploch nebo z provozu činnosti vycházející z účelu dané nemovitosti.

Analýza výdajů vychází z prognózy nákladů potřebných na provoz nemovitosti.

Analýza investic bere do úvahy požadované investice do nemovitého majetku, které jsou potřebné na udržení a růst životnosti stavby.

Analýza diskontní míry obsahuje posouzení obchodního a finančního rizika investice do nemovitosti. Do úvahy se berou běžně používané metody stanovení odhadu diskontní míry se specifickými úvahami a úpravami z hlediska příslušného typu nemovitosti.

Diskontní míra

Diskontní míru můžeme definovat jako míru výnosnosti použitou na přepočítání částky, splatné nebo inkasované v budoucnosti, na současnou hodnotu. Diskontní míra je tvořena dvěma složkami: bezrizikovou, která uvažuje bezrizikový cenný papír s jeho základní sazbou, a rizikovou, která představuje riziko spojené s investováním do nemovitostí.

Riziko

Riziková složka diskontní míry vyjadřuje stupeň jistoty nebo nejistoty související s realizací očekávaných budoucích výnosů. V souvislosti s výpočtem diskontní míry je možné riziko interpretovat jako ziskovost a míru, do jaké se bude budoucí výhledové cash-flow realizovat. Jinak řečeno, riziko se splněním prognóz.

3.2.3 POROVNÁVACÍ PŘÍSTUP

Při ocenění za použití porovnávacího přístupu se odhaduje hodnota majetku na základě v současnosti realizovaných cen při prodeji majetků porovnatelných s oceňovaným majetkem mezi nezávislými partnery.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných majetcích a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými majetky. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými multiplikátory, které zohledňují rozdíly mezi absolutní velikostí vybraných ukazatelů oceňovaných a porovnávaných majetků, se zjistí výsledná hodnota.

4 POSUDEK

4.1 POPIS OBJEKTŮ

Oceňovaná nemovitost se nachází v obci Vlašim, v části obce Nesperská Lhota. Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/8 na samostatně stojícím rodinném domě, který se nachází na okraji zástavby rodinných domů na stavební parcele č. 159. S oceňovanou stavbou č.p. 20 tvoří funkční celek i pozemková parcela č. 461/7 užívaná jako zahrada, na které se nachází septik a studna. Parcela je oplocena.

Předmětem ocenění není pozemek pod stavbou ani zahrada užívaná ve funkčním celku.

Oceňovaný rodinný dům je přístupný z příjezdové nezpevněné komunikace, která je napojena na veřejnou komunikaci III. třídy.

Znalec neměl možnost vstoupit do oceňované nemovitosti. Veškeré informace znalec zjistil z dostupných podkladů a z prohlídky z veřejně přístupných prostor.

4.1.1 RODINNÝ DŮM Č.P. 20 NA STAVEBNÍ PARCELE Č. 159

Rodinný dům je samostatně stojící s půdorysem ve tvaru obdélníka. Má jedno nadzemní podlaží a podkroví využitě k bydlení. Dům je dle dostupných podkladů částečně podsklepen a je zastřešen sedlovou střechou. Vzhledem k tomu, že 1.NP je zvýšené, je vstup do objektu řešen pomocí venkovního schodiště, které navazuje na závětrí domu.

1.NP se dle podkladů sestává z těchto místností:

- Zádveří	1,85 m ²
- Předsíň	8,66 m ²
- Kuchyň	13,90 m ²
- Obývací pokoj	23,28 m ²
- Dětský pokoj	9,48 m ²
- Komora	2,74 m ²
- Koupelna	4,63 m ²
- WC	1,22 m ² .

Při místním šetření znalec zjistil, že součástí domu je i terasa, která je přístupná z obývacího pokoje. Znalec nemá žádné informace o její ploše.

Obytné podkroví se dle podkladů sestává z následujících místností:

- Předsíň	3,06 m ²
- Ložnice	14,18 m ²
- Šatna	4,32 m ²
- Ložnice	14,70 m ²
- WC	1,78 m ²
- Komora	1,57 m ²
- Lodžie	7,82 m ² .

1.PP se dle podkladů sestává z následujících místností:

- Chodba	4,57 m ²
- Uhelna	10,88 m ²
- Sklep	3,15 m ²
- Dílna	6,58 m ²
- Sklad ovoce	3,43 m ² .

Stavební popis

Dle dostupných informací se jedná o dřevostavbu. Nosná svislá konstrukce je tvořena dřevěnou rámovou konstrukcí s tepelně-izolační vrstvou. Tloušťka nosné stěny je dle dostupných podkladů 125 mm. Zdivo spodní stavby je pravděpodobně betonové. Nosná vodorovná konstrukce nad 1.NP je tvořena dřevěnými trámy. Konstrukce střechy je dřevěná sedlová. Střešní krytina je

s eternitovým šindelem. Dešťová voda je pomocí podokapných žlabů a dešťových svodů odvedena na pozemek. Vnější povrchová úprava stěn je tvořena fasádní omítkou. Jižní štít je opláštěn eternitovou krytinou.

Dle dostupných podkladů jsou vnitřní příčky v domě dřevěné tl. cca 50 mm. Vnitřní povrchová úprava stěn je tvořena malbou. Schodiště do podkrovní je dřevěné. Podhledy v domě jsou dřevěné. Okna a dveře v domě jsou dřevěné, v suterénu jsou dle dostupných podkladů okna ocelová. Náslapné vrstvy podlah jsou pravděpodobně tvořeny keramickou dlažbou, PVC nebo kobercem. V domě se pravděpodobně nacházejí rozvody elektřiny, vody a kanalizace. Objekt je pravděpodobně vytápěn ústředním topením s kotlem na tuhá paliva. Spaliny jsou odváděny pomocí komínu. Voda je dle potupných podkladů odebírána ze studny na pozemku. Odpadní vody jsou svedeny do septiku, který se nachází na pozemku.

Technický stav

Znalec neměl možnost vstoupit do oceňované nemovitosti a stavbu si mohl pouze prohlédnout z veřejně přístupných prostor. Nemohl tedy přesně určit technický stav interiéru nemovitosti k datu jejího ocenění. Pro potřeby ocenění jej předpokládá jako průměrný s běžně prováděnou údržbou. Technický stav vnějšího povrchu obvodových konstrukcí, výplní otvorů a střešního pláště se jevil k datu ocenění jako průměrný a odpovídal stáří stavby.

Stáří stavby

Dle předloženého kolaudačního rozhodnutí je stavba užívána od roku 1977.

4.1.2 VENKOVNÍ ÚPRAVY A INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

- oplocení z dřevěných latí
- zpevněné plochy
- studna
- septik

4.2 PRÁVA A ZÁVADY SPOJENÉ S NEMOVITOSTÍ

4.2.1 PRÁVA

Nájemní vztahy

Při místním šetření nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva, která by zvyšovala hodnotu oceňované nemovitosti.

Věcná břemena

Ve prospěch oceňovaných nemovitostí nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena žádná věcná břemena, která by zvyšovala hodnotu oceňované nemovitosti.

4.2.2 POPIS ZÁVAD

Věcná břemena

K tíži oceňovaných nemovitostí nejsou dle výpisu z katastru nemovitostí zřízena žádná věcná břemena, která by snižovala jejich hodnotu.

Zástavní práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí byly k některým spoluvlastnickým podílům vlastníků oceňované nemovitosti nařízeny exekuce a vydány exekuční příkazy k prodeji nemovitosti. Dále na některých spoluvlastnických podílech oceňované nemovitosti vážne zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní práva soudcovská a zástavní práva exekutorská. Viz LV č. 203 v příloze tohoto posudku.

