

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 238/19

**o obvyklé ceně podílu id. 1/4 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 393, součástí pozemku je stavba: Litol, č.p. 380, rodinný dům, pozemku p.č. 89/67, s příslušenstvím, LV číslo 1115, katastrální území Litol, obec Lysá nad Labem, okres Nymburk
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi**



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář
soudní exekutor
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Exekuční řízení č.j. 003 EX 1679/06-92

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 19.11.2019 znalecký posudek vypracoval:

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

Znalecký posudek obsahuje 30 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hranicích 25.11.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně podílu id. 1/4 na nemovitých věcech - pozemku p.č. St. 393, součástí pozemku je stavba: Litol, č.p. 380, rodinný dům, pozemku p.č. 89/67, s příslušenstvím, LV číslo 1115,

katastrální území Litol, obec Lysá nad Labem, okres Nymburk

a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství;
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění: Mírová 380
289 22 Lysá nad Labem
LV: 1115
Kraj: Středočeský
Okres: Nymburk
Obec: Lysá nad Labem
Katastrální území: Litol
Počet obyvatel: 9 551

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 376,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (mimo Prahu a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	IV	1,01
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\,734,00\,Kč/m^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.11.2019 za přítomnosti paní Jany Vašíčkové a

souseda, který se nepředstavil.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN ze dne 15.11.2019, LV číslo 1115, k.ú. Litol
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastníkem prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu, a na další
- www.risy.cz

5. Vlastnické a evidenční údaje

Bašusová Jiřina, Mírová 380/41, Litol, 28922 Lysá nad Labem 2/4
Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice 1/2

Omezení vlastnického práva:

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Havelková Václava

Zahájení exekuce - Havelková Václava

Změna výměr obnovou operátu

Jiná omezení nebyla zjištěna.

6. Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází v ulici Mírová, v zástavbě rodinných domů. Jedná se o samostatně stojící, dvoupatrový rodinný dům na rovinatých pozemcích. Příjezd je po dlážděné komunikaci. Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné, a proto se při ocenění vycházelo z informací, sdělených účastníky prohlídky.

Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO z ulice. Některé míry a vybavení byly odhadnuty. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí 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 kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu doзору (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

9. Obsah znaleckého posudku

1. Rodinný dům
2. Dílna
3. Studna
4. Pozemky
5. Trvalé porosty

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	III	-0,01
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Naproti domu se nachází průmyslový areál, který zatěžuje okolí nadměrnou dopravou.	I	-0,15
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,900}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,840}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
--------------------	-----------	----------------------

1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Nižší než je průměr v kraji	III	0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy snižující cenu - Území je stabilizované. Naproti domu se nachází průmyslový areál, který zatěžuje okolí nadměrnou dopravou.	I	-0,15

11

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{0,920}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,828}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,773}$$

1. Rodinný dům

Dvoupatrový, částečně podsklepený, samostatně stojící rodinný dům bez obytného podkroví se nachází na pozemku p.č. St. 393. Je napojen na vodovod, el. energii, plyn a kanalizaci. Objekt je užíván od roku 1939. Během užívání byl opravován. V posledních letech je údržba zanedbána.

Dispoziční řešení: V prvním podzemním podlaží se nachází sklep. V prvním nadzemním podlaží se nachází kuchyň, dva pokoje, chodba, koupelna a záchod. V druhém nadzemním podlaží se nachází dva pokoje a balkón.

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:

Konstrukce	Provedení
1. Základy:	betonové, izolace
2. Zdivo:	cihelné zdivo
3. Stropy:	s rovným podhledem
4. Střecha:	sedlová

5. Krytina:	cementová taška
6. Klempířské konstrukce:	pozinkované
7. Vnitřní omítky:	vápenné
8. Fasádní omítky:	vápenocementové, stříkané
9. Vnější obklady:	kolem oken a dveří keramické
10. Vnitřní obklady:	keramické
11. Schody:	betonové
12. Dveře:	plné, prosklené, dřevěné
13. Okna:	dvojitá, dřevěná
14. Podlahy obytných místností:	asi dřevěné, betonové, textilní
15. Podlahy ostatních místností:	asi dlažba, beton
16. Vytápění:	ústřední, plynové
17. Elektroinstalace:	220 V
18. Bleskosvod:	ne
19. Rozvod vody:	teplé a studené
20. Zdroj teplé vody:	asi el. bojler
21. Instalace plynu:	ano
22. Kanalizace:	ano
23. Vybavení kuchyně:	asi sporák
24. Vnitřní vybavení:	asi vana, umývadlo
25. Záchod:	asi splachovací
26. Ostatní:	ne

