

Stanovení hodnoty nemovité věci

zapsané na LV č. 420 k. ú. Tehovec
ve spoluvlastnictví Töre Josef, podíl 1/2
Nové náměstí 1250/10, Uhříněves, 10400 Praha 10
č. j. 085 EX 4752/15-501

Objednatel: Exekutorský úřad Praha 9
Soudní exekutor JUDr. Milan Suchánek
Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

Zhotovitel: Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
IČO: 289 33 362

Účel posudku: Stanovení ceny obvyklé pro účely exekučního řízení

OBSAH

OBSAH	2
REKAPITULACE	3
1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA	5
2 VÝBĚR ZÁKLADNÍCH POJMŮ OCEŇOVÁNÍ	7
3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ	8
ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ	12
4 OCENĚNÍ	13
4.1 Volba metody ocenění	13
4.2 Výpočet hodnoty nemovité věci	13
4.2.1 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot	13
4.2.2 Rekapitulace	19
4.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza	21
4.4 Závěrečná analýza	21
5 VÝSLEDEK OCENĚNÍ	22
ZNALECKÁ DOLOŽKA	23
SEZNAM PŘÍLOH	24

Posudek je na základě platné legislativy, a to § 13 odst. 2 Vyhlášky ministerstva spravedlnosti k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, uspořádán do dvou hlavních částí. Úvodní část je věnována popisu zkoumaného materiálu, popřípadě jevům a souhrnu skutečností, ke kterým Znalecký ústav přihlížel (viz. kapitola IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ a POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA). Navazující kapitoly tvoří druhou hlavní část posudku, která se již konkrétně zabývá odpověďmi na hlavní otázky tohoto znaleckého posudku.

REKAPITULACE

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ k nemovité věci zapsané na LV č. 420 k. ú. Tehovec (pozemky orné půdy) ve vlastnictví Tůře Josef, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé předmětné nemovité věci se provádí pro účely exekučního řízení na základě Usnesení JUDr. Milana Suchánka, soudního exekutora Exekutorského úřadu Praha 9, se sídlem Pod Pekárnami 245/10, Praha 9, PSČ 190 00.

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu k 23. 3. 2018.

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ k nemovité věci zapsané na LV č. 420 k. ú. Tehovec je stanovena ve výši:

84 000,00 Kč

(slovy: Osmdesát čtyři tisíc korun českých)

Počet stran posudku:

Posudek obsahuje včetně titulní strany 23 stran textu a 18 stran příloh.

Počet vyhotovení:

Tento znalecký posudek je vyhotoven v jednom elektronickém vyhotovení, které rovněž zůstává v archivu Znaleckého ústavu.

Dne: 12. 6. 2018

PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY

- Zpracovatel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné, neodpovídá tedy za jejich pravost a platnost;
- zpracovatel zpracoval posudek ke konkrétnímu datu a k tomuto datu se vztahují veškeré závěry a podmínky. Pokud došlo ke změně tržního prostředí po datu zpracování, nejsou tyto skutečnosti v posudku zohledněny;
- informace a podklady, poskytnuté objednatelem považujeme za věrohodné, pravdivé a správné;
- další informace z ostatních (zejména veřejných) zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné;
- ačkoli máme za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsme nashromáždili ze spolehlivých zdrojů, nepřebíráme žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost jakýchkoliv údajů takto získaných;
- hodnoty, prezentované v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech v tomto znaleckém posudku uvedených;
- datum zpracování, k němuž se závěry tohoto znaleckého posudku vztahují, je uvedeno v tomto znaleckém posudku;
- obsah tohoto znaleckého posudku je důvěrný, slouží pouze pro vnitřní potřeby objednatele, pokud objednatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku;
- tento znalecký posudek ani žádná jeho část (vč. identity zpracovatele nebo jiných osob, které znalecký posudek podepsaly nebo se jich týká) nesmí být šířena třetím stranám bez předchozího souhlasu a schválení zpracovatelem, s výjimkou žádosti ze strany příslušných státních orgánů;
- zpracovatel prohlašuje, že závěry znaleckého posudku vychází z veřejně dostupných informací, jelikož objednatelem nebyly žádné podkladové dokumenty předloženy. V případě, že objednatel nepředložil zpracovateli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zpracovatel jakoukoli odpovědnost s touto skutečností související;
- znalecký posudek je platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít za jiným účelem;
- posudek respektuje právní stav v oblasti daní, účetnictví, financování a oceňování, platný k datu ocenění.

1 POUŽITÉ PODKLADY A LITERATURA

Při zpracování tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené dokumenty a podklady:

Podklady získané ze strany objednatele:

- [1] Usnesení č. j. 085 EX 4752/15-501 JUDr. M. Suchánek, soudní exekutor Exekutorského úřadu Praha 9
- [2] Výpis z KN LV č. 420 k. ú. Tehovec

Podklady získané zhotovitelem:

- [3] Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci
- [4] Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody
- [5] Žádost o spolupráci povinného
- [6] Fotodokumentace předmětné nemovité věci

Pro vypracování tohoto znaleckého posudku byly využity poznatky z níže uvedené odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a jiných veřejně dostupných zdrojů k datu ocenění:

Odborná literatura:

- [7] ATTL, J., POLÁČEK, B. Posudek znalce a podnik. 1. vydání. Praha: C.H.Beck, 2006. ISBN 8071795038.
- [8] BRADÁČ, A. Věcná břemena od A do Z: aktualizované vydání. Praha: Linde, 2001. Praktická právníká příručka. ISBN 978-80-7201-761-4.
- [9] ORT, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy. Praha: Leges, 2013. Praktik (Leges). ISBN 978-80-87212-77-9.
- [10] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [11] ZAZVONIL, Z. Výnosová hodnota nemovitostí. Praha: CEDUK, 2004. ISBN 80-902109-3-7.
- [12] ZAZVONIL, Z. Oceňování nemovitostí na tržních principech. Praha: CEDUK, 1996. ISBN 80-902109-0-2.
- [13] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [14] ZAZVONIL, Z. Odhad hodnoty pozemků. Praha: Oeconomica, 2007. ISBN 978-80-245-1211-2.
- [15] ZAZVONIL, Z. Porovnávací hodnota nemovitostí. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-14-0.

Odborné články:

- [16] ŠNAJBERG, O. Ocenění pozemku se stavbou ve vlastnictví jiného subjektu. Oceňování, roč. 5, č. 5, s. 3–15, 2012;
- [17] ŠNAJBERG, O. Valuation of Real Estate with Easement. Procedia Economics and Finance, č. 25, s. 420–427, 2015.

Obecně přijímané standardy:

- [18] Výbor pro mezinárodní oceňovací standardy (IVSC): International Valuation Standards 2011;
- [19] Evropská skupina odhadcovských asociací (TEGoVA): European Valuation Standards 2012, 7th Edition;

- [20] Asociace pro rozvoj nemovitostí: Trend report 2004, 2006, 2008, 2010, 2012, 2014, 2016 - Přehled českého nemovitostního trhu, Praha;
- [21] Česká komora odhadců majetku: Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí. Praha 2011;

Veřejně dostupné internetové zdroje:

- [22] Oficiální server českého soudnictví, <www.justice.cz>;
- [23] Česká národní banka, <www.cnb.cz>;
- [24] Český statistický úřad, <www.czso.cz>;
- [25] České stavební standardy, <www.stavebnistandardy.cz>;
- [26] Evropská centrální banka, <www.ecb.int>;

Legislativa:

- [27] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku;
- [28] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník;
- [29] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů;
- [30] Vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku;

Další podklady a informace užité pro zpracování tohoto znaleckém posudku jsou jako zdroj v textu dále řádně označené.

Dále byl tento znalecký posudek založen na odborných úsudcích a názorech Znaleckého ústavu a představuje tak jeho názor na hodnotu oceňovaných nemovitých věcí.

2 VÝBĚR ZÁKLADNÍCH POJMŮ OCEŇOVÁNÍ

Hodnota je ekonomický pojem, který se týká peněžního vztahu mezi zbožím a službami, které lze koupit, a těmi, kdo je kupují a prodávají. Hodnota není (na rozdíl od ceny) skutečností, ale odhadem ohodnocení zboží a služeb v daném čase, podle konkrétní definice hodnoty. Ekonomická koncepce tržní hodnoty odráží názor trhu na prospěch plynoucí tomu, kdo vlastní zboží nebo obdrží služby k datu platnosti hodnoty. V praxi převládá pojem hodnoty s přívlastkem tržní.

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejce chtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaků (schválená definice IVSC/TEGoVA, EVS 2003).

Věcná hodnota je reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

Cena je výrazem používaným pro požadovanou, nabízenou nebo placenou částku za zboží nebo službu. Je to historický fakt, buď veřejně známý, nebo udržovaný v soukromí. Z důvodu finančních možností, motivace a zájmů daného kupujícího a prodávajícího může nebo nemusí mít cena placená za zboží nebo služby nějaký vztah k hodnotě, která je zboží nebo službám připisována jinými. Cena je obecným údajem o relativní hodnotě přiřazené zboží nebo službám jednotlivými kupujícími a/nebo prodávajícími v jednotlivých situacích.

Zjištěná cena je cena zjištěná podle cenového předpisu (v současné době zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů, vyhláška Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. ve znění pozdějších předpisů, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., v platném znění).

Obvyklá cena je cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 kalami. 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním (zákon o oceňování majetku č. 151/1997 Sb.).

Cena pořizovací je cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době pořízení (u nemovitě věci, zejména staveb, cena v době postavení) za použití tehdy platných metodik cen, bez odpočtu opotřebení.

Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

3 IDENTIFIKACE PŘEDMĚTU OCENĚNÍ

Předmět a účel znaleckého posudku

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ k nemovité věci zapsané na LV č. 420 k. ú. Tehovec (pozemky orné půdy parc. č. 862/44, 862/13, 863/9, 863/10 a 863/11) ve vlastnictví Těře Josef, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400 Praha 10, pro potřeby exekučního řízení.

Znalecký posudek je zpracován na základě Usnesení č. j. 085 EX 4752/15-501 JUDr. Milana Suchánka, soudního exekutora Exekutorského úřadu Praha 9, se sídlem Pod Pekárnami 245/10, Praha 9, PSČ 190 00.

Datum znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ k nemovité věci je provedeno na základě stavu k 23. 3. 2018.

Komunikace s povinným a provedení místního šetření

Povinná byla písemně vyzvána k součinnosti při ocenění předmětné nemovité věci dne 15. 3. 2018.

Místní šetření bylo provedeno dne 23. 3. 2018 bez přítomnosti povinného. Na místě se nepodařilo navázat kontakt s nikým, kdo by poskytl součinnost. Ocenění nemovité věci je provedeno na základě venkovního ohledání nemovité věci, dostupných informací a odborného odhadu znaleckého ústavu.

Fotodokumentace oceňované nemovité věci byla pořízena při provedeném místním šetření a je uložena v archivu znaleckého ústavu, její část je použita v příloze tohoto znaleckého posudku.

K datu ocenění nebylo proti povinné zahájeno insolvenční řízení.

Informace o nemovité věci

Název nemovité věci:	Pozemky orné půdy parc. č. 862/ 4, 862/13, 863/9, 863/10 a 863/11
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha – východ
Obec:	Tehovec
Katastrální území:	765317 Tehovec

Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo k oceněným nemovitým věcem je zapsáno dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 420 k. ú. Tehovec. Jako spoluvlastník oceňovaných nemovitých věcí je uvedena Těře Josef, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400 Praha 10, podíl $\frac{1}{2}$.

Jiná práva, omezení vlastnického práva, jiné zápisy, nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 420 k. ú. Tehovec (příloha č. 1 tohoto znaleckého posudku) bylo zjištěno zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis. Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Věcné břemeno

Nebylo zjištěno.

Nájemní smlouva

Na základě získaných informací není k datu ocenění na předmětné nemovité věci uzavřena žádná nájemní smlouva.

Technická dokumentace

Nebyla předložena.

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaná nemovitá věc je představena pozemky. Nemovitá věc zapsaná na LV č. 420 k. ú. Tehovec se nachází v obci Tehovec.

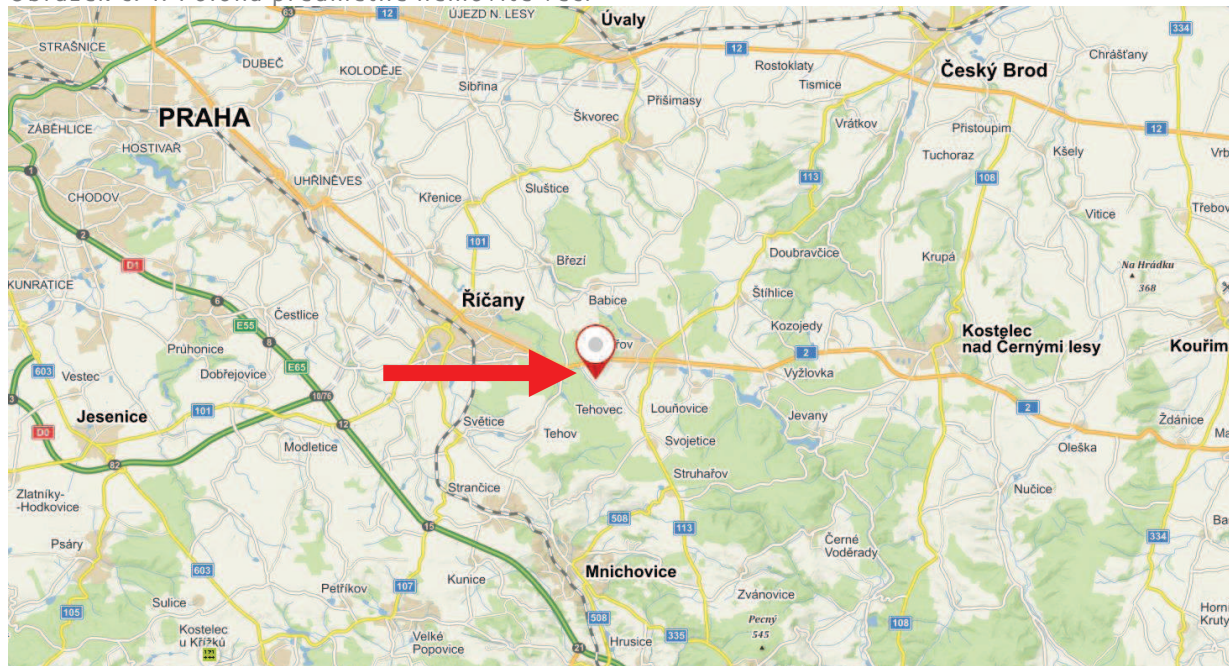
Tehovec je obec v okrese Praha-východ, Středočeský kraj. Obec leží 5 km východně od okraje Prahy u Říčany (mezi Mukařovem a Svojeticemi). Žije zde 607 obyvatel. Součástí obce Tehovec je také osada Vojkov ležící u silnice I/2 z Prahy směrem na Kutnou Horu.

Územím obce prochází silnice I/2 a dále několik silnic III. třídy

Železniční trať ani stanice na území obce nejsou. Nejbližší železniční stanicí jsou Říčany ve vzdálenosti 5 km ležící na trati 221 mezi Prahou a Benešovem.

V obci mají zastávku autobusové linky jedoucí např. do těchto cílů: Horní Kruty, Chocerady, Kostelec nad Černými lesy, Louňovice, Praha, Říčany, Sázava, Strančice, Suchdol (dopravci POLKOST, s. r. o. a Veolia Transport Praha, s. r. o.).

Obrázek č. 1: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitost se nachází v ulici K Mýtu v severní části obce Tehovec. Je dobře dostupná z místní komunikace po odbočení ze silnice č. I/2. Jedná se o rezidenční lokalitu.

Obrázek č. 2: Poloha předmětné nemovité věci



Zdroj: mapy.cz

Oceňovaná nemovitá věc představuje několik samostatných pozemků.

Pozemek parc. č. 863/11 o výměře 74 m² se nachází na okraji obecní zástavby. Jedná se o čtvercový pozemek s travní porostem. Dle provedeného místního šetření se na pozemku nachází malá jednopodlažní stavba, která v katastru nemovitostí není zapsaná. Z Nového občanského zákoníku § 506 (1) však vyplývá, že součástí pozemku je prostor nad i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení. Z toho důvodu bude tato stavba dále oceněna jako součást pozemku. Jedná o hnědou plechovou buňku trafostanice. Stavba je v udržovaném stavu se známkami opotřebení. Vzhledem k nesoudnosti povinného nejsou k dispozici informace o účely ani využití této stavby.

Ostatní pozemky jsou umístěny na okraji místní komunikace v ulici K Mýtu a představují pás zeleně podél komunikace a zástavby rodinných domů.

Podle územního plánu obce Tehov je pozemek parc. č. 863/11 veden jako orná půda. Ostatní pozemky jsou vedeny jako silnice.

V následující tabulce je popis jednotlivých oceňovaných parcel.

Tabulka č. 1: Popis oceňovaných pozemků

Parcela č.	Druh pozemku	Způsob ochrany	Výměra [m ²]
862/4	orná půda	zemědělský půdní fond	4
862/13	orná půda	zemědělský půdní fond	25
863/9	orná půda	zemědělský půdní fond	211
863/10	orná půda	zemědělský půdní fond	5
863/11	orná půda	zemědělský půdní fond	74
Výměra pozemků celkem			319

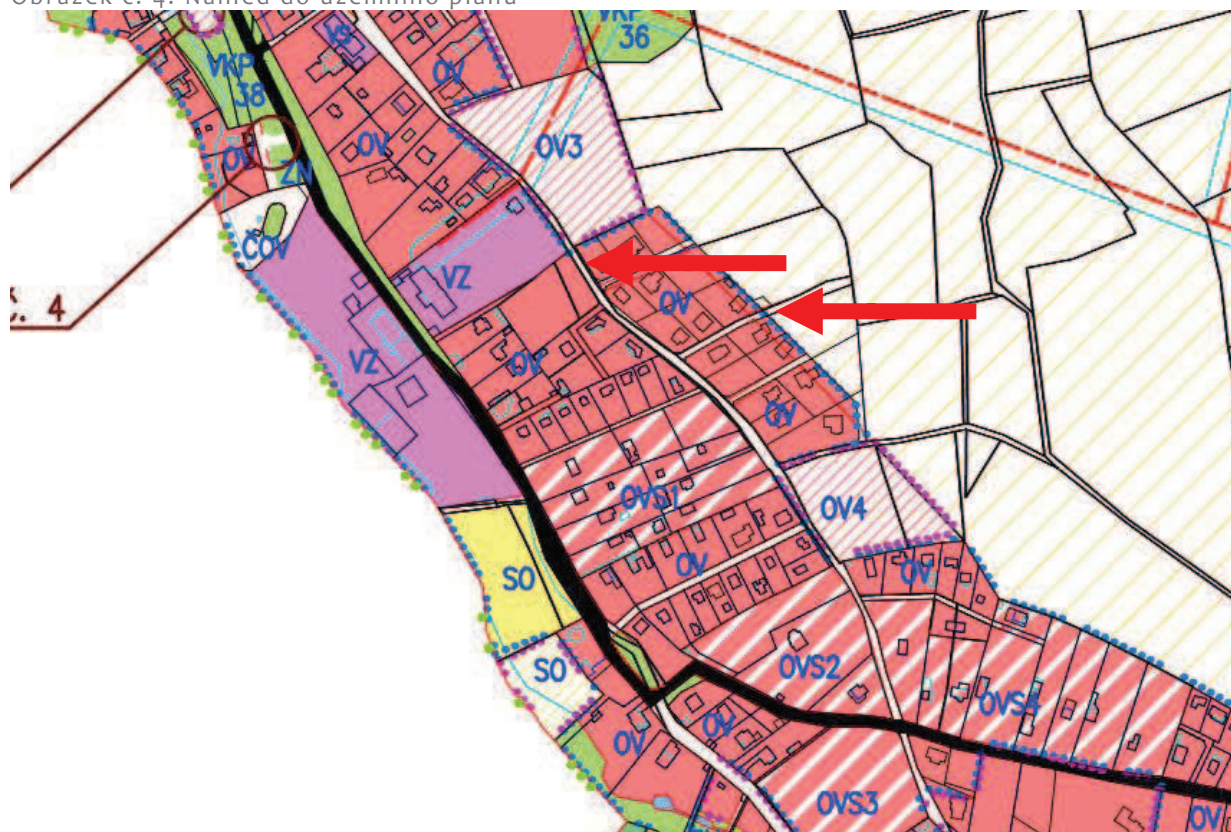
Zdroj: list vlastnictví; vlastní zpracování