Předkupní práva

V souladu s §140 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, má spoluvlastník nemovitosti předkupní právo.

Dle výpisu z katastru nemovitostí nevázne na oceňovaných nemovitostech žádné předkupní právo.

Jiné závady

Nebyly zjištěny.

Pozemky, které jsou spolu s oceňovanou stavbou užívány, ale nejsou předmětem ocenění, jsou ve vlastnictví jednoho ze spoluvlastníků a jejich užívání není pro ostatní spoluvlastníky pravděpodobně upraveno žádným smluvním vztahem.

4.2.3 VLIV ZÁVAD NA HODNOTU NEMOVITÉHO MAJETKU

Výše uvedené závady (nařízení exekuce, exekuční příkazy k prodeji, zástavní práva) nemají vliv na výslednou hodnotu oceňované nemovitosti, nebo zaniknou v průběhu exekučního řízení, resp. dražby. Skutečnost, že předmětem ocenění je pouze spol. podíl na budově, nikoli na pozemku, byl ve výpočtu výsledné hodnoty zohledněn.

4.3 POSTUPY OCEŇOVÁNÍ

4.3.1 METODA VĚCNÉ HODNOTY

Výpočet věcné hodnoty staveb vychází z reprodukční ceny a zohledňuje přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé nemovitosti stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Výsledek věcné hodnoty může být pak snížen o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání nemovitosti.

Reprodukční cena

Reprodukční cena pro jednotlivé stavby byla stanovena pomocí technickohospodářských ukazatelů z databáze RTS Brno®. Cenová úroveň 05/2011 byla zjištěna podle doposud zveřejněných indexů ČSÚ a interpolací průběhu indexu cen stavebních prací a materiálů ve stejném období předchozího roku. K uvedeným stavebním nákladům byly připočteny další náklady nezbytné k provedení stavby jako náklady na vyhotovení projektové dokumentace, řízení stavby, její pojištění atd.

Příloha č. 1

Výpočet reprodukční ceny a věcné hodnoty staveb, jeho vstupy i výsledky jsou uvedeny v příloze č. 1.

Pozemky

Pro potřeby stanovení věcné hodnoty nemovitostí, souboru staveb a pozemků, se hodnota oceňovaných pozemků zjišťuje jako by byly nezastavěné.

Hodnota pozemků byla stanovena na základě porovnání dosažitelných cen stavebních pozemků v dané lokalitě s přihlédnutím k pozitivním i negativním faktorům ovlivňujícím hodnotu oceňovaného pozemku:

- atraktivita lokality, orientace ke světovým stranám, tvar pozemku a jeho velikost dopravní dostupnost,
- využitelnost pozemku – inženýrské sítě, možnost a intenzita zastavění (dle územního plánu),
- omezující vlivy – věcná břemena, ochranná pásma, stavební uzávěra, ekologické zátěže atd.

Příloha č. 1

Výpočet hodnoty pozemků je uveden v příloze č. 1.

4.3.2 METODA POROVNÁVACÍ

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí v obdobných lokalitách. Informace o cenách byly čerpány z veřejně dostupných zdrojů. Takto zjištěné ceny byly upraveny následujícími koeficienty:

- koeficientem prodejnosti, který vyjadřuje vztah mezi nabídkou a poptávkou po nemovitostech daného typu,
- koeficientem polohy, který odráží rozdíl v atraktivitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem dopravní dostupnosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě dopravní dostupnosti porovnávané a oceňované nemovitosti,
- koeficientem technického stavu, který zohledňuje technický stav porovnávané a oceňované nemovitosti s ohledem na prováděnou údržbu atd.,
- koeficientem vybavenosti, který vyjadřuje rozdíl v kvalitě a rozsahu vybavení porovnávané a oceňované nemovitosti (inženýrské sítě, technické vybavení.),
- koeficientem funkční využitelnosti, který zohledňuje stávající způsob užívání eventuelně možnost dalšího využití oceňovaných staveb k jiným účelům a z toho plynoucí funkční omezení a očekávanou výnosnost staveb,
- koeficientem velikosti pozemku, který zohledňuje rozdíl ve velikosti výměry porovnávaných a oceňovaných pozemků s ohledem na jejich využitelnost ve vztahu k oceňované budově, (jako parkovací, odstavná nebo manipulační plocha atd.) a
- koeficientem materiálu, který zohledňuje rozdíl v kvalitě stavebního materiálu, který byl použit na nosné konstrukce porovnávané a oceňované nemovitosti.

Příloha č. 2

Výpočet, jeho vstupy i výstupy jsou uvedeny v příloze č. 2.

5 ZÁVĚR

5.1 REKAPITULACE VÝSLEDNÝCH HODNOT

Hodnota oceňovaných nemovitostí jako celku

Reprodukční cena staveb	3.148.000 Kč
Věcná hodnota celkem	1.731.000 Kč
Porovnávací hodnota (bez pozemků)	1.476.000 Kč
Výsledná hodnota spol. podílu ve výši id. 1/8	92.000 Kč
Hodnota oceňovaných nemovitostí bez zohlednění závad	92.000 Kč
Hodnota práv	0 Kč
Hodnota závad	0 Kč

5.2 VÝSLEDNÁ HODNOTA

5.2.1 VÝSLEDNÁ HODNOTA BEZ ZOHLEDNĚNÍ ZÁVAD

VÝSLEDNÁ HODNOTA NEMOVITOSTÍ BEZ ZOHLEDNĚNÍ ZÁVAD UVEDENÝCH V KAP. 2.1. PŘEDMĚT OCENĚNÍ ČINÍ
92.000 Kč

Slovy: devadesát dva tisíc korun českých

5.2.2 HODNOTA PRÁV

CELKOVÁ HODNOTA PRÁV SPOJENÝCH S NEMOVITOSTMI UVEDENÝMI V KAP. 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ ČINÍ
0 Kč

Slovy: nula korun českých

5.2.3 HODNOTA ZÁVAD

CELKOVÁ HODNOTA ZÁVAD VÁZNOUCÍCH NA NEMOVITOSTECH UVEDENÝCH V KAP. 2.1 PŘEDMĚT OCENĚNÍ ČINÍ
0 Kč

Slovy: nula korun českých

Poznámka

Výsledkem ocenění je hodnota majetku, která je základem pro stanovení ceny mezi prodávajícím a kupujícím. Cena sjednaná mezi smluvními stranami se může od výsledné hodnoty lišit podle konkrétních podmínek obchodního případu. Stanovená výše tržní hodnoty majetku představuje částku, za kterou lze za současné situace na konkrétním trhu oceňovaný majetek zobchodovat a to bez ohledu na statut prodávajícího a kupujícího (viz. definice tržní hodnoty – a předpoklad obecného kupujícího).

Upozornění

V souladu s §140 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, má spoluvlastník nemovitosti předkupní právo.

Povinný ani přes písemnou výzvu ve věci zpřístupnění nemovitosti a poskytnutí součinnosti znalci se znalcem nekomunikoval, a znalec tak neměl možnost vstoupit do oceňované nemovitosti a pořídit potřebnou fotodokumentaci včetně zajištění dalších informací. Oceňovanou nemovitost si znalec proto prohlédl a vyfotografoval z veřejně přístupných prostor.

Metodické postupy

Pro určení výsledné hodnoty oceňovaných nemovitostí byla použita porovnávací metoda vzhledem k charakteru oceňované nemovitosti – rodinný dům s příslušenstvím. Na realitním trhu se v současné době nachází dostatečné množství obdobných nemovitostí v této lokalitě, tzn., že vstupy do porovnávací metody jsou dostatečné a vhodné.