Objekt je mírně udržovaný a je standardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně rodinného domu jsou venkovní úpravy - přípojky sítí, zpevněné plochy, oplocení vrata a vrátka.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec 2 001 – 10 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	2 692,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. PP:	3,00*2,00	=	6,00 m ²
1. NP:	8,00*9,50	=	76,00 m ²
2. NP:	8,00*9,50-3,00*2,10	=	69,70 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. PP:	6,00 m ²	2,00 m
1. NP:	76,00 m ²	2,90 m
2. NP:	69,70 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

1. PP:	(3,00*2,00)*(2,00)	=	12,00 m ³
1. NP:	(8,00*9,50)*(2,90)	=	220,40 m ³
2. NP:	(8,00*9,50)*(2,70)-(3,00*2,10)*(1,00)	=	198,90 m ³

$$\begin{array}{lcl} \text{zastřešení:} & (8,00*9,50)*(3,00*0,5) & = \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & & = \frac{114,00 \text{ m}^3}{545,30 \text{ m}^3} \end{array}$$

Podlažnost:

$$\begin{array}{lcl} \text{Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:} & \text{ZP1} = & 76,00 \text{ m}^2 \\ \text{Zastavěná plocha všech podlaží:} & \text{ZP} = & 151,70 \text{ m}^2 \\ \text{Podlažnost:} & \text{ZP} / \text{ZP1} = & 2,00 \end{array}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na síť (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: nad 800 m ² celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 80 let:

$$s = 1 - 0,005 * 80 = \mathbf{0,600}$$

12

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,561}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,840**

Index polohy pozemku **I_P = 0,920**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 2\,692,- \text{ Kč/m}^3 * 0,561 = 1\,510,21 \text{ Kč/m}^3$$

$$\text{CS}_P = \text{OP} * \text{ZCU} * I_T * I_P = 545,30 \text{ m}^3 * 1\,510,21 \text{ Kč/m}^3 * 0,840 * 0,920 = 636\,414,33 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{636\,414,33 \text{ Kč}}$$

2. Dílna

Přízemní, nepodsklepený, samostatně stojící objekt dílny se nachází na pozemku p.č. St. 393. Je napojen na elektřinu. Objekt je užíván od roku 1939.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází dílna a prádelna.

Objekt je mírně udržovaný a je podstandardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumožňující zřízení podkroví
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	8,10*5,60 =	45,36	2,40 m
		45,36 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	(8,10*5,60)*(2,40) =	108,86
Z	zastřešení	(8,10*5,60)*(1,90*0,5) =	43,09
Obestavěný prostor - celkem:			151,95 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	betonové s izolací	S	100
2. Obvodové stěny	cihelné	S	100
3. Stropy	trámové	S	100
4. Krov	pultový	S	100
5. Krytina	cementová taška	S	100
6. Klempířské práce	ne	C	100
7. Úprava povrchů	omítky	S	100
8. Schodiště		X	100
9. Dveře	dřevěná vrata, dveře tesařské	P	100
10. Okna	kovová, jednoduchá	P	100
11. Podlahy	betonové	S	100
12. Elektroinstalace	220 V	P	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení	Obj. podíl [%]	Část	Koef.	Upravený
----------------------	----------------	------	-------	----------

			[%]		obj. podíl
1. Základy	S	7,10	100	1,00	7,10
2. Obvodové stěny	S	31,80	100	1,00	31,80
3. Stropy	S	19,80	100	1,00	19,80
4. Krov	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	8,10	100	1,00	8,10
6. Klempířské práce	C	1,70	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,00	100	0,46	1,38
10. Okna	P	1,10	100	0,46	0,51
11. Podlahy	S	8,20	100	1,00	8,20
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					92,96
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9296