Obrázek č. 3: Náhled do katastru nemovitostí



Zdroj: katastr nemovitostí

Obrázek č. 4: Náhled do územního plánu



Zdroj: územní plán Tehovec

ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ

Trh nemovitostí lze definovat jako oblast trhu zabývající se prodejem a nákupem nemovitých věcí, či jejich pronájmem. Nemovité věci lze obecně rozdělit na tři skupiny: pozemky, rezidenční nemovitosti a komerční nemovitosti.

Dle zákona o oceňování majetku, který je stěžejní pro oceňování nemovitých věcí, se pozemky dělí na stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky a nelesní pozemky s lesním porostem, pozemky vodní plochy a jiné pozemky. Rezidenční nemovitosti slouží za účelem bydlení, popřípadě za účelem rekreace. Rezidenční nemovitosti pro účely tohoto posudku budou rozděleny do dvou základních kategorií: rodinné domy a byty (bytové domy). Komerční nemovitosti představují doplněk staveb k rezidenčním nemovitostem. Dle účelu využití se komerční nemovitosti dále člení na kancelářské prostory, maloobchodní prostory, průmyslové a skladové prostory a hotelová či jiná ubytovací zařízení.

Stavební pozemky jsou pozemky, které jsou již zastavěné, nebo jsou v územním plánu dané obce či města určeny k zastavění. Vývoj cen stavebních pozemků dle jednotlivých let zobrazuje následující tabulka.

Tabulka č. 2: Průměrné kupní ceny stavebních pozemků v období 2008–2015

Ukazatel [v Kč/m ²]	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Průměrná kupní cena stavebních pozemků	1 217	1 207	1 331	1 408	1 406	1 224	788	804
Cenový index	x	0,99	1,10	1,06	1,00	0,87	0,64	1,02

Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ

Zemědělské pozemky jsou zastoupeny ornou půdou, chmelnicemi, vinicemi, zahradami, ovocnými sady, popřípadě trvalým travním porostem. Tržní ceny zemědělské půdy mezi lety 2006–2016 stále rostly, kdy průměrná tržní cena vzrostla téměř o dvojnásobek. Za uplynulých šest let (2010–2016) se tržní ceny zemědělské půdy zvýšily z 10,81 Kč/m² na 20,41 Kč/m².

Rezidenční nemovitosti vykazují trvale převážně rostoucí tendenci, která je v posledních letech zapříčiněna silnou poptávkou zvyšující ceny nemovitostí. Ceny rodinných domů od roku 2014 trvale rostou mírným tempem. V roce 2016 došlo k oživení nabídky developerských projektů, které převážně představovaly řadové rodinné domy v Praze, Brně a Plzni. Program „Zelená úsporám“ také zvyšuje zájem o výstavbu nízkoenergetických domů. Ceny bytů v posledních letech také trvale rostou. Na trhu bytových nemovitostí výrazně převyšuje poptávka nad nabídkou, což se projevuje značným nedostatkem bytů zejména v některých větších městech.

Za komerční nemovitosti jsou považovány ty stavby, jejichž účel není rezidenčního charakteru. Nejdražšími lokalitami byly v prvním kvartálu roku 2015 kancelářské prostory na Pankráci, Smíchově, Karlíně a v centru města. Prémiové nájemné kancelářských prostor dosahuje v roce 2015 hodnoty 19,50 EUR/m²/měsíc.

Trh maloobchodních prostor, který je zastoupen obchodními centry, hypermarkety, supermarkety, diskontními prodejnami, samoobsluhami a pultovými prodejnami, je do značné míry provázán s kupní silou obyvatelstva, která je dále navázána na vývoj HDP. V prvním čtvrtletí 2015 dosahovaly nájem maloobchodních prostor v nákupních třídách v hlavním městě hodnoty pohybující se kolem 5 150 Kč za m² obchodní plochy, zatímco v ostatních regionech České republiky 1 900 Kč/m². Vývoj nájemného se dle predikcí i v roce 2016 pohyboval na obdobné úrovni.

Trh průmyslových nemovitostí, který je zastoupen převážně výrobními halami a sklady, se v roce 2015 vyvíjel ve znamení zvýšené investiční aktivity. Silná poptávka po průmyslových nemovitostech zapříčinila vysoký objem nové výstavby. V roce 2015 došlo k přírůstku o téměř 566 000 m² průmyslových prostor, což hned po letech 2007 a 2008 představuje nejaktivnější rok.

4 OCENĚNÍ

4.1 Volba metody ocenění

Ocenění předmětné nemovité věci je provedeno porovnávací metodou na bázi tržních hodnot. Tato metoda je vhodná zejména při nalezení dostatečně velkého vzorku srovnávacích nemovitých věcí (nabízených k prodeji či již realizovaných). Porovnávací metoda je způsobem stanovení hodnoty nemovitých věcí pomocí porovnání souboru cen obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase, očištěného o extrémní polohy spekulativních cen nebo cen, které z jiných důvodů zásadně vybočují ze souboru cen obdobných nemovitých věcí v daném místě a čase. Pro stanovení hodnoty nemovité věci bude použita metoda na základě přímého porovnání. Porovnání přímé považuje oceňovaný objekt za standard. Příslušnými hodnotami korekčních činitelů jsou upraveny pouze srovnávací nemovité věci v adjustační matici a hodnota oceňované nemovité věci je vypočtena jako jejich prostý nebo vážený průměr. Základním předpokladem aplikace této metody je existence dostatečného množství porovnávacích nemovitých věcí. Srovnávací nemovité věci by měly mít obdobné charakteristiky jako nemovitá věc oceňovaná a měly by se nacházet v porovnatelné lokalitě.

4.2 Výpočet hodnoty nemovité věci

4.2.1 Výpočet hodnoty nemovité věci na bázi tržních hodnot

Ocenění předmětné nemovité věci na bázi tržních hodnot bude provedeno na základě metody porovnávací.

Podle územního plánu obce Tehov je pozemek parc. č. 863/11 veden jako orná půda. Ostatní pozemky jsou vedeny jako silnice. Ocenění bude tudíž rozděleno na ocenění pozemku orné půdy a ocenění pozemků komunikace.

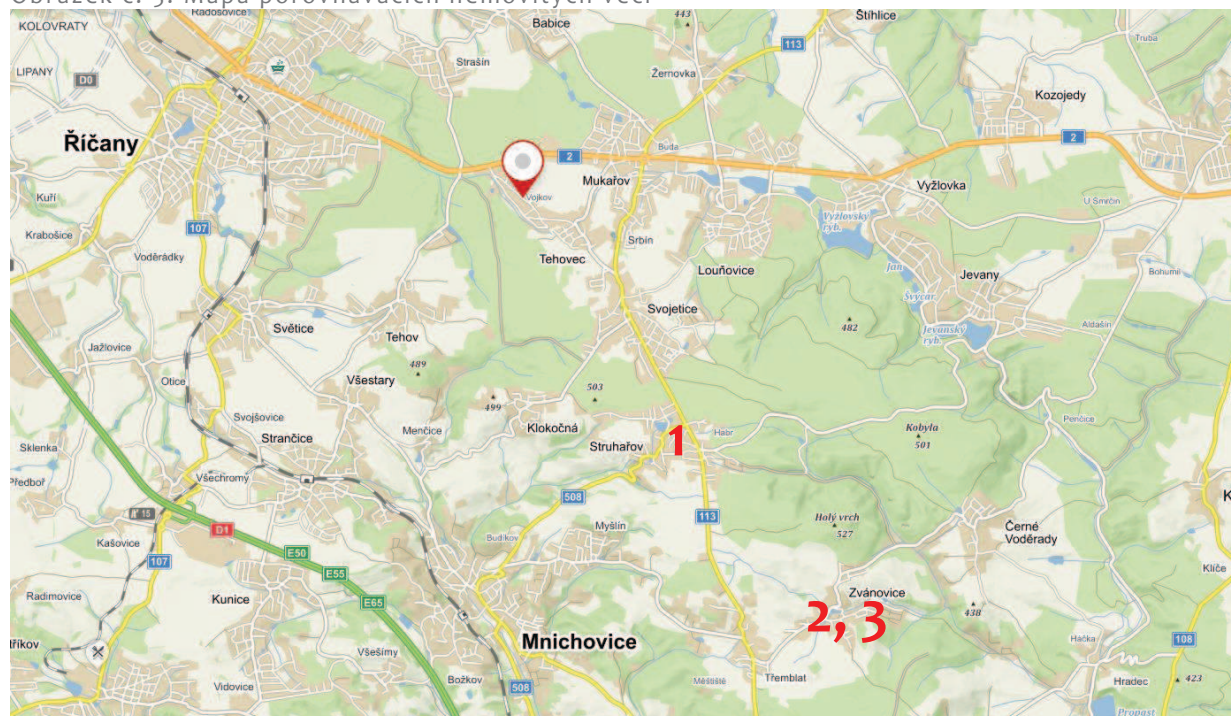
■ Orná půda

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný počet vzorků pro porovnání tržní hodnoty v lokalitě obce Tehovec, bude pro ocenění předmětné nemovité věci vycházeno ze srovnávacích nemovitých věcí umístěných v širším okolí obce. Přestože se srovnávací nemovité věci nenachází přímo v lokalitě obce Tehovec, budou pro stanovení ceny obvyklé použity, jelikož odpovídají svým charakterem předmětné nemovité věci a jejich jednotková cena se pohybuje v obdobné cenové hladině.