Porovnávací metoda je založena na soustředění informací o porovnatelných nemovitostech a na znalosti a analýze trhu s porovnatelnými a obdobnými nemovitostmi. Následnou úpravou již realizovaných cen resp. nabídkových cen příslušnými koeficienty, které zohledňují rozdíly mezi oceňovanými a porovnávanými nemovitostmi, se zjistí hodnota oceňovaného rodinného domu a stavební parcely.

Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je pouze rodinný dům (bez pozemku, resp. spol. podíl na domě), a že se na realitním trhu běžně nenabízejí domy bez pozemků, ale vždy domy včetně parcel (zastavěná plocha a zahrada), byla nejdříve stanovena porovnáním hodnota domu včetně parcel, jež jsou s ním užívány. Následně po stanovení hodnoty parcel, byla tato hodnota od výsledné porovnávací hodnoty odečtena. Tato úvaha koresponduje s úvahou investora, který by byl nucen vynaložit náklady na pořízení parcel (res. jejich odkup), nebo jejich pronájem minimálně po dobu životnosti stavby.

Vstupy do porovnávací metody jsou použity z veřejně dostupných zdrojů, zejména z realitní inzerce. Jednotkové nabídkové ceny realitních kanceláří jsou poníženy koeficientem prodejnosti z důvodu množství nabízených nemovitostí, převyšující nabídku nad poptávkou, doby, po které je nemovitost na realitním trhu nabízena event. už prodána a v neposlední řadě skutečnosti, že se jedná o ceny nabídkové určené k jednání.

Z hodnoty celku byla následně stanovena hodnota spoluvlastnického podílu, která byla ponížena koeficientem prodejnosti. Předmětem ocenění je menšinový spol. podíl ve výši id. 1/8 a na realitním trhu není za tyto spoluvlastnické podíly běžně dosahováno částek odpovídajících matematickým podílům, ale částek výrazně nižších. Prodejnost podílu se může odvíjet od jeho výše a s tím související možnosti rozhodování, případně spolupodílení se na údržbě, užitku z držení nemovitosti, resp. jejího podílu.

Převody předmětu ocenění

Znalec nemá k dispozici žádné informace o způsobu a podmínkách nabytí oceňovaných nemovitostí do spoluvlastnictví povinného.

Prodejnost

Oceňovaná nemovitost se nachází v klidné lokalitě na okraji obce Nesperská Lhota. Veškerá občanská vybavenost se nachází v obci Vlašim. Výhodná je blízká poloha u obce Vlašim a poloha ve spádové oblasti dálnice D1. Vzhledem k tomu, že se jedná o prodej menšinového spoluvlastnického podílu, není předpoklad dobré prodejnosti. Předpokládaným kupujícím může být některý ze spoluvlastníků, který tím může navýšit svůj spol. podíl.

6 PŘÍLOHY

PŘÍLOHA	Č. 1:	VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY STAVEB A POZEMKŮ
PŘÍLOHA	Č. 2:	VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY
PŘÍLOHA	Č. 3:	FOTOKOPIE VŠEOBECNÉ MAPY
PŘÍLOHA	Č. 4:	FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY
PŘÍLOHA	Č. 5:	FOTOKOPIE VÝPISU Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
PŘÍLOHA	Č. 6:	FOTOGRAFIE

CHARAKTERISTIKA HLAVNÍCH STAVEB										
---------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Název objektu	parcelní číslo	počet podlaží	zastavěná plocha m ²	podlažní plocha m ²	konstrukční výška m	obestavěný prostor m ³	začátek užívání objektu	stáří objektu	celková životnost objektu	opotřebení	rozestavěnost
Rodinný dům č.p. 20	St. 159	1.PP, 1.NP, obytné podkroví	85,7	137,9	3,0	493,3	1 977	34	-	45%	-
CELKEM	-	-	85,7	137,9	-	493,3	-	-	-	-	-

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT HLAVNÍCH STAVEB										
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Název objektu	JKSO	cena za jednotku Kč/m ³	koefficient vybavení (0,8 - 1,2)	obestavěný prostor m ³	stavební náklady Kč	vedlejší stavební náklady Kč	investiční náklady Kč	reprodukční cena Kč	opotřebení Kč	nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Rodinný dům č.p. 20	803,69 8	6 231	0,85	493	2 612 698	130 635	313 524	3 056 857	1 375 586	0	1 681 271
CELKEM	-	-	-	-	2 612 698	130 635	313 524	3 056 857	1 375 586	0	1 681 271

VÝPOČET NÁKLADOVÝCH HODNOT INŽENÝRSKÝCH SÍTÍ A VENKOVNÍCH ÚPRAV										
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Název objektu	měrná jednotka (MJ)	množství	materiál	stáří roky	opotřebení, nedokončenost	JKSO	cena za jednotku Kč/MJ	reprodukční cena Kč	opotřebení, nedokončenost Kč	věcná hodnota Kč
Septik. studna	kpl	1	-	1977	45%	-	3% z RC	91 706	41 268	50 438
CELKEM	-	-	-	-	-	-	-	91 706	41 268	50 438

VÝPOČET VĚCNÉ HODNOTY POZEMKŮ

zdroj informací: internet, realitní inzerce

Číslo parcely	objekt na parcele nebo druh pozemku, způsob využití	výměra	cena	cena pozemku	poznámka
		m ²	Kč/m ²	Kč	
St. 159 461/7	Rodinný dům č.p. 20	86	490	42 140	zapsána na LV č. 63
	zahrada	714	490	349 860	zapsána na LV č. 63
CELKEM		800	-	392 000	-

REKAPITULACE NÁKLADOVÝCH HODNOT

Název objektu	reprodukční cena	opotřebení	věcná hodnota
	Kč	Kč	Kč
Hlavní stavby	3 056 857	1 375 586	1 681 271
Venkovní úpravy a inženýrské sítě	91 706	41 268	50 438
Pozemky	-	-	-
CELKEM	3 148 000	1 416 000	1 731 000

VÝPOČET POROVNÁVACÍ HODNOTY

Popis nemovitosti

Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3
Rodinný dům č.p. 20 Vlašim - Nesperská Lhota, okr. Benešov zdroj informací:	Rodinný dům Divišov internet, realitní inzerce	Rodinný dům Tehov internet, realitní inzerce	Rodinný dům Jankov internet, realitní inzerce
 	 Rodinný dům na pozemku o velikosti 887 m² v obci Divišov. Objekt vystavěný v roce 1975 se suterénem a 1. NP V suterénu, který je nad úrovní terénu zahrady se nachází garáž, dílna, technická místnost a letní pokoj, v 1.NP dvě ložnice, obývací pokoj s krbem, kuchyň a koupelna s příslušenstvím. Celková užitná plocha 160 m² Veškeré IS, ústřední vytápění s rozvodem v radiátorech, kombinované na tuhá paliva či elektřinu.	 Rodinný dům v obci Tehov. Nemovitost se skládá z obytná část domu, stodoly, dílna. Pozemek je zcela uzavřený. Rodinný dům je po částečné rekonstrukci - střešní krytina, plastová okna, výkonný kotel tuhá paliva, nová koupelna. Dům má nevyužitý podkroví. Na pozemku vlastní studna, využívána k zalévání zahrady. Do domu je přiveden obecní vodovod. Na pozemku je vybudován nový plastový septik. Možnost připojení na plyn a kanalizaci.	 Rodinný dům 4+1 v obci Jankov - Odlochovice (okr. Benešov). Dům má nevyužitý podkroví. V roce 2007 rekonstruována: kuchyně, koupelna, WC, odpady, elektrické rozvody, vytápění plynovým kotlem a kotlem na tuhá paliva s rozvody ÚT. Dům napojen na obecní vodovod i vlastní studnu. Odpady svedeny do septiku. Nemovitost je podsklepena. Zahrada o výměře 1 668 m² Základní občanská vybavenost se nachází ve v obci Votice.