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	S	7,10	100,00	1,00	7,10	7,64	80	150	53,33	4,0744
2. Obvodové stěny	S	31,80	100,00	1,00	31,80	34,21	80	80	100,00	34,2100
3. Stropy	S	19,80	100,00	1,00	19,80	21,30	80	80	100,00	21,3000
4. Krov	S	7,30	100,00	1,00	7,30	7,86	80	80	100,00	7,8600
5. Krytina	S	8,10	100,00	1,00	8,10	8,71	80	80	100,00	8,7100
7. Úprava povrchů	S	6,10	100,00	1,00	6,10	6,56	80	80	100,00	6,5600
9. Dveře	P	3,00	100,00	0,46	1,38	1,48	80	80	100,00	1,4800
10. Okna	P	1,10	100,00	0,46	0,51	0,55	80	80	100,00	0,5500
11. Podlahy	S	8,20	100,00	1,00	8,20	8,82	80	80	100,00	8,8200
12. Elektroinstalace	P	5,80	100,00	0,46	2,67	2,87	80	80	100,00	2,8700
Opotřebení:										96,4 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14): [Kč/m³]
 Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):
 Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):
 Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

= 1 250,-
 * 0,9296
 * 1,0000
 * 2,1920

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **2 547,10**

Plná cena: 151,95 m³ * 2 547,10 Kč/m³

= **387 031,85 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 96,4 % /100)

* 0,036

Nákladová cena stavby CS_N

= **13 933,15 Kč**

Koeficient pp

* 0,773

Cena stavby CS

= **10 770,32 Kč**

Dílna - zjištěná cena

= **10 770,32 Kč**

3. Studna

Na zahradě se nachází studna s čerpadlem.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 5,00 m

Ruční čerpadlo: 1 ks

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 2222

Nemovitá věc je součástí pozemku

Ocenění studny

Základní cena dle přílohy č. 16:

hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m

+ 9 750,- Kč

Základní cena celkem

= 9 750,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 2,4450

Upravená cena studny

= 23 838,75 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 80 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 80 / 100 = 80,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 80,0 \% / 100)$

* 0,200

= 4 767,75 Kč

Ocenění čerpadel

ruční čerpadlo: 1 ks * 1 210,- Kč/ks

+ 1 210,- Kč

Základní cena čerpadel celkem

= 1 210,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 20):

* 1,0000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41):

* 2,4450

= 2 958,45 Kč

opotřebení čerpadel 80,0 %

* 0,200

= 591,69 Kč

Upravená cena čerpadel

+ 591,69 Kč

Nákladová cena stavby CS_N

= 5 359,44 Kč

Koeficient pp

* 0,773

Cena stavby CS

= 4 142,85 Kč

Studna - zjištěná cena

= 4 142,85 Kč

4. Pozemky

Pozemky jsou rovinaté.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,840$

Index polohy pozemku $I_P = 0,920$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Pozemky jsou rovinné.	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 0,840 * 1,000 * 0,920 = 0,773$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	1 734,-	0,773		1 340,38

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 393	224	1 340,38	300 245,12
§ 4 odst. 1	zahrada	89/67	587	1 340,38	786 803,06
Stavební pozemky - celkem			811		1 087 048,18

Pozemky - zjištěná cena celkem = **1 087 048,18 Kč**

5. Trvalé porosty

Na pozemcích se nachází trvalé porosty.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 087 048,18
Celková výměra pozemku	m ²	811,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	40,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	53 615,20
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	3 484,99

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **3 484,99 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Rodinný dům	636 414,30 Kč
2. Dílna	10 770,30 Kč
3. Studna	4 142,90 Kč
4. Pozemky	1 087 048,20 Kč
5. Trvalé porosty	3 485,- Kč

Výsledná cena - celkem: **1 741 860,70 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 741 860,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetčtyřicetjednatisícsmsetšedesát Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje **obvyklou cenou**.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

1. Nákladová
 - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
2. Porovnávací
 - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
3. Výnosová
 - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí

Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Metoda nákladová - uvedena na předcházejících stránkách ocenění

Atraktivnost daného místa, lokality s přihlédnutím ke kupní síle obyvatelstva, zaměstnanosti v daném regionu, konkrétní umístění, především velikost a rozsah vztažené k okolí, přístupnost apod. je vyjádřena cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu, přičemž již z ceny dle cenového předpisu zohledňuje prodejnost oproti nákladovým cenám koeficient prodejnosti a dle provedené analýzy v daném konkrétním místě, současného stavu na trhu s nemovitými věcmi je možno konstatovat, že cena obecná by u předmětných nemovitých věcí byla upravena koeficientem vlivu.