Popis srovnávacích objektů:

1. **Struhařov** – prodej podílu na zemědělských pozemcích o výměře 13 538 m² v katastrálním území Struhařov u Mnichovic. LV 445;
2. **Zvánovice** – prodej podílu na zemědělských pozemcích o výměře 11 771 m² v katastrálním území Zvánovice LV 130;
3. **Zvánovice** – prodej zemědělský pozemek v k. ú. Zvánovice, okres Praha-východ. Jedná se o parcelu č. 939 o celkové výměře 2 464 m². Zapsáno na LV 641.

Obrázek č. 5: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Stručný přehled výše popsaných vlastností porovnávacích nemovitých věcí je uveden v tabulce níže. Jednotkou pro provedení komparace je metr čtvereční celkové výměry pozemků.

Tabulka č. 3: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Celková rozloha [m ²]	Druh pozemku	Terén	Lokalita	Dopravní dostupnost	Umístění
Parametry oceňované nemovité věci						
	74,00	orná půda	rovinatý	Tehovec	velmi dobrá	okraj obce
Parametry srovnávacích nemovitých věcí						
1.	13 538,00	zemědělský	rovinatý	Struhařov	velmi dobrá	okraj obce
2.	11 771,00	zemědělský	rovinatý	Zvánovice	velmi dobrá	okraj obce
3.	2 464,00	zemědělský	rovinatý	Zvánovice	velmi dobrá	okraj obce

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro zohlednění kvalitativních odlišností standardního a srovnávacího objektu budou použity následující korekční činitele:

- K1 – koeficient velikosti výměr,
- K2 – koeficient tvaru pozemků,
- K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
- K4 – koeficient právních vztahů,
- K5 – koeficient využití,
- K6 – koeficient ostatních vlivů,
- K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace byly zjištěny následující odlišnosti.

Oceňovaný pozemek má velmi malou výměru, je tedy omezeně využitelný jako zemědělský pozemek, Všechny srovnávací nemovitosti mají větší výměru vhodnější pro zemědělské účely. Tato odlišnost je upravena koeficientem velikosti výměr.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 4: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m ²]
1.	406 140,00	13 538,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	19,20
2.	329 588,00	11 771,00	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	17,92
3.	99 000,00	2 464,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	28,93

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalecký ústav vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční celkové výměry pozemků.

Tabulka č. 5: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m ²]:	17,92
Maximální jednotková cena [Kč/m ²]:	28,93
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	22,02

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty pozemku orné půdy porovnávací metodou:

Tabulka č. 6: Výpočet hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Celková rozloha nemovité věci [m ²]	74,00
Základní jednotková cena [Kč/m ²]	22,02
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	1 629,48
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	1 600,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: Výše uvedená hodnota nemovité věci je kalkulována včetně všech součástí a zjištěných příslušenství k nemovité věci.

■ Stavba technické infrastruktury – zásobování vodou

Na pozemku se nachází stavba, která není evidovaná v katastru nemovitostí. Z Nového občanského zákoníku § 506 (1) však vyplývá, že součástí pozemku je prostor nad i pod povrchem, stavby zřízené na pozemku a jiná zařízení. Z tohoto důvodu bude tato stavba dále oceněna jako součást pozemku. Vzhledem k poměrně specifické konstrukci, umístění a účelu užívání bude hodnota stavby stanovena nákladovým způsobem, a to proto, že nebyl nalezen dostatečný statisticky vyhodnotitelný vzorek obdobných srovnávacích nemovitých věcí.

Na základě informací získaných z náhledu do Katastru nemovitostí (LV, katastrální mapa a ortomapa), provedeního místního šetření a odborného odhadu znaleckého ústavu odhad objemu stavby činí 40 m³.

Vzhledem ke specifickému charakteru nebyl pro přímé porovnání v daném místě a čase nalezen dostatečný a statisticky vyhodnotitelný vzorek obdobných objektů určených k prodeji, ani nebyly poskytnuty náklady na jeho výstavbu. Z tohoto důvodu bude hodnota objektu stanovena nákladovým způsobem pomocí metody THU. Stavba byla zatříděna mezi haly pro výrobu a služby. Konstrukčně materiálová charakteristika odpovídá kovové konstrukci.

Tabulka č. 7: Výpočet hodnoty stavby

Název	Hodnota
Obestavěný prostor [m ³]	40,00
Jednotková cena [Kč/m ³]	3 200,00
Reprodukční hodnota [Kč]	128 000,00
Opotřebení [%]	60 %
Časová hodnota stavby [Kč]	51 200,00

Zdroj: vlastní zpracování

Rekapitulace hodnot

Tabulka níže ilustruje výslednou hodnotu nemovitých věcí, tedy předmětného pozemku parc. č. 863/11 a stavby umístěné na tomto pozemku.

Tabulka č. 8: Rekapitulace hodnot

Název	Hodnota
Hodnota pozemku [Kč]	1 600,00
Hodnota stavby [Kč]	51 200,00
Celková hodnota [Kč]	52 800,00

Zdroj: vlastní zpracování

■ Komunikace

Pozemky jsou vedeny podle územního plánu jako součást silnice. Podle provedeného místního šetření a náhledu do katastru nemovitostí se zde nachází zeleň podél komunikace. Jelikož nebylo nalezeno dostatečné množství srovnávacích pozemků, které by odpovídaly svým charakterem oceňovanému pozemku, bude pozemek oceněn jako pozemek stavební s přihlédnutím na omezenou využitelnost.

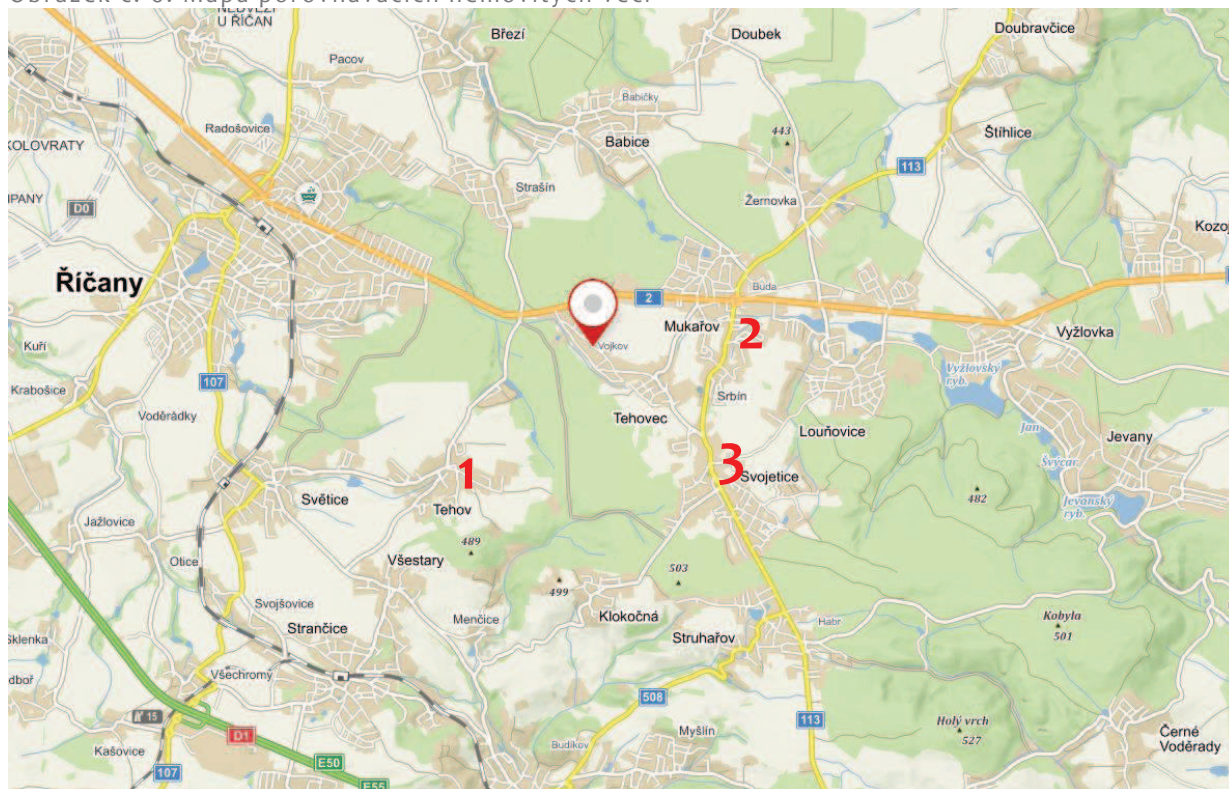
Základní jednotková cena pro stavební pozemky bude upravena podle § 4 odstavce 3 vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb.