Základní údaje

Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3
Výměra pozemku (m ²)	800	887	712	2 174
Užitná plocha (m ²)	138	160	115	90
Prodejní/nabídková cena (Kč)	-	2 990 000	2 199 000	1 680 000
Základní jednotková cena (Kč/m²)	-	18 688	19 122	18 667
Koeficient prodejnosti	-	0,85	0,85	0,85
Výchozí jednotková cena (Kč/m²)	-	15 884	16 253	15 867

Porovnání

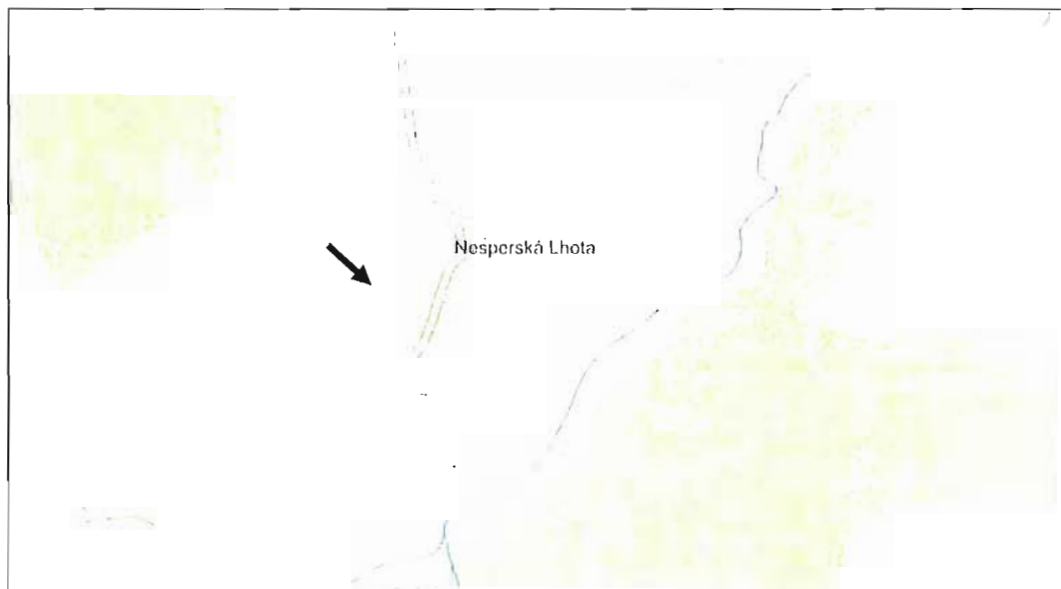
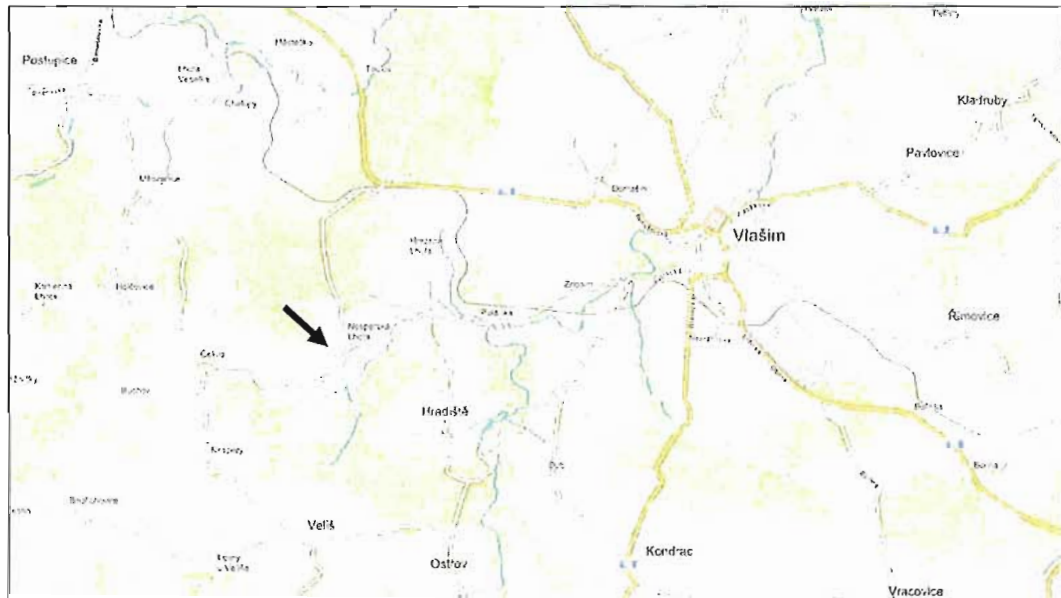
Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3
Poloha		atraktivnější	atraktivnější	atraktivnější
Koeficient polohy	-	0,95	0,95	0,95
Dopravní dostupnost		obdobná	obdobná	obdobná
Koeficient dopravní dostupnosti	-	1,00	1,00	1,00
Technický stav objektu		obdobný	lepší	horší
Koeficient technického stavu	-	1,00	0,95	1,10
Vybavenost budov		lepší	lepší	lepší
Koeficient vybavení	-	0,95	0,97	0,95
Funkční využitelnost		obdobná	obdobná	větší
Koeficient funkční využitelnosti	-	1,00	1,00	0,95
Velikost pozemku		obdobná	obdobná	větší
Koeficient velikosti pozemku	-	1,00	1,00	0,95
Použitý materiál	dřevostavba	lepší	lepší	lepší
Koeficient použitého materiálu	-	0,95	0,95	0,95