Metoda porovnávací

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na servery - sreality.cz, reality.cz, nemovitosti.eu, a na další.

1. Prodej rodinného domu 100 m2, pozemek 379 m2 Lysá nad Labem - Litol, okres Nymburk 2 990 000 Kč

Exkluzivně Vám nabízíme k prodeji novostavbu rekreačního rodinného domu v oblasti Lysá nad Labem - Litol. Jedná se o zděný, patrový rekreační objekt stojící na vlastním pozemku. Dům o velikosti 2+1 postavený v letech 2009-15 se nachází na levém břehu Labe v chatařské kolonii. Lokalita je vyhledávanou rekreační oblastí a dům je přímo předurčen k aktivnímu odpočinku, ale i k trvalému bydlení. Příjemné klidné okolí v blízkosti řeky a lesa s velmi dobrou dostupností i v zimních měsících. Veškerá občanská vybavenost je v 3 km vzdálené Lysé nad Labem.

Perfektní dostupnost do Prahy je zajištěna 3 km vzdáleným nájezdem na dálnici D11 a páteřní železniční trať v Lysé nad Labem.

Objekt má vlastní studnu s užitkovou vodou a jímku 8m3.

Parkování je možné na vlastním pozemku.

Celková cena: 2 990 000 Kč za nemovitost, včetně provize

Aktualizace: 20.11.2019

ID: 2609507932

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Okraj obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 1

Plocha zastavěná: 60 m²

Užitná plocha: 100 m²

Plocha podlahová: 100 m²

Plocha pozemku: 379 m²

Plocha zahrady: 319 m²

Voda: Místní zdroj

Topení: Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické

Odpad: Jímka

Elektřina: 230V

Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, Autobus

Komunikace: Neupravená

Bezbariérový:

Vybavení: Částečně

2. Prodej rodinného domu 210 m², pozemek 680 m² Máchova, Lysá nad Labem

400 000 Kč

E Nehospodárná

prodej podílu id. 1/8 RD Lysá nad Labem č. p. 1636

Nemovitost je zpeněžována z insolvenčního řízení.

Samostatně stojící rodinný dům se dvěma bytovými jednotkami 2+1, 2 nadzemní podlaží, objekt je podsklepen.

Rodinný dům v k. ú. a obci Lysá nad Labem, okres Nymburk obsahuje obytné místnosti s příslušenstvím. Rodinný dům je zděný, má obdélníkový půdorys, je podsklepený a má 2 nadzemní podlaží.

Objekt rodinného domu obsahuje 2 bytové jednotky 2+1.

Dispozice objektu:

1. PP.: sklepy

1.NP.: vstupní chodba, schodiště do sklepa a do 2.NP., komora, WC, koupelna, kuchyň, 2 obytné pokoje

2.NP.: chodba, koupelna, WC, 3 obytné pokoje, balkon

Podkroví: půdní prostor

Základy betonové, nosné zdivo, stropy s rovným podhledem a šikmé podhledy, střecha sedlová, krytina eternitové šablony, schodiště betonové, vnitřní a venkovní omítky vápenné, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, okna dřevěná dvojitá a zdvojená, dveře dřevěné, podlahy betonové, keramická dlažba, vlysy, PVC, koberce, vnitřní obklady keramické, vytápění ÚT nefunkční, chybí kotel i otopná tělesa, rozvod vody studené a teplé, příprava TUV elektrický bojler, vana, umyvadla, záchod splachovací, el. instalace 220,380 V, sporák, Stav objektu je podprůměrný a zanedbaný a objekt se nachází ve stavu částečné rekonstrukce. Objekt rodinného domu není delší dobu užíván. Zastavěná plocha objektu 105,49 m². Obestavěný prostor objektu 1033,14 m³.

Movité věci a zařizovací předměty nejsou předmětem tohoto zpeněžování.