Vzhledem ke skutečnosti, že nebyl nalezen dostatečný počet vzorků pro porovnání tržní hodnoty v lokalitě obce Tehovec, bude pro ocenění předmětné nemovité věci vycházeno ze srovnávacích nemovitých věcí umístěných v širším okolí obce. Přestože se srovnávací nemovité věci nenachází přímo v lokalitě obce Tehovec, budou pro stanovení ceny obvyklé použity, jelikož odpovídají svým charakterem předmětné nemovité věci a jejich jednotková cena se pohybuje v obdobné cenové hladině.

Popis srovnávacích objektů:

- Tehov** – k prodeji zajímavý stavební pozemek o výměře 1 581 m² v obci Tehov, okres Praha-východ. Mírně svažité pozemek s připravenou rovnou plochou na stavbu rodinného domu má na hranici pozemku všechny inženýrské sítě. Přístup je z obecní asfaltové komunikace;
- Mukařov** – kompletně zasíťovaný stavební pozemek 846 m² v klidné lokalitě obce Srbín (Mukařov). Za pozemkem se rozléhají louky a lesík, tzv. biokoridor, tedy již nikdy žádná další výstavba, absolutní klid a bydlení v přírodě. Přípojky kanalizace, vody, plynu a elektro ukončeny na pozemku, komunikace asfaltová včetně veřejného osvětlení;
- Svojetice** – stavební pozemek o velikosti 800 m², který se nachází v obci Svojetice 7 km východně od

Obrázek č. 6: Mapa porovnávacích nemovitých věcí



Zdroj: mapy.cz

Tabulka č. 9: Parametry porovnávacích nemovitostí

i	Celková rozloha [m²]	Druh pozemku	Terén	Lokalita	Dopravní dostupnost	Umístění
Parametry oceňované nemovité věci						
	245,00	komunikace	rovinatý	Tehovec	velmi dobrá	širší centrum
Parametry srovnávacích nemovitých věcí						
1.	1 581,00	stavební	mírně svažité	Tehov	velmi dobrá	širší centrum
2.	846,00	stavební	rovinatý	Mukařov	velmi dobrá	širší centrum
3.	800,00	stavební	rovinatý	Svojetice	velmi dobrá	širší centrum

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

K1 – koeficient velikosti výměr,
K2 – koeficient tvaru pozemků,
K3 – koeficient lokality a dopravní dostupnosti,
K4 – koeficient právních vztahů,
K5 – koeficient využití,
K6 – koeficient ostatních vlivů,
K7 – koeficient transakce.

Jednotlivé korekční činitele budou stanoveny na základě odborného úsudku Znaleckého ústavu, přičemž jako podklad pro jejich stanovení byly užity publikace uvedené v seznamu použité literatury a další odborná literatura.

Dle provedené komparace nebyly zjištěny výraznější odlišnosti.

Níže je uvedena adjustační matice zohledňující vlastnosti a odlišnosti srovnávacích nemovitých věcí.

Tabulka č. 10: Adjustační matice

i	Nabídková cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	Jedn. cena [Kč/m²]
1.	3 836 000,00	1 581,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	1 941,05
2.	2 500 000,00	846,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	2 364,07
3.	2 160 000,00	800,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,80	2 160,00

Zdroj: realitní inzerce; vlastní zpracování

Pro porovnání nemovitých věcí byly použity 3 srovnávací nemovité věci, které se svými charakteristikami nejvíce podobají oceňované nemovité věci. Na základě použitého vzorku byla stanovena minimální jednotková cena vzorku, maximální jednotková cena vzorku a průměr jednotkové ceny vzorku, ze kterého Znalecký ústav vychází při stanovení hodnoty předmětné nemovité věci. Jednotková cena představuje metr čtvereční celkové výměry pozemků.

Tabulka č. 11: Výpočet průměrné jednotkové ceny

Název	Hodnota
Celkový počet srovnávacích nemovitých věcí	3,00
Minimální jednotková cena [Kč/m²]:	1 941,05
Maximální jednotková cena [Kč/m²]:	2 364,07
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]:	2 155,04

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrná jednotková cena bude upravena podle § 4 odstavce 3 vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb. Základní cena upravená stavebního pozemku evidovaného v katastru nemovitostí jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace, se určí podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I$$

kde

ZCU základní cena upravená stavebního pozemku v Kč za m²,

ZC základní cena stavebního pozemku obce v Kč za m² určená podle § 3,

I index cenového porovnání zjištěný podle vzorce

$$I = P_{3x} \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i \right).$$

Kde P_i je určeno podle tabulky č. 5 v příloze č. 3.

Tabulka č. 12: Index cenového porovnání

Název znaku	č.	Pi
Kategorie a charakter pozemních komunikací - místní komunikace	II.	-0,20
Charakter a zastavěnost území - sídelní část obce	I.	0,05
Povrchy - veřejná zeleň	III.	0,00
Vlivy ostatní neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00
Komerční využití - bez komerčního využití	I.	0,30

Zdroj: vlastní zpracování

Dle výše provedené analýzy byl stanoven index cenového porovnání na úrovni **0,255**.

V tabulce níže je uvedena průměrná jednotková cena po zohlednění koeficientu úpravy ceny pro pozemek komunikace.

Tabulka č. 13: Upravená jednotková cena

Název	Hodnota
Průměr jednotkové ceny [Kč/m²]	2 155,04
Index cenového porovnání	0,255
Upravená jednotková cena [Kč/m²]	549,53

Zdroj: vlastní zpracování

Stanovení hodnoty pozemků komunikace nemovité věci porovnávací metodou:

Tabulka č. 14: Výpočet hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Celková rozloha nemovité věci [m²]	245,00
Základní jednotková cena [Kč/m²]	549,53
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	134 636,04
Výsledná hodnota nemovité věci po zaokrouhlení [Kč]	135 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

Pozn.: Výše uvedená hodnota nemovité věci je kalkulována včetně všech součástí a zjištěných příslušenství k nemovité věci.

4.2.2 Rekapitulace

Tabulka níže ilustruje výslednou hodnotu spoluvlastnického podílu 1/2 k nemovitým věcem, tedy pozemku parc. č. 863/11 včetně stavby umístěné na tomto pozemku a pozemků komunikace stanovené porovnávací metodou:

Tabulka č. 15: Výpočet hodnoty nemovité věci

Název	Hodnota
Orná půda včetně stavby [Kč]	52 800,00
Komunikace [Kč]	135 000,00
Celková hodnota nemovité věci [Kč]	187 800,00
Koeficient omezené prodejnosti	0,9
Výsledná hodnota spol. podílu po zaokrouhlení [Kč]	84 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

*Pozn.: Výsledná hodnota nemovité věci byla snížena o koeficient 0,9 za omezenou prodejnost (spoluvlastnický podíl 1/2).

Pozn.: Pro účely exekučního řízení je výsledná hodnota zaokrouhlena na celé číslo dělitelné třemi, a to v souladu s ustanovením § 336e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v aktuálním znění, kdy nejnižší podání při prodeji nemovitých věcí (vyvolávací cena v prvním kole dražby) se stanoví ve výši dvou třetin výsledné hodnoty.

4.3 Rekapitulace hodnot a závěrečná analýza

V tabulce níže je uvedena cena obvyklá spoluvlastnického podílu ½ k nemovité věci zapsané na LV č. 420 k. ú. Tehovec (pozemky orné půdy parc. č. 862,4, 862/13, 863/9, 863/10 a 863/11) vč. všech součástí a zjištěných příslušenství:

Tabulka č. 16: Výsledná hodnota nemovité věci

Název	Hodnota
Výsledná hodnota spolu. podílu ½ k nemovité věci [Kč]	84 000,00

Zdroj: vlastní zpracování

4.4 Závěrečná analýza

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Výsledná hodnota předmětné nemovité věci odráží aktuální charakter a polohu nemovité věci. Jedná se o pět pozemků umístěných v severní části obce Tehovec, okres Praha – východ. Pozemky představují pruh zeleně podél místní komunikace a zemědělský pozemek s plechovou stavbou. Záporně byla výsledná hodnota ovlivněna velmi omezeným využitím a také skutečností, že se jedná o spoluvlastnický podíl 1/2, který má negativní vliv na prodejnost dané nemovité věci.

U předmětné nemovité věci bylo zjištěno zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji nemovitosti jako související zápis (viz výpis z katastru nemovitostí LV č. 420 k. ú. Tehovec). Pro účely tohoto posudku nebude na výše uvedené skutečnosti brán zřetel.

Na základě získaných informací není k datu ocenění na předmětné nemovité věci uzavřena žádná nájemní smlouva.

Dle zjištěných informací se na předmětné nemovité věci jiná rizika či omezení, která by ovlivnila výsledný návrh tržní hodnoty, nevztahují.

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu ½ k nemovité věci zapsané na LV č. 420 k. ú. Tehovec vč. všech součástí a zjištěných příslušenství činí **84 000,00 Kč**.

5 VÝSLEDEK OCENĚNÍ

Identifikace předmětu znaleckého posudku:

Předmětem znaleckého posudku je stanovení ceny obvyklé spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ k nemovité věci zapsané na LV č. 420 k. ú. Tehovec (pozemky orné půdy) ve vlastnictví Tůře Josef, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400 Praha 10.