Výsledná porovnávací hodnota

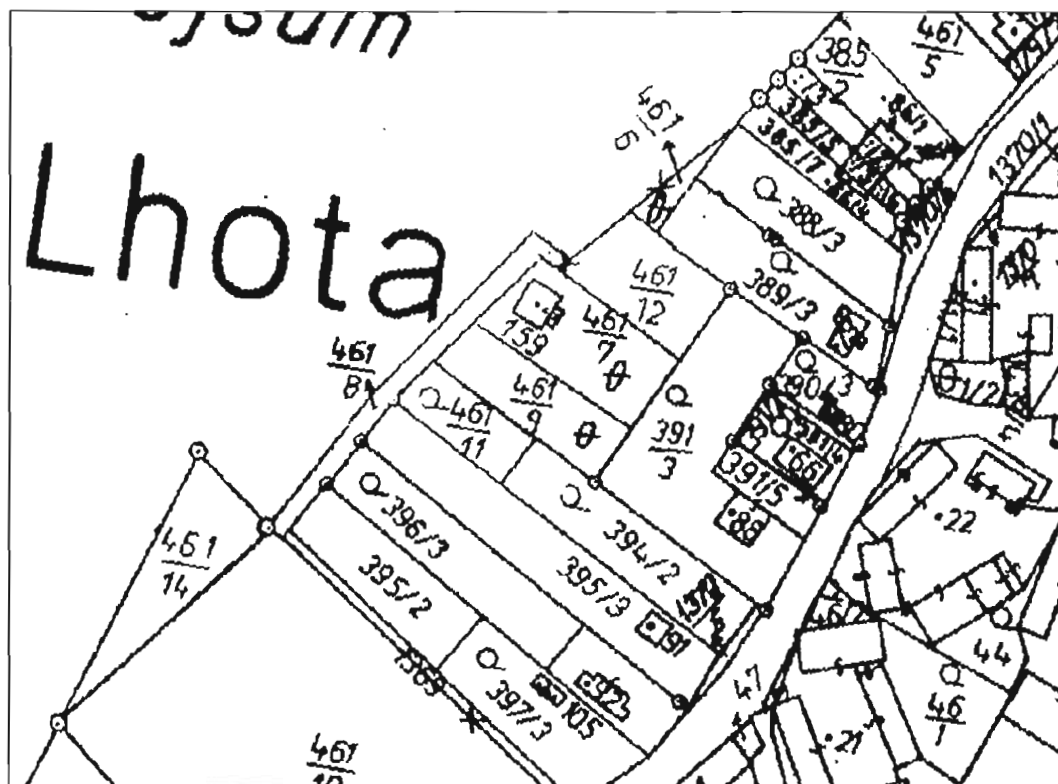
Položka	Oceňovaná nemovitost	Porovnávaná nemovitost č. 1	Porovnávaná nemovitost č. 2	Porovnávaná nemovitost č. 3
Základní jednotková cena (Kč/m ²)		18 688	19 122	18 667
Upravená jednotková cena (Kč/m ²)		13 619	13 517	13 505
Výsledná jednotková cena (Kč/m²)	13 547			
Užitná plocha (m ²)	138			
Porovnávací hodnota (Kč)	1 868 005			
Věcná hodnota pozemků (Kč)	-392 000	pozemek v této výši byl od porovnávací hodnoty odečten - kupující nese riziko koupě nebo nájmu pozemku po dobu životnosti stavby		
Hodnota rodinného domu č.p. 20 (Kč)	1 476 005			

Hodnota rodinného domu č.p. 20 celkem (bez pozemku)	1 476 000 Kč
Alikvótní podíl ve výši id. 1/8	184 500 Kč
Prodejnost spol. podílu ve výši id. 1/8	50%
Výsledná hodnota spol. podílu ve výši id. 1/8 na RD č.p. 20	92 000 Kč

PŘÍLOHA Č. 3: FOTOKOPIE VŠEOBECNÉ MAPY



PŘÍLOHA Č. 4: FOTOKOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2011 12:42:01

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530883 Vlašim

Kat.území: 703800 Nesperská Lhota

List vlastnictví: 203

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Smitka Jaroslav, Nesperská Lhota 20, 258 01 Vlašim	591012/1624	1/8
Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, 256 01 Benešov u Prahy	670327/1135	1/8
Smitka Zdeněk, Nesperská Lhota 20, 258 01 Vlašim	660220/1540	1/8
Smitková Marie, Nesperská Lhota 20, 258 01 Vlašim	395729/078	5/8

B Nemovitosti

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Způsob ochrany

Na parcele

P Nesperská Lhota, č.p. 20 bydlení

St. 159, LV:63

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Nařízení exekuce

Smitka Zdeněk, Nesperská Lhota 20, 258 01 Vlašim, RČ/IČO:
660220/1540

Z-9181/2003-201

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově Nc-3296/2003 -5 ze dne 25.06.2003.; uloženo na prac. Benešov

Z-9181/2003-201

o Nařízení exekuce

Smitka Zdeněk, Nesperská Lhota 20, 258 01 Vlašim, RČ/IČO:
660220/1540

Z-12951/2005-201

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 7 Nc-3986/2005 -4 ze dne 26.10.2005.; uloženo na prac. Benešov

Z-12951/2005-201

o Nařízení exekuce

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, 256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO:
670327/1135

Z-12885/2007-201

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 7Nc-3498/2005 -4 ze dne 16.05.2007.; uloženo na prac. Benešov

Z-12885/2007-201

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu 1/8

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, 256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO:
670327/1135, Stavba: Nesperská Lhota, č.p. 20

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2011 12:42:01

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530883 Vlašim

Kat.území: 703800 Nesperská Lhota

List vlastnictví: 203

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Listina Exekuční příkaz Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor 3 EX-3124/2005 -13 (k 7 Nc 3498/2005-4) ze dne 08.09.2007.

Z-12881/2007-201

o Nařízení exekuce

Smitka Zdeněk, Nesperská Lhota Z-14208/2007-201
20, 258 01 Vlašim, RČ/IČO:
660220/1540

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 7Nc-4207/2007 -50 ze dne 14.07.2007.; uloženo na prac. Benešov

Z-14208/2007-201

o Exekuční příkaz k prodeji

nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu 1/8

Smitka Zdeněk, Nesperská Lhota Z-16494/2007-201
20, 258 01 Vlašim, RČ/IČO:
660220/1540, Stavba: Nesperská
Lhota, č.p. 20

Listina Exekuční příkaz Mgr. Ivana Sottnerová, soudní exekutor 082 EX-255/2007 -7 (k 7 Nc 4207/2007-50)

Z-16494/2007-201

o Nařízení exekuce

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, Z-213/2008-201
256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO:
670327/1135

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 7 Nc-4760/2007 -8 ze dne 21.11.2007.; uloženo na prac. Benešov

Z-213/2008-201

o Exekuční příkaz k prodeji

nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu 1/8

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, Z-2455/2008-201
256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO:
670327/1135, Stavba: Nesperská
Lhota, č.p. 20

Listina Exekuční příkaz JUDr. Dalimil Mika, soudní exekutor 120EX-11466/2007 -8 (k 7 Nc 4760/2007-8) ze dne 11.02.2008.

Z-2455/2008-201

o Nařízení exekuce

Smitka Zdeněk, Nesperská Lhota Z-3096/2008-201
20, 258 01 Vlašim, RČ/IČO:
660220/1540

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 7 Nc-3162/2008 -32 ze dne 01.02.2008. Právní moc ke dni 18.03.2008.; uloženo na prac. Benešov

Z-3096/2008-201

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 7Nc-3162/2008 -32 Právní moc ke dni 18.03.2008.; uloženo na prac. Benešov

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2011 12:42:01

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530883 Vlašim

Kat.území: 703800 Nesperská Lhota

List vlastnictví: 203

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-331/2010-201

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/8

Smitka Zdeněk, Nesperská Lhota 20, 258 01 Vlašim, RČ/IČO: 660220/1540, Stavba: Nesperská Lhota, č.p. 20

Listina Exekuční příkaz Mgr. Roman Vytejteček, soudní exekutor 104 Ex-69/2008 - 13 (k 7 Nc 3162/2008-32) ze dne 21.02.2008.

Z-3022/2008-201

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl 1/8

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, Z-5431/2008-201 256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO: 670327/1135, Stavba: Nesperská Lhota, č.p. 20

Listina Exekuční příkaz Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor 3 EX-3124/2005 -13 (k 7 Nc 3498/05-4) ze dne 08.09.2007.