Celková cena: 400 000 Kč za nemovitost

Poznámka k ceně: Vyvolávací cena id. 1/8

Aktualizace: 14.11.2019

ID: 3463507548

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 105 m²

Užitná plocha: 210 m²

Plocha pozemku: 680 m²

Sklep:

Parkování:

Garáž:

Voda: Místní zdroj

Komunikace: Betonová

Energetická náročnost budovy: Třída E - Nehospodárná

3. Prodej rodinného domu 220 m2, pozemek 617 m2 Semice, okres Nymburk

3 190 000 Kč

G Mimořádně nehospodárná

Dvougenerační dům o dvou samostatných jednotkách v Semicích. Dům se skládá ze dvou samostatných jednotek, v přední části je byt 5+1, v zadní části byt 3+1. Byt 5+1 tvoří v 1.NP vstupní chodba, kuchyň s jídelnou, komora, koupelna, obývací pokoj, hala se schodištěm do 2.NP. Ve druhém nadzemním podlaží je chodba, čtyři samostatné ložnice a toaleta. Z jedné ložnice a z chodby je vstup na terasu. Byt 3+1, kde v 1.NP je vstupní chodba, kuchyň, jídelna, komora, obývací pokoj, koupelna, schodiště do 2.NP, kde jsou dvě samostatné ložnice, jedna se vstupem na terasu. V zadní části domu je kotelna s kotlem na tuhá paliva. K domu patří studna, dřevník, přístavba s garáží, chlívkem a úložným prostorem na půdě, druhá přístavba s dílnou a menšími sklípky. U domu je prostorná zahrada.

Zlevněno: 3 190 000 Kč za nemovitost

Původní cena: 3 490 000 Kč

ID zakázky: 18393

Aktualizace: 23.11.2019

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Před rekonstrukcí

Poloha domu: Samostatný

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Počet bytů: 2

Plocha zastavěná: 200 m2

Užitná plocha: 220 m2

Plocha pozemku: 617 m2

Garáž:

Voda: Místní zdroj, Dálkový vodovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 230V

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nehospodárná

Vyhodnocení porovnávací metody:

Požadované ceny v inzerátech byly upraveny směrem dolů o cca 10% s ohledem na skutečnost, že cena ve většině případů obsahuje také provizi realitní kanceláře a náklady na právní služby. Na základě výše uvedených porovnání a zhodnocení užitné hodnoty nemovitých věcí a na základě zvážení všech okolností, zohlednění současné situace, velikosti obce, dosažitelnosti regionálního centra, míry nezaměstnanosti, zájmu investorů o tuto oblast a v současném stavu na trhu s nemovitými věcmi navrhuji cenu oceňovaných nemovitých věcí **ve výši 1,7 -2,0 mil. Kč**

Metoda výnosová - nebyla použita.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Omezení vlastnického práva:

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Havelková Václava

Zahájení exekuce - Havelková Václava

Změna výměr obnovou operátu

Jiná omezení nebyla zjištěna.

2. Závady:

Nebyly zjištěny.

3. U oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, bylo zjištěno, že se nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí

1 800 000,- Kč

z toho podíl id 1/4:

450 000,- Kč

slovy: Čtyřistapadesáttisíc Kč

Tato hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 25.11.2019

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 238/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 238/19.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí
Snímek katastrální mapy
Fotodokumentace

7
1
1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2019 11:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 167906 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537454 Lysá nad Labem
Kat.území: 689556 Litol List vlastnictví: 1115
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)
A Vlastník, jiný oprávněný Identifikátor Podíl
Vlastnické právo
Bašusová Jiřina, Mírová 380/41, Litol, 28922 Lysá nad 366226/068 2/4
Labem
Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice 625707/2085 1/2

B Nemovitosti

Pozemky
Parcela Výměra [m2] Druh pozemku Způsob využití Způsob ochrany
St. 393 224 zastavěná plocha a
nádvoří
Součástí je stavba: Litol, č.p. 380, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 393
89/67 587 zahrada zemědělský půdní
fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 8.755,- Kč s příslušenstvím
k 1/4 spoluvlastnického podílu
Oprávnění pro
Vodafone Czech Republic a.s., náměstí Junkových 2808/2,
Stodůlky, 15500 Praha 5, RČ/IČO: 25788001
Povinnost k
Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice, RČ/IČO:
625707/2085
Parcela: St. 393, Parcela: 89/67
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha-východ 081 EX-17013/2009 -10 M ze dne 25.11.2009. Právní
moc ke dni 11.12.2009.
-10 Z-8235/2010-208
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 12.404,50 Kč s příslušenstvím
k 1/2 spoluvlastnického podílu
Oprávnění pro
Intrum Justitia, s.r.o., Prosecká 851/64, Prosek, 19000
Praha 9, RČ/IČO: 25083236
Povinnost k
Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice, RČ/IČO:
625707/2085
Parcela: St. 393, Parcela: 89/67
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 10 167 EX-381/2012 -29 ze dne 17.08.2012. Právní moc ke
dni 31.08.2012.
Z-407/2013-208