Stanovení ceny obvyklé předmětné nemovité věci se provádí pro účely exekučního řízení na základě Usnesení JUDr. Milana Suchánka, soudního exekutora Exekutorského úřadu Praha 9, se sídlem Pod Pekárnami 245/10, Praha 9, PSČ 190 00.

Stanovení ceny obvyklé nemovité věci je provedeno na základě stavu k 23. 3. 2018.

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu $\frac{1}{2}$ k nemovité věci zapsané na LV č. 420 k. ú. Tehovec je stanovena ve výši:

84 000,00 Kč

(slovy: Osmdesát čtyři tisíc korun českých)

Pozn.: Pro účely exekučního řízení je výsledná hodnota zaokrouhlena na celé číslo dělitelné třemi, a to v souladu s ustanovením § 336e zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád v aktuálním znění, kdy nejnižší podání při prodeji nemovitých věcí (vyvolávací cena v prvním kole dražby) se stanoví ve výši dvou třetin výsledné hodnoty.

Pozn.: Případný rozdíl matematických operací ve všech výše uvedených tabulkách je způsoben zaokrouhlováním za využití programového vybavení MS OFFICE – Excel 2013.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav zapsaný do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování podniku a složek jeho aktiv, cenných papírů, nemovitostí a nehmotného majetku a majetkových práv. Zápis znaleckého ústavu do seznamu byl proveden na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti ze dne 16.12.2009 pod č.j. 194/2009-OD-ZN.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 125-3817/2018 do znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtujeme podle připojené likvidace na základě faktury – daňového dokladu č. 18383.

V Praze dne 12. 6. 2018

Jan
Attl

Digitálně
podepsal Jan Attl
Datum:
2018.06.12
15:58:52 +02'00'

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
IČO: 289 33 362
Ing. Jan Attl, Ph.D., MBA
jednatel

Odpovědní zpracovatelé:

Ing. Kateřina Vejmelková

Ing. Tereza Hnátková

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha 1	Výpis z KN LV č. 420 k. ú. Tehovec
Příloha 2	Kopie katastrální mapy k předmětné nemovité věci
Příloha 3	Fotodokumentace předmětné nemovité věci
Příloha 4	Výpis z insolvenčního rejstříku
Příloha 5	Žádost o spolupráci povinného
Příloha 6	Srovnávací nemovitosti pro porovnávací metody (nabídky realitních kanceláří na síti internet)

Příloha č.

1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2018 01:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 85 EX 475215 pro JUDr. Milan Suchánek
soudní exekutor

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 599719 Tehovec

kat.území: 765317 Tehovec

List vlastnictví: 420

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šrámek Jiří, Soukalova 2174/14, Modřany, 14300 Praha 4		1/2
Tóře Josef, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400 Praha 10		1/2

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
862/4	4	orná půda		zemědělský půdní fond
862/13	25	orná půda		zemědělský půdní fond
863/9	211	orná půda		zemědělský půdní fond
863/10	5	orná půda		zemědělský půdní fond
863/11	74	orná půda		zemědělský půdní fond

1 Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 945.000,- Kč s příslušenstvím a náklady řízení k podílu 1/2

REVITA G a.s. v likvidaci, Podnikatelská 558, Běchovice, 19011 Praha 9,	Šrámek Jiří, Soukalova 2174/14, Modřany, 14300 Praha 4,
Parcela: 862/13	Z-9665/2012-209
Parcela: 862/4	Z-9665/2012-209
Parcela: 863/10	Z-9665/2012-209
Parcela: 863/11	Z-9665/2012-209
Parcela: 863/9	Z-9665/2012-209

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Praha 10
003 EX-1309/2010 -31 ze dne 20.12.2011. Právní moc ke dni 26.04.2012.

Z-9665/2012-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 6.604,- Kč s příslušenstvím a náklady řízení k podílu 1/2

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4. Vinohrady, 13000 Praha 3	Šrámek Jiří, Soukalova 2174/14, Modřany, 14300 Praha 4,
Parcela: 862/13	Z-4154/2013-209
Parcela: 862/4	Z-4154/2013-209
Parcela: 863/10	Z-4154/2013-209
Parcela: 863/11	Z-4154/2013-209
Parcela: 863/9	Z-4154/2013-209

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Praha-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2018 01:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 599719 Tehovec

Kat.území: 765317 Tehovec

List vlastnictví: 420

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

východ 149 EX-139/2012 -9 ze dne 26.03.2012.

Z-6754/2012-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši Kč 81.508,- s příslušenstvím a náklady řízení
k podílu 1/2

Kinterová Markéta, náměstí starosty Šrámek Jiří, Soukalova 2174/14, Modřany, 14300 Praha
Pavla 44, 27201 Kladno, 4

Parcela:	862/13	V-3869/2014-209
Parcela:	862/4	V-3869/2014-209
Parcela:	863/10	V-3869/2014-209
Parcela:	863/11	V-3869/2014-209
Parcela:	863/9	V-3869/2014-209

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti ExÚ
Rokycany 168 EX-307/2014 -11 ze dne 18.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni
18.03.2014. Zápis proveden dne 16.04.2014.

V-3869/2014-209

Pořadí k 18.03.2014 16:57

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

dluh ve výši Kč 6.733,- s příslušenstvím
k podílu 1/2

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA Šrámek Jiří, Soukalova 2174/14, Modřany, 14300 Praha
ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, 4
Vinohrady, 13000 Praha 3

Parcela:	862/13	V-12122/2014-209
Parcela:	862/4	V-12122/2014-209
Parcela:	863/10	V-12122/2014-209
Parcela:	863/11	V-12122/2014-209
Parcela:	863/9	V-12122/2014-209

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Praha-
východ 149 EX-5084/2014 -10 ze dne 29.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni
29.07.2014. Zápis proveden dne 21.08.2014.

V-12122/2014-209

Pořadí k 29.07.2014 20:21

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

dluh ve výši 91.603,- Kč včetně příslušenství
k podílu 1/2

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Tóre Josef, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400
001, vykonává: Finanční úřad pro Praha 10
Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Parcela:	862/13	V-4106/2018-209
Parcela:	862/4	V-4106/2018-209
Parcela:	863/10	V-4106/2018-209
Parcela:	863/11	V-4106/2018-209
Parcela:	863/9	V-4106/2018-209

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Středočeský kraj, ÚzP v
Říčanech č.j.-1015717/2018 /2122-00540-209117 ze dne 12.03.2018. Právní účinky
zápisu ke dni 13.03.2018. Zápis proveden dne 06.04.2018; uloženo na prac. Praha-
východ

V-4106/2018-209

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2018 01:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 599719 Tehovec

kat.území: 765317 Tehovec

List vlastnictví: 420

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Pořadí k 13.03.2018 15:09

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

V-4106/2018-209

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Středočeský kraj, ÚzP v Říčanech č.j.-1015717/2018 /2122-00540-209117 ze dne 12.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.03.2018. Zápis proveden dne 06.04.2018; uloženo na prac. Praha-východ

V-4106/2018-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

V-4106/2018-209

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Středočeský kraj, ÚzP v Říčanech č.j.-1015717/2018 /2122-00540-209117 ze dne 12.03.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.03.2018. Zápis proveden dne 06.04.2018; uloženo na prac. Praha-východ

V-4106/2018-209

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/2

Šrámek Jiří, Soukalova 2174/14, Modřany, 14300 Praha 4

Parcela:	862/13	Z-34236/2011-209
Parcela:	862/4	Z-34236/2011-209
Parcela:	863/10	Z-34236/2011-209
Parcela:	863/11	Z-34236/2011-209
Parcela:	863/9	Z-34236/2011-209

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10 č.j.: 003 EX-1309/2010 -30 ze dne 20.12.2011.

Z-34236/2011-209

- o Nařízení exekuce

Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Šrámek Jiří, Soukalova 2174/14, Modřany, 14300 Praha 4

Z-2227/2012-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 67 EXE-4091/2010 -30 OS P4 ze dne 23.11.2011; uloženo na prac. Praha

Z-2227/2012-101

- o Nařízení exekuce

JUDr. Ivo Erbert, Ex. úřad Praha - východ

Šrámek Jiří, Soukalova 2174/14, Modřany, 14300 Praha 4

Z-26498/2012-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 64 EXE-78/2012 11 OS P4 ze dne 24.01.2012;

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2018 01:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 599719 Tehovec

kat.území: 765317 Tehovec

List vlastnictví: 420

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

uloženo na prac. Praha

Z-26498/2012-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Micka, Svazu bojovníků za svobodu 68, 337 01 Rokycany
Šrámek Jiří, Soukalova 2174/14, Modřany, 14300 Praha
4

Z-1150/2014-408

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Rokycany 168 Ex-307/2014 -7 ze dne 05.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 18.03.2014. Zápis proveden dne 19.03.2014; uloženo na prac. Rokycany

Z-1150/2014-408

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Šrámek Jiří, Soukalova 2174/14, Modřany, 14300 Praha
4

Parcela: 862/13

Z-3401/2014-209

Parcela: 862/4

Z-3401/2014-209

Parcela: 863/10

Z-3401/2014-209

Parcela: 863/11

Z-3401/2014-209

Parcela: 863/9

Z-3401/2014-209

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí ExÚ Rokycany 168 EX-307/2014 -12 ze dne 18.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 18.03.2014. Zápis proveden dne 27.03.2014; uloženo na prac. Praha-východ

Z-3401/2014-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4,
130 00 Praha 3