Z-5431/2008-201

- o Nařízení exekuce

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, Z-14948/2008-201 256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO: 670327/1135

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 7Nc-5072/2008 -3 ze dne 29.08.2008.; uloženo na prac. Benešov

Z-14948/2008-201

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 7Nc-5072/2008 -3 Právní moc ke dni 09.06.2009.; uloženo na prac. Benešov

Z-15606/2011-201

- o Nařízení exekuce

Smitka Zdeněk, Nesperská Lhota 20, 258 01 Vlašim, RČ/IČO: 660220/1540

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 7 Nc-5068/2008 -13 ze dne 29.08.2008.; uloženo na prac. Benešov

Z-15311/2008-201

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti na spoluvlastnický podíl 1/8

Smitka Zdeněk, Nesperská Lhota 20, 258 01 Vlašim, RČ/IČO: 660220/1540, Stavba: Nesperská Lhota, č.p. 20

Listina Exekuční příkaz JUDr. Igor Ivanko, soudní exekutor 033 EX-2434/2008 -19 (k 7 Nc 5068/2008-13) ze dne 08.09.2008.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2011 12:42:01

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530883 Vlašim

Kat.území: 703800 Nesperská Lhota

List vlastnictví: 203

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-15319/2008-201

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/8

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, Z-16094/2008-201
256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO:
670327/1135, Stavba: Nesperská
Lhota, č.p. 20

Listina Exekuční příkaz Mgr. Ing. Josef Cingroš, soudní exekutor 009 EX-2353/2008 -4 k (7 Nc 5072/2008-3) ze dne 15.09.2008.

Z-16094/2008-201

- o Nařízení exekuce

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, Z-19048/2008-201
256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO:
670327/1135

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 7Nc-5199/2008 -6 ze dne 10.09.2008.; uloženo na prac. Benešov

Z-19048/2008-201

- o Nařízení exekuce

Smitka Jaroslav, Nesperská Lhota Z-10413/2009-201
20, 258 01 Vlašim, RČ/IČO:
591012/1624

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 7 Nc-6782/2009 -6 ze dne 30.04.2009.; uloženo na prac. Benešov

Z-10413/2009-201

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti ke spoluvlastnickému podílu 1/8

Smitka Jaroslav, Nesperská Lhota Z-14720/2009-201
20, 258 01 Vlašim, RČ/IČO:
591012/1624, Stavba: Nesperská
Lhota, č.p. 20

Listina Exekuční příkaz JUDr. Marcel Smékal, soudní exekutor 081 EX-04218/2009 -8 M (k 7Nc 6782/2009-6) ze dne 23.07.2009.

Z-14720/2009-201

- o Nařízení exekuce pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D. Evropská 663/132, Praha, 160 00 Praha 6

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, Z-18029/2009-201
256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO:
670327/1135

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Benešov, 7 Nc 6629/2009-2 ze dne 22.05.2009.; uloženo na prac. Benešov

Z-18029/2009-201

- o Nařízení exekuce

Smitka Jaroslav, Nesperská Lhota Z-20549/2009-201

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2011 12:42:01

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530883 Vlašim

Kat.území: 703800 Nesperská Lhota

List vlastnictví: 203

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

20, 258 01 Vlašim, RČ/IČO:

591012/1624

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 7Nc-8311/2009 -5 ze dne 18.08.2009.; uloženo na prac. Benešov

Z-20549/2009-201

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 7Nc-8311/2009 -5 Právní moc ke dni 08.12.2009.; uloženo na prac. Benešov

Z-1118/2010-201

- o Zástavní právo exekutorské
pohledávka dle exekučního příkazu
ke spoluvlastnickému podílu 1/8

Intrum Justitia, s.r.o., Prosecká
851/64, Praha 9, Prosek, 190 00
Praha 9, RČ/IČO: 25083236

Smitka Zdeněk, Nesperská Lhota
20, 258 01 Vlašim, RČ/IČO:
660220/1540, Stavba: Nesperská
Lhota, č.p. 20

Z-25692/2009-201

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Mgr. Roman Vytejček, soudní exekutor 104 Ex-69/2008 -28 (k 7 Nc 3162/2008-32) ze dne 16.12.2009.

Z-25692/2009-201

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 104EX-69/2008 -28 Právní moc ke dni 21.12.2009.

Z-331/2010-201

- o Zástavní právo exekutorské
pohledávka dle čl IV. exekučního příkazu
ke spoluvlastnickému podílu 1/8

Všeobecná zdravotní pojišťovna
České republiky, Orlická 2020/4,
Praha 3, Vinohrady, 130 00 Praha 3,
RČ/IČO: 41197518

Smitka Jaroslav, Nesperská Lhota
20, 258 01 Vlašim, RČ/IČO:
591012/1624, Stavba: Nesperská
Lhota, č.p. 20

Z-24316/2009-201

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Vendula Flajšhansová, soudní exekutor 121 EX-7797/2009 -7 (7Nc 8311/2009-5) ze dne 16.11.2009.

Z-24316/2009-201

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 121EX-7797/2009 -7 Právní moc ke dni 20.11.2009.

Z-1118/2010-201

- o Zástavní právo exekutorské
pohledávka 27.800,- Kč
ke spoluvlastnickému podílu 1/8

Všeobecná zdravotní pojišťovna
České republiky, Orlická 2020/4,
Praha 3, Vinohrady, 130 00 Praha 3,
RČ/IČO: 41197518

Smitka Zdeněk, Nesperská Lhota
20, 258 01 Vlašim, RČ/IČO:
660220/1540, Stavba: Nesperská
Lhota, č.p. 20

Z-6231/2010-201

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Vendula Flajšhansová 121 EX-12094/2009 -7 k (7 Nc 9643/2009-6) ze dne 07.01.2010.

Z-337/2010-201

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 121 EX-12094/2009 -7 Právní moc ke dni 12.01.2010.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2011 12:42:01

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530883 Vlašim

Kat.území: 703800 Nesperská Lhota

List vlastnictví: 203

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-6231/2010-201

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka dle exekučního příkazu
ke spoluvlastnickému podílu 1/8

Všeobecná zdravotní pojišťovna

České republiky, Orlická 2020/4,

Praha 3, Vinohrady, 130 00 Praha 3,

RČ/IČO: 41197518

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, Z-13330/2010-201

256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO:

670327/1135, Stavba: Nesperská

Lhota, č.p. 20

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr.

Vendula Flajšhansová, soudní exekutor 121 EX-11267/2009 -7 (k 7 Nc 9620/2009-5) ze dne 29.12.2009.

Z-26041/2009-201

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 121 EX-11267/2009 -7 Právní moc ke dni 06.04.2010.

Z-13330/2010-201

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka 76.880,- Kč
ke spoluvlastnickému podílu 1/8

Všeobecná zdravotní pojišťovna

České republiky, Orlická 2020/4,

Praha 3, Vinohrady, 130 00 Praha 3,

RČ/IČO: 41197518

Smitka Jaroslav, Nesperská Lhota Z-16261/2010-201

20, 258 01 Vlašim, RČ/IČO:

591012/1624, Stavba: Nesperská

Lhota, č.p. 20

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr.

Vendula Flajšhansová, soudní exekutor 121 EX-7561/2010 -9 (k 7 EXE 3877/2010-10) ze dne 11.10.2010. Právní moc ke dni 14.10.2010.

Z-16261/2010-201

o Nařízení exekuce

Smitka Zdeněk, Nesperská Lhota

20, 258 01 Vlašim, RČ/IČO:

660220/1540

Z-16874/2010-201

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 7EXE-3901/2010 -13 ze dne 20.09.2010.; uloženo na prac. Benešov

Z-16874/2010-201

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 7EXE-3901/2010 -13 Právní moc ke dni 05.03.2011.; uloženo na prac. Benešov

Z-4817/2011-201

o Exekuční příkaz k prodeji

nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu 1/8

Smitka Zdeněk, Nesperská Lhota

20, 258 01 Vlašim, RČ/IČO:

660220/1540, Stavba: Nesperská

Lhota, č.p. 20

Z-16875/2010-201

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Ivo Luhan, soudní exekutor 099 EX-4783/2010 -13 k (7 EXE 3901/2010-13) ze dne 05.11.2010.