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2019 11:35:03

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537454 Lysá nad Labem
Kat.území: 689556 Litol List vlastnictví: 1115
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 55.000,- Kč s příslušenstvím
k 1/2 spoluvlastnického podílu

Oprávnění pro

Suchánek Bohuslav, Boženy Zajíčkové 122, 28933 Křinec,
RČ/IČO: 320221/007

Povinnost k

Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice, RČ/IČO:
625707/2085

Parcela: St. 393, Parcela: 89/67

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Semily 118 EX-577/2012 -17 ze dne 05.03.2013.

Z-2626/2013-208

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 21.420,- Kč s příslušenstvím
k 1/2 spoluvlastnického podílu

Oprávnění pro

SMART Capital, a.s., Hněvotínská 241/52, Nová Ulice,
77900 Olomouc, RČ/IČO: 26865297

Povinnost k

Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice, RČ/IČO:
625707/2085

Parcela: St. 393, Parcela: 89/67

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 7 101 EX-3318/2012 -28 ze dne 21.06.2012.

Z-4097/2013-208

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 198.777,- Kč s příslušenstvím
k 1/2 spoluvlastnického podílu

Oprávnění pro

PROFI CREDIT Czech, a.s., Klimentská 1216/46, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 61860069

Povinnost k

Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice, RČ/IČO:
625707/2085

Parcela: St. 393, Parcela: 89/67

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Jeseník 014 EX-899/2013 -16 ze dne 02.05.2013.

Z-4821/2013-208

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
ve výši 799,- Kč
k 1/2 spoluvlastnického podílu

Oprávnění pro

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2019 11:35:03

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537454 Lysá nad Labem
Kat.území: 689556 Litol List vlastnictví: 1115
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice, RČ/IČO:
625707/2085
Parcela: St. 393, Parcela: 89/67

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Středočeský kraj č.j.-2873584/2015 /2101-00540-209045 , ÚzP Praha-východ ze dne
04.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2015 10:30:47. Zápis proveden
dne 30.06.2015; uloženo na prac. Nymburk

V-5827/2015-208

Pořadí k 04.06.2015 10:30

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Středočeský kraj č.j.-2873584/2015 /2101-00540-209045 , ÚzP Praha-východ ze
dne 04.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2015 10:30:47. Zápis
proveden dne 30.06.2015; uloženo na prac. Nymburk

V-5827/2015-208

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro
Středočeský kraj č.j.-2873584/2015 /2101-00540-209045 , ÚzP Praha-východ ze
dne 04.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2015 10:30:47. Zápis
proveden dne 30.06.2015; uloženo na prac. Nymburk

V-5827/2015-208

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice, RČ/IČO:
625707/2085

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Nymburce 23Nc-5968/2009 -7 ze
dne 04.09.2009. Právní moc ke dni 04.11.2009; uloženo na prac. Nymburk

Z-19973/2009-208

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/4 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice, RČ/IČO:
625707/2085
Parcela: St. 393, Parcela: 89/67

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ 081 EX-
17013/2009 -15 M ze dne 10.02.2010.

-15

Z-1968/2010-208

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2019 11:35:03

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537454 Lysá nad Labem
Kat.území: 689556 Litol List vlastnictví: 1115
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jan Pekárek, U stanice 11, 162 00 Praha 6

Povinnost k

Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice, RČ/IČO:
625707/2085

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Nymburce 23 Nc-5387/2008 -17
ze dne 19.11.2008; uloženo na prac. Nymburk

Z-11446/2010-208

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k spoluvlastnickému podílu 1/4

povinný Jiří Bašus r.č. 660328/0354

Povinnost k

Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice, RČ/IČO:
625707/2085

Parcela: St. 393, Parcela: 89/67

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Praha 10 3 EX-1679/2006 -5 ze dne 27.11.2006.
Z-12643/2006-208

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Praha 10 3 EX-1679/2006 -20 ze dne 16.05.2007.
Z-6268/2007-208

o Nařízení exekuce

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

Povinnost k

Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice, RČ/IČO:
625707/2085

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Nymburce 23 EXE-5642/2012 -19
a 25 ze dne 15.05.2012; uloženo na prac. Nymburk