Šrámek Jiří, Soukalova 2174/14, Modřany, 14300 Praha
4

Z-46084/2014-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 5084/14-9 k 67 EXE-2375/2014 11 ze dne 21.07.2014. Právní účinky zápisu ke dni 21.07.2014. Zápis proveden dne 30.07.2014; uloženo na prac. Praha

Z-46084/2014-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Dušan Šnaider, Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Tóře Josef, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400
Praha 10

Z-15976/2015-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 174 EX 72/15-26 ze dne 09.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.03.2015. Zápis proveden dne 20.03.2015; uloženo na prac. Praha

Z-15976/2015-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2018 01:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 599719 Tehovec

kat.území: 765317 Tehovec

List vlastnictví: 420

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9
Tóre Josef, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400
Praha 10

Z-37192/2015-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 4752/15-17 k 49 EXE-
2684/2015 -10 ze dne 02.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.07.2015. Zápis
proveden dne 16.07.2015; uloženo na prac. Praha

Z-37192/2015-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Tóre Josef, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400
Praha 10

Parcela:	862/13	Z-6567/2015-209
Parcela:	862/4	Z-6567/2015-209
Parcela:	863/10	Z-6567/2015-209
Parcela:	863/11	Z-6567/2015-209
Parcela:	863/9	Z-6567/2015-209

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 9 085 EX-4752/2015 -24 ze
dne 14.07.2015. Právní účinky zápisu ke dni 15.07.2015. Zápis proveden dne
27.07.2015; uloženo na prac. Praha-východ

Z-6567/2015-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Martin Růžička se sídlem ve Zlíně

Tóre Josef, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400
Praha 10

Z-706/2016-705

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 77 Ex-6195/2015 -8 ze dne
20.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 29.01.2016. Zápis proveden dne 02.02.2016;
uloženo na prac. Zlín

Z-706/2016-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Tóre Josef, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400
Praha 10

Parcela:	862/13	Z-874/2016-209
Parcela:	862/4	Z-874/2016-209
Parcela:	863/10	Z-874/2016-209
Parcela:	863/11	Z-874/2016-209
Parcela:	863/9	Z-874/2016-209

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Zlín č.j.077 EX-6195/2015 -14
ze dne 29.01.2016. Právní účinky zápisu ke dni 29.01.2016. Zápis proveden
dne 05.02.2016; uloženo na prac. Praha-východ

Z-874/2016-209

o Zahájení exekuce

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2018 01:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 599719 Tehovec

kat.území: 765317 Tehovec

List vlastnictví: 420

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

pověřený soudní exekutor Mgr. Petr Micka, Svazu bojovníků za svobodu 68, 337 01 Rokycany
Tóře Josef, Nové náměstí 1250/10, Uhříněves, 10400
Praha 10

Z-2460/2016-408

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Rokycany 168 EX-1655/2016 -9 ze dne 06.06.2016. Právní účinky zápisu ke dni 27.06.2016. Zápis proveden dne 28.06.2016; uloženo na prac. Rokycany

Z-2460/2016-408

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Katarína Maisnerová, Záblatská 40/4, 198 00 Praha 9
Tóře Josef, Nové náměstí 1250/10, Uhříněves, 10400
Praha 10

Z-5366/2016-209

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha 8 048 EX-00061/2016 -010 ze dne 23.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 24.06.2016. Zápis proveden dne 11.07.2016; uloženo na prac. Praha-východ

Z-5366/2016-209

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Tóře Josef, Nové náměstí 1250/10, Uhříněves, 10400
Praha 10, RČ/IČO: 630623/2284

Parcela: 862/13	Z-5366/2016-209
Parcela: 862/4	Z-5366/2016-209
Parcela: 863/10	Z-5366/2016-209
Parcela: 863/11	Z-5366/2016-209
Parcela: 863/9	Z-5366/2016-209

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8 048 EX-00061/2016 -017. Právní účinky zápisu ke dni 24.06.2016. Zápis proveden dne 11.07.2016; uloženo na prac. Praha-východ

Z-5366/2016-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Daniel Vlček, Vrchlabská 2/17, 197 00 Praha 19
Tóře Josef, Nové náměstí 1250/10, Uhříněves, 10400
Praha 10

Z-10097/2016-209

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha 7 č.j.: 101 EX-6833/2016 -011 (k č.j.: 49 EXE 5564/2016-11) ze dne 12.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.12.2016. Zápis proveden dne 16.12.2016; uloženo na prac. Praha-východ

Z-10097/2016-209

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Tóře Josef, Nové náměstí 1250/10, Uhříněves, 10400
Praha 10,

Parcela: 862/13	Z-10301/2016-209
Parcela: 862/4	Z-10301/2016-209

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2018 01:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 599719 Tehovec

kat.území: 765317 Tehovec

List vlastnictví: 420

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela:	863/10	Z-10301/2016-209
Parcela:	863/11	Z-10301/2016-209
Parcela:	863/9	Z-10301/2016-209

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 7 101 EX-06833/2016 -021 ze dne 14.12.2016. Právní moc ke dni 26.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.12.2016. Zápis proveden dne 30.12.2016; uloženo na prac. Praha-východ
Z-10301/2016-209

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Praha 7 č.j. 101 EX-06833/2016 -094 ze dne 15.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 15.01.2018. Zápis proveden dne 30.01.2018; uloženo na prac. Praha-východ
Z-406/2018-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, EÚ Praha 1,
Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2

Tóře Josef, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400
Praha 10

Z-7656/2017-209

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Praha 1 č.j. 099 EX-1996/2017 - 10 ze dne 19.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2017. Zápis proveden dne 21.08.2017; uloženo na prac. Praha-východ

Z-7656/2017-209

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Tóře Josef, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400
Praha 10

Parcela:	862/13	Z-7656/2017-209
Parcela:	862/4	Z-7656/2017-209
Parcela:	863/10	Z-7656/2017-209
Parcela:	863/11	Z-7656/2017-209
Parcela:	863/9	Z-7656/2017-209

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 1 č.j. 099 EX-1996/2017 - 17 ze dne 11.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2017. Zápis proveden dne 21.08.2017; uloženo na prac. Praha-východ

Z-7656/2017-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46
101 00 Praha 10

Tóře Josef, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400
Praha 10

Z-39168/2017-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 5404/17-28 k 49 EXE 3968/2017-10 ze dne 26.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 29.08.2017. Zápis proveden dne 31.08.2017; uloženo na prac. Praha

Z-39168/2017-101

Jiné zápisy - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 22.04.2018 01:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 599719 Tehovec

Kat.území: 765317 Tehovec

List vlastnictví: 420

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

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

istina

o Smlouva kupní ze dne 25.03.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 26.03.2003.

V-1667/2003-209

Pro: Tóre Josef, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400 Praha 10

Šrámek Jiří, Soukalova 2174/14, Modřany, 14300 Praha 4

o Smlouva kupní ze dne 31.03.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.03.2003.

V-1784/2003-209

Pro: Šrámek Jiří, Soukalova 2174/14, Modřany, 14300 Praha 4

Tóre Josef, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400 Praha 10

o Smlouva kupní ze dne 16.07.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.07.2003.

V-4422/2003-209

Pro: Tóre Josef, Nové náměstí 1250/10, Uhřetěves, 10400 Praha 10

Šrámek Jiří, Soukalova 2174/14, Modřany, 14300 Praha 4

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
862/4	52901	4
862/13	52901	25
863/9	52901	211
863/10	52901	5
863/11	52901	74

okud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

vyhotovil:

Vyhotoveno: 22.04.2018 01:42:50

státní úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Příloha č.

2

Vojkov



1:1 000

0 10 20 30 40 50 m

Příloha č.

3



Příloha č.

4

Výstup z insolvenčního rejstříku

Zadaná vyhledávací kritéria:

Příjmení/název:	Töre
Jméno fyzické osoby:	Josef
Datum narození:	23.6.1963
Údaje platné ke dni:	16.03.2018 - 11.56
POČET NALEZENÝCH DLUŽNÍKŮ	1

1 / 1

<i>Spisová značka:</i>	MSPH 88 INS 33464 / 2014 <i>Vedená u Městského soudu v Praze</i>
<i>Jméno/název:</i>	Josef Töre
<i>IČ:</i>	
<i>Rodné číslo / Datum nar.:</i>	/ 23.06.1963
<i>Bydliště:</i>	Praha 10 Uhřetěves, Přátelství 142/81, PSČ 104 00, Okres Hlavní město Praha
<i>Stav řízení:</i>	Odškrtnutá - skončená věc

Příloha č.

5

Josef Töre
Javorová 1001
258 61 Hlubočenka-Sulice

V Praze dne 15. 3. 2018

Věc: Žádost o poskytnutí součinnosti při ocenění nemovité věci pro účely exekučního řízení

Vážený pane,

v souvislosti s Usnesením Exekutorského úřadu Praha 9 (085 Ex 4752/15-501) ze dne 12. 3. 2018, byl znalecký ústav Equity Solutions Appraisals s.r.o. jmenován k vyhotovení znaleckého posudku na ocenění nemovité věci ve vlastnictví Josef Töre, dat. narození 23. 6. 1963, Nové náměstí 1250/10, Praha, PSČ 104 00, zapsané na LV č.420, k.ú. Tehovec.

Na základě výše uvedených skutečností Vás žádáme o součinnost. Obrat'te se, prosím, co nejdříve po obdržení tohoto dopisu na níže uvedený kontakt, ve věci poskytnutí bližších informací pro potřeby ocenění.

Děkuji Vám za spolupráci

S pozdravem

Lucie Kožmínová v.r.