Z-16875/2010-201

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 099Ex-4783/2010 -13 Právní moc ke dni 23.11.2010.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2011 12:42:01

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530883 Vlašim

Kat.území: 703800 Nesperská Lhota

List vlastnictví: 203

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-4817/2011-201

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka dle exekučního příkazu
ke spoluvlastnickému podílu 1/8

ČESKÁ TELEVIZE, Na hřebenech II
1132/4, Praha 4, Podolí, 147 00
Praha 47, RČ/IČO: 00027383

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, Z-3999/2011-201
256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO:
670327/1135, Stavba: Nesperská
Lhota, č.p. 20

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr.
Dalimil Mika, soudní exekutor 120 EX-11466/2007 -22 (k 7 Nc 4760/2007-8) ze dne
28.01.2011. Právní moc ke dni 12.02.2011.

Z-3999/2011-201

o Zástavní právo exekutorské

ke spoluvlastnickému podílu 1/8
povinný: Jiří Smitka, r.č. 670327/1135
pohledávka dle exekučního příkazu

MULTIRENT a.s., Ptašinského 311/8,
Brno-Královo Pole - Ponava, 612 00
Brno 12, RČ/IČO: 25304526

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, Z-15606/2011-201
256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO:
670327/1135, Stavba: Nesperská
Lhota, č.p. 20

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Mgr. Ing.
Josef Cingroš, soudní exekutor 009 EX-2353/2008 -12 (k 7Nc 5072/2008-3) ze dne
02.05.2011.

Z-7974/2011-201

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 009 EX-2353/2008 -12 Právní moc ke dni
04.05.2011.

Z-15606/2011-201

o Exekuční příkaz k prodeji

nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu 1/8
povinný: Jiří Smitka, r.č. 670327/1135

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, Z-16067/2011-201
256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO:
670327/1135, Stavba: Nesperská
Lhota, č.p. 20

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Marcel Smékal, soudní exekutor 081
EX-05010/2008 -201 Jta (k 7 Nc 5199/2008-6) ze dne 17.08.2011.

/-201

Z-16067/2011-201

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, Z-17351/2011-201
256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO:
670327/1135

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Benešově 7Nc-7853/2009 -4 ze dne
17.07.2009.; uloženo na prac. Benešov

Z-17351/2011-201

o Exekuční příkaz k prodeji

nemovitosti

ke spoluvlast. podílu 1/8

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2011 12:42:01

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530883 Vlašim

Kat.území: 703800 Nesperská Lhota

List vlastnictví: 203

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

povinný: Jiří Smitka RČ 670327/1135

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, Z-17382/2011-201
256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO:
670327/1135, Stavba: Nesperská
Lhota, č.p. 20

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor 137
Ex-18018/2009 -26 (k 7 Nc 7853/2009-4) ze dne 13.09.2011.

Z-17382/2011-201

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka dle exekučního příkazu
ke spoluvlastnickému podílu 1/8

D&I CONSULTING LIMITED, Juliana
Close 29, N20TJ, Londýn,, Spojené
království, RČ/IČO: -001

Smitka Zdeněk, Nesperská Lhota Z-18776/2011-201
20, 258 01 Vlašim, RČ/IČO:
660220/1540, Stavba: Nesperská
Lhota, č.p. 20

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr.
Alena Blažková, Ph.D., soudní exekutor 006 EX-1492/2005 -37 (k 7 Nc 3986/2005-4)
ze dne 24.02.2011. Právní moc ke dni 14.03.2011.

Z-8118/2011-201

o Zástavní právo soudcovské

ke spoluvlastnickému podílu 1/8

pohledávka 224.995,- Kč

návrh podán u soudu dne 6.11.2007

Okresní správa sociálního
zabezpečení Benešov, Nádražní 2120,
Benešov, 256 01 Benešov u Prahy

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, Z-18814/2011-201
256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO:
670327/1135, Stavba: Nesperská
Lhota, č.p. 20

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní
soud v Benešově 7 E-802/2007 -15 ze dne 08.11.2007. Právní moc ke dni 04.12.2007.

Z-17704/2007-201

o Zástavní právo soudcovské

pohledávka 93.774,-Kč

ke spoluvlastnickému podílu 1/8

Okresní správa sociálního
zabezpečení Benešov, Nádražní 2120,
Benešov, 256 01 Benešov u Prahy

Smitka Zdeněk, Nesperská Lhota Z-18814/2011-201
20, 258 01 Vlašim, RČ/IČO:
660220/1540, Stavba: Nesperská
Lhota, č.p. 20

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní
soud v Benešově 7E-837/2007 -15 ze dne 30.11.2007. Právní moc ke dni 07.02.2008.

Z-3804/2008-201

o Zástavní právo soudcovské

ke spoluvlastnickému podílu 1/8

výše pohledávky 43.005,- Kč

návrh podán u soudu dne 26.2.2009

Okresní správa sociálního
zabezpečení Benešov, Nádražní 2120,
Benešov, 256 01 Benešov u Prahy

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, Z-18814/2011-201
256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO:
670327/1135, Stavba: Nesperská
Lhota, č.p. 20

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní
soud v Benešově 7 E-189/2009 -10 ze dne 05.03.2009. Právní moc ke dni 05.06.2009.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2011 12:42:01

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530883 Vlašim

Kat.území: 703800 Nesperská Lhota

List vlastnictví: 203

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-12519/2009-201

o Zástavní právo soudcovské

pohledávka 46.895,- Kč

návrh podán u soudu dne 02.12.2010

ke spoluvlastnickému podílu 1/8

Okresní správa sociálního

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, Z-18814/2011-201

zabezpečení Benešov, Nádražní 2120, 256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO:

Benešov, 256 01 Benešov u Prahy 670327/1135, Stavba: Nesperská

Lhota, č.p. 20

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní soud v Benešově 7E-823/2010 -11 ze dne 10.01.2011. Právní moc ke dni 12.03.2011.

Z-6990/2011-201

o Zástavní právo soudcovské

pohledávka 58.326,- Kč

ke spoluvlastnickému podílu 1/8

návrh u soudu podán dne: 23.6.2011

povinný: Jiří Smitka, nar. 27.3.1967

Okresní správa sociálního

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, Z-18814/2011-201

zabezpečení Benešov, Nádražní 2120, 256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO:

Benešov, 256 01 Benešov u Prahy 670327/1135, Stavba: Nesperská

Lhota, č.p. 20

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní soud v Benešově 7 E-400/2011 -13 ze dne 12.07.2011. Právní moc ke dni 06.08.2011.

Z-17088/2011-201

o Zástavní právo z rozhodnutí

správního orgánu

ke spoluvlastnickému podílu 1/8

pohledávka 12.617,- Kč

Finanční úřad ve Vlašimi, Jana

Smitka Zdeněk, Nesperská Lhota

Z-19012/2011-201

Masaryka 1703, 258 01 Vlašim

20, 258 01 Vlašim, RČ/IČO:

660220/1540, Stavba: Nesperská

Lhota, č.p. 20

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)

Finanční úřad ve Vlašimi č.j.-9534/2006 /022970/0611 ze dne 22.02.2006. Právní moc ke dni 03.05.2006.

Z-5474/2006-201

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka dle exekučního příkazu

ke spoluvlastnickému podílu 1/8

povinný : Jiří Smitka r.č.670327/1135

Matco, s.r.o., Opatovická 1659/4,

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, Z-19688/2011-201

Praha 1, Nové Město, 110 00 Praha 256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO:

1, RČ/IČO: 26425033

670327/1135, Stavba: Nesperská

Lhota, č.p. 20

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor 137 Ex-18018/2009 -25 (k 7 Nc 7853/2009-4) ze dne 13.09.2011. Právní moc ke dni 08.10.2011.

Z-19688/2011-201

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka dle exekučního příkazu

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2011 12:42:01

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530883 Vlašim

Kat.území: 703800 Nesperská Lhota

List vlastnictví: 203

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

ke spoluvlastnickému podílu 1/8

povinný: Zdeněk Smítka r.č. 660220/1540

Všeobecná zdravotní pojišťovna Smítka Zdeněk, Nesperská Lhota Z-19791/2011-201
České republiky, Orlická 2020/4, 20, 258 01 Vlašim, RČ/IČO:
Praha 3, Vinohrady, 130 00 Praha 3, 660220/1540, Stavba: Nesperská
RČ/IČO: 41197518 Lhota, č.p. 20

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr.
Vendula Flajšhansová, soudní exekutor 121 EX-3669/2011 -10 (k 7 EXE 2681/2011-9)
ze dne 18.08.2011. Právní moc ke dni 23.08.2011.

Z-19791/2011-201

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka dle exekučního příkazu

ke spoluvlastnickému podílu 1/8

povinný: Smítka Jiří, r.č.670327/1135

Dopravní podnik hl.m. Prahy Smítka Jiří, Husova 655, Benešov, Z-20659/2011-201
,akciová společnost, Sokolovská 256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO:
42/217, Praha 9, Vysočany, 190 22, 670327/1135, Stavba: Nesperská
RČ/IČO: 00005886 Lhota, č.p. 20

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr.
Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor 067 EX-134076/2009 -20 (k 7 Nc 6629/2009-
2) ze dne 16.02.2011. Právní moc ke dni 14.03.2011.

Z-20659/2011-201

o Zástavní právo exekutorské

pohledávka dle exekučního příkazu

ke spoluvlastnickému podílu 1/8

povinný: Zdeněk Smítka r.č. 660220/1540

ALD Automotive s.r.o., U Smítka Zdeněk, Nesperská Lhota Z-22194/2011-201
Stavoservisu 527/1, Praha 10, 20, 258 01 Vlašim, RČ/IČO:
Malešice, 100 40, RČ/IČO: 61063916 660220/1540, Stavba: Nesperská
Lhota, č.p. 20

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Mgr. Jan
Krejsta, soudní exekutor 159 EX-00304/2011 -014 k (7 NC 4111/2004-28) ze dne
26.07.2011. Právní moc ke dni 18.08.2011.

Z-22194/2011-201

D Jiné zápisy

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen

dne 2.2.2011

ke spoluvlastnickému podílu 1/8

ČEZ Prodej, s.r.o., Duhová 425/1, Smítka Jiří, Husova 655, Benešov, Z-2009/2011-201
Praha 4, Michle, 140 53, RČ/IČO: 256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO:
27232433 670327/1135, Stavba: Nesperská
Lhota, č.p. 20

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr. Igor
Ivanko, soudní exekutor 167 EX-20939/2010 -12 (k 7 EXE 4528/2010-12) ze dne
01.02.2011.

Z-2009/2011-201

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2011 12:42:01

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530883 Vlašim

Kat.území: 703800 Nesperská Lhota

List vlastnictví: 203

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

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen

dne 18.8.2011

ke spoluvlastnickému podílu 1/8

povinný: Jiří Smitka, r.č. 670327/1135

Český inkasní kapitál, a.s.,

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, Z-16065/2011-201

Václavské náměstí 808/66, Praha 1, 256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO:

Nové Město, 110 00 Praha 1, RČ/IČO: 670327/1135, Stavba: Nesperská

27646751

Lhota, č.p. 20

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr.

Marcel Směkal, soudní exekutor 081 EX-05010/2008 -200 Jta (k 7 Nc 5199/2008-6) ze dne 17.08.2011.

Z-16065/2011-201

o Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva

ke spoluvlastnickému podílu 1/8

povinný: Smitka Jiří, r.č. 670327/1135

Okresní správa sociálního

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, Z-20047/2011-201

zabezpečení Benešov, Nádražní 2120, 256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO:

Benešov, 256 01 Benešov u Prahy 670327/1135, Stavba: Nesperská

Lhota, č.p. 20

Listina Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. Okresní soud v Benešově 7 E-559/2011 ze dne 27.10.2011.

Z-20047/2011-201

o Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen

dne 16.11.2011

ke spoluvlastnickému podílu 1/8

povinný: Smitka Jiří, RČ 670327/1135

Všeobecná zdravotní pojišťovna

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, Z-21218/2011-201

České republiky, Orlická 2020/4, 256 01 Benešov u Prahy, RČ/IČO:

Praha 3, Vinohrady, 130 00 Praha 3, 670327/1135, Stavba: Nesperská

RČ/IČO: 41197518

Lhota, č.p. 20

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti JUDr.

Vendula Flajšhansová, soudní exekutor 121 EX-5495/2011 -12 (k 7 EXE 4367/2011-14) ze dne 15.11.2011.

Z-21218/2011-201

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud v Benešově D-140/2004 -48 ze dne 25.08.2005. Právní moc ke dni 28.09.2005.

Z-12011/2005-201

Pro: Smitková Marie, Nesperská Lhota 20, 258 01 Vlašim

RČ/IČO: 395729/078

Smitka Zdeněk, Nesperská Lhota 20, 258 01 Vlašim

660220/1540

Smitka Jiří, Husova 655, Benešov, 256 01 Benešov u Prahy

670327/1135

Smitka Jaroslav, Nesperská Lhota 20, 258 01 Vlašim

591012/1624

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

strana 11



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2011 12:42:01

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 530883 Vlašim

Kat.území: 703800 Nesperská Lhota

List vlastnictví: 203

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

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

Údaje tohoto výpisu jsou dotčeny změnou právních vztahů - č.j.: Z-22508/2011-201

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 28.12.2011 12:42:04

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Svoboda Ivo

Řízení PÚ: ...

Podpis, razítko:



PŘÍLOHA Č. 6: FOTOGRAFIE



ZNALECKÁ DOLOŽKA

Tento znalecký posudek byl vypracován společností EQUITA Consulting s.r.o. jako znaleckým ústavem v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti České republiky ze dne 23.7.2008, č.j. 91/2008-OD-ZN/11 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění oceňování nehmotného majetku, majetkových a průmyslových práv, know-how, oceňování podniků, obchodních podílů, obchodního jmění společností, oceňování finančního majetku včetně cenných papírů a jejich derivátů, oceňování nemovitostí a staveb, oceňování movitého majetku, oceňování pohledávek a závazků, posuzování a přezkoumávání vztahů, smluv, cen, péče řádného hospodáře a dalších skutečností podle obchodního zákoníku, posuzování a přezkoumávání transferových cen účetní evidence ekonomické a finanční analýzy, rozpočtování, kalkulace a v oboru stavebnictví s rozsahem znaleckého oprávnění vady a poruchy staveb.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem N21223/11 znaleckého deníku a obsahuje 35 listů.

Posudek vyhotovil:

EQUITA Consulting s.r.o.

Znalecký ústav

Truhlářská 3/1108

110 00, Praha 1 - Nové Město

tel.: +420 224 815 521

e-mail: equita@equita.cz

http: www.equita.cz

Posudek připravili:

Jakub Vrbas, Dis.

Ing. Miroslava Valtová

Ing. Stanislav Bílek

V Praze dne 28. prosince 2011



Ing. Leoš Klímt
ředitel

EQUITA Consulting s.r.o.