Equity Solutions Appraisals s.r.o.
znalecký ústav v oboru ekonomika
Ovocný trh 573/12, Praha 1, 110 00
Czech Republic
tel: +420 734 225 408
kozminova@equitysolutions.cz

Příloha č.
6



Prodej pole 13 538 m² Struhařov, okres Praha-východ 406 140 Kč (30 Kč za m²)

Prodej podílu na zemědělských pozemcích o výměře 13538 m² v katastrálním území Struhařov u Mnichovic. LV 445.

Pro více informací kontaktujte makléře.

Celková cena:	406 140 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	30 Kč
Poznámka k ceně:	Cena včetně provize a právního servisu.

Aktualizace:	17.05.2018
ID:	2309181788
Plocha pozemku:	13538 m ²

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Michal Sokol

Mobil: +420 607 839 034

Email: sokol@friends4e.cz



Friends Forever Reality, s.r.o.

ulice Žitná 1575/49, 11000 Praha - část obce Nové Město

<http://www.friendsforever.cz>

Více o společnosti »



Prodej pole 11 771 m² Zvánovice, okres Praha-východ 329 588 Kč (28 Kč za m²)

Prodej podílu na zemědělských pozemcích o výměře 11771 m² v katastrálním území Zvánovice LV 130.

Pro více informací kontaktujte makléře.

Celková cena:	329 588 Kč za nemovitost
Cena za m ² :	28 Kč
Poznámka k ceně:	Cena včetně provize a právního servisu.

Aktualizace:	17.05.2018
ID:	967004508
Plocha pozemku:	11771 m ²

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Michal Sokol

Mobil: +420 607 839 034

Email: sokol@friends4e.cz

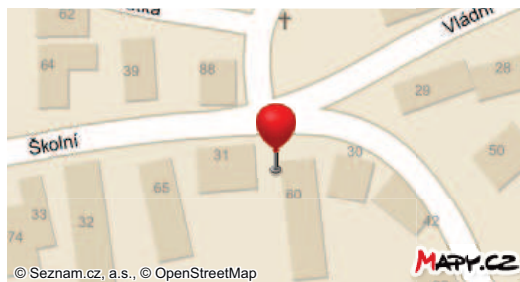


Friends Forever Reality, s.r.o.

ulice Žitná 1575/49, 11000 Praha - část obce Nové Město

<http://www.friendsforever.cz>

Více o společnosti »



Prodej pole 2 464 m²

Zvánovice, okres Praha-východ [👁️ Panorama](#)

99 000 Kč (40 Kč za m²)

Prodám zemědělský pozemek v kú Zvánovice, okres Praha-východ. Jedná se o parcelu č. 939 o celkové výměře 2464 m². Zapsáno na LV 641.

Cena 99.000 Kč.

Celková cena:	99 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu
Cena za m ² :	40 Kč
ID zakázky:	2018052

Aktualizace:	16.05.2018
Umístění objektu:	Centrum obce
Plocha pozemku:	2464 m ²

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

V okolí najdete:

- Bus MHD: Zvánovice (166 m)
- Pošta: Pošta Partner (3072 m)
- Restaurace: Restaurace U Kaštanu (2224 m)
- Obchod: Flop (3032 m)
- Škola: Základní škola bratří Fričů Ondřejov (3098 m)

Kontaktovat:



Kateřina Henychová

Mobil: 602 239 071

Email: shop.rak@seznam.cz



RK NIKA realitní kancelář
ulice Sokolská 418, 51301 Semily
<http://www.rknika.cz>
[Více o společnosti »](#)



Prodej stavebního pozemku 1 581 m²

Všestarská, Tehov

3 836 000 Kč (2 426 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji zajímavý stavební pozemek o výměře 1581m² v obci Tehov, okres Praha-východ. Mírně svažité pozemek s připravenou rovnou plochou na stavbu rodinného domu má na hranici pozemku všechny inženýrské sítě. Přístup je z obecní asfaltové komunikace.

Tehov je velmi žádaná lokalita pro bydlení nedaleko Prahy s města Říčany. Nabízí základní služby potřebné pro pohodlné bydlení – školka, základní škola, obchod, restaurace, ostatní služby najdete v nedalekých Říčanech. V obci nebo blízkém okolí je řada příležitostí ke sportovní relaxaci – jezdecký klub, tenisové kurty, dětské hřiště a další. Mnoho příležitostí k relaxaci nabízí i lesy v okolí obce a mnoho rybníků. Autem budete v Praze do dvaceti minut a pravidelné autobusové spoje Vás odvezou na nádraží v Říčanech, odkud je ideální vlakové spojení do centra Prahy.

Doporučujeme – krásný plně zasítovaný stavební pozemek v žádané lokalitě nedaleko Prahy za dobrou cenu. Rádi Vám pomůžeme se zajištěním hypotečního financování kupní ceny.

Celková cena:	3 836 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu	Plyn:	Plynovod
Cena za m ² :	2 426 Kč	Odpad:	Veřejná kanalizace
Poznámka k ceně:	včetně provize, včetně právního servisu	Telekomunikace:	Telefon
ID zakázky:	JiB62843	Elektřina:	400V
Aktualizace:	Dnes 🌱	Doprava:	Silnice, MHD
Plocha pozemku:	1581 m ²	Komunikace:	Asfaltová
Voda:	Dálkový vodovod		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Jiří Brůža

Tel.: +420 255 796 417

Mobil: +420 734 204 301

Email: reality@pontereality.cz

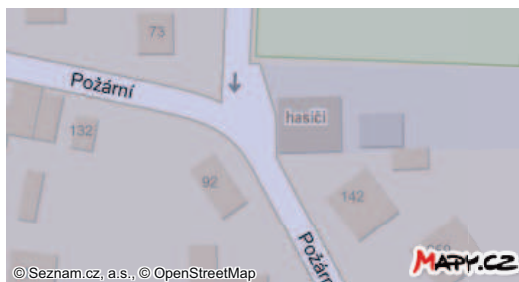


Ponte reality, s.r.o.

ulice náměstí Míru 820/9, 12000 Praha - část obce Vinohrady

<http://www.pontereality.cz>

[Více o společnosti »](#)



Prodej stavebního pozemku 846 m²

Mukařov, okres Praha-východ

2 500 000 Kč (2 955 Kč za m²)

Prodám kompletně zajištěný stavební pozemek 846m² v klidné lokalitě obce Srbín (Mukařov). Za pozemkem se rozléhají louky a lesík, tzv. biokoridor, tedy již nikdy žádná další výstavba, absolutní klid a bydlení v přírodě. Přípojky kanalizace, vody, plynu a elektro ukončeny na pozemku, komunikace asfaltová včetně veřejného osvětlení. Již žádné jiné budoucí investice. Veškerá občanská vybavenost v obci Mukařov cca 2km, (škola, školka, atd.)

Celková cena:	2 500 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Datum nastěhování:	Ihned
Cena za m ² :	2 955 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
Poznámka k ceně:	+ zprostředkovatelská provize	Plyn:	Plynovod
ID zakázky:	FFN14295	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	Včera	Elektřina:	400V
Umístění objektu:	Klidná část obce	Doprava:	Silnice, Autobus
Plocha pozemku:	846 m ²		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Josef Holub

Mobil: +420 608 886 422

Email: josef.holub@futurum-reality.cz



Futurum Reality

ulice Na Pankráci 332/14, 14000 Praha - část obce Nusle

<http://www.futurum-reality.cz>

Více o společnosti »



Prodej stavebního pozemku 800 m²

Svojetice, okres Praha-východ

2 160 000 Kč (2 700 Kč za m²)

Ve výhradním zastoupení nabízím stavební pozemek o velikosti 800m², který se nachází v obci Svojetice 7 km východně od města Říčany, tudíž s vynikající dostupností do Prahy.

Pozemek je rovinatý, s přístupem ze silnice.

Pozemek je obdélníkového tvaru, cca 28,30 m x 32 m.

Nachází se v zástavbě rodinných domů.

K pozemku je zavedena přípojka: elektřiny, vodovodu a kanalizace.

Obec Svojetice se nachází přímo na okraji největší chráněné krajinné oblasti středních Čech Voděradské Bučiny.

V těsné blízkosti Svojetic najdete Ladův Kraj a Jevanské rybníky /ideální místo pro cykloturistiku/.

Obec má cca 850 obyvatel, mateřskou školu, základní škola je v Mukařově nebo v Říčanech.

Svojetice jsou součástí pražské integrované dopravy, tudíž vynikající spojení i autobusem do Prahy nebo do okolních obcí.

Celková cena:	2 160 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu (k jednání)	Odpad:	Veřejná kanalizace
Cena za m ² :	2 700 Kč	Telekomunikace:	Telefon
Aktualizace:	29.05.2018	Elektřina:	230V, 400V
ID:	271040860	Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Plocha pozemku:	800 m ²	Komunikace:	Asfaltová
Voda:	Dálkový vodovod		

Stěhujete se? Mrkněte na 10 rad, které vám ušetří starosti, peníze i čas.

Kontaktovat:



Pavlína Másliková

Tel.: 602 369 725

Mobil: 602 369 725

Email: maslikovap@seznam.cz



REALITNÍ KANCELÁŘ PAMA s.r.o.

ulice Rumunská 14/27, 12000 Praha - část obce Vinohrady

<http://www.realitnikancelarpama.cz>

Více o společnosti »

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **116692042-246624-190311070811**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z **48** listů, se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zajišťovací prvek: **bez zajišťovacího prvku**

Jméno a příjmení osoby, která konverzi provedla: **Mgr. Michal Suchánek**

Vystavil: **Mgr. Michal Suchánek**, soudní exekutor

Pracoviště: **Mgr. Michal Suchánek**, soudní exekutor

v Praze 9 dne **11.03.2019**