-19

Z-8646/2012-208

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Praha 7 101 EX-03318/2012 -065. Právní moc ke dni 29.08.2012. Právní účinky
zápisu k okamžiku 10.06.2014 18:20:27. Zápis proveden dne 18.06.2014; uloženo
na prac. Nymburk

Z-4389/2014-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/2 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice,
RČ/IČO: 625707/2085

Parcela: St. 393, Parcela: 89/67

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 7 101 EX-
03318/2012 -063 ze dne 02.04.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.04.2014
18:27:12. Zápis proveden dne 10.04.2014; uloženo na prac. Nymburk

Z-2454/2014-208

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Praha 7 101 EX-.03318/2012 -065. Právní moc ke dni 14.04.2014. Právní účinky
zápisu k okamžiku 10.06.2014 18:20:27. Zápis proveden dne 18.06.2014; uloženo
na prac. Nymburk

Z-4389/2014-208

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2019 11:35:03

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537454 Lysá nad Labem
Kat.území: 689556 Litol List vlastnictví: 1115
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 12, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice, RČ/IČO:
625707/2085

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Nymburce 21 EXE-5575/2012 -41
ze dne 10.05.2012; uloženo na prac. Nymburk

Z-10982/2012-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/2 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice,
RČ/IČO: 625707/2085
Parcela: St. 393, Parcela: 89/67

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10 167 EX-
381/2012 -98 ze dne 24.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.09.2019
19:29:05. Zápis proveden dne 26.09.2019; uloženo na prac. Nymburk

Z-5602/2019-208

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Zdeněk Zítka, Palackého 28, 301 00 Plzeň-město

Povinnost k

Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice, RČ/IČO:
625707/2085

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Nymburce 22 EXE-6836/2012 -16
ze dne 08.11.2012; uloženo na prac. Nymburk

Z-14788/2012-208

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Antonín Dohnal, Otakara Březiny 229, 790 01 Jeseník

Povinnost k

Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice, RČ/IČO:
625707/2085

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Jeseník
014-EX 899/2013 -11 ze dne 02.05.2013; uloženo na prac. Jeseník

Z-2346/2013-811

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/2 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice, RČ/IČO:
625707/2085

Parcela: St. 393, Parcela: 89/67

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jeseník 014 EX-
899/2013 -15 ze dne 02.05.2013.

Z-4821/2013-208

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2019 11:35:03

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537454 Lysá nad Labem
Kat.území: 689556 Litol List vlastnictví: 1115
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice, RČ/IČO:
625707/2085

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 203 Ex-18696/2016 -8 pověřený soudní exekutor: JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 22.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2016 13:19:44. Zápis proveden dne 01.07.2016; uloženo na prac. Přerov

Z-8036/2016-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/2 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice,
RČ/IČO: 625707/2085
Parcela: St. 393, Parcela: 89/67

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-18696/2016 -14 ze dne 27.06.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.06.2016 13:19:42. Zápis proveden dne 01.07.2016; uloženo na prac. Nymburk

Z-4219/2016-208

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice, RČ/IČO:
625707/2085

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 25575/17-9 ze dne 05.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2017 06:24:35. Zápis proveden dne 14.12.2017; uloženo na prac. Praha

Z-54456/2017-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/2 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice,
RČ/IČO: 625707/2085
Parcela: St. 393, Parcela: 89/67

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 Ex-25575/2017 -18 ze dne 13.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2017 05:54:28. Zápis proveden dne 18.12.2017; uloženo na prac. Nymburk

Z-5950/2017-208

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: St. 393, Parcela: 89/67

Plomby a upozornění - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.11.2019 11:35:03

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537454 Lysá nad Labem
Kat.území: 689556 Litol List vlastnictví: 1115
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 24/1973.

POLVZ:12/1974

Z-7200012/1974-208

Pro: Bašusová Jiřina, Mírová 380/41, Litol, 28922 Lysá nad Labem

RČ/IČO: 366226/068

Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice

625707/2085

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud Praha-východ 25 D-792/2007 ze dne 03.08.2011.
Právní moc ke dni 03.08.2011.

Z-12903/2011-208

Pro: Havelková Václava, Průběžná 31, 28931 Bobnice

RČ/IČO: 625707/2085

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
89/67	25500	587

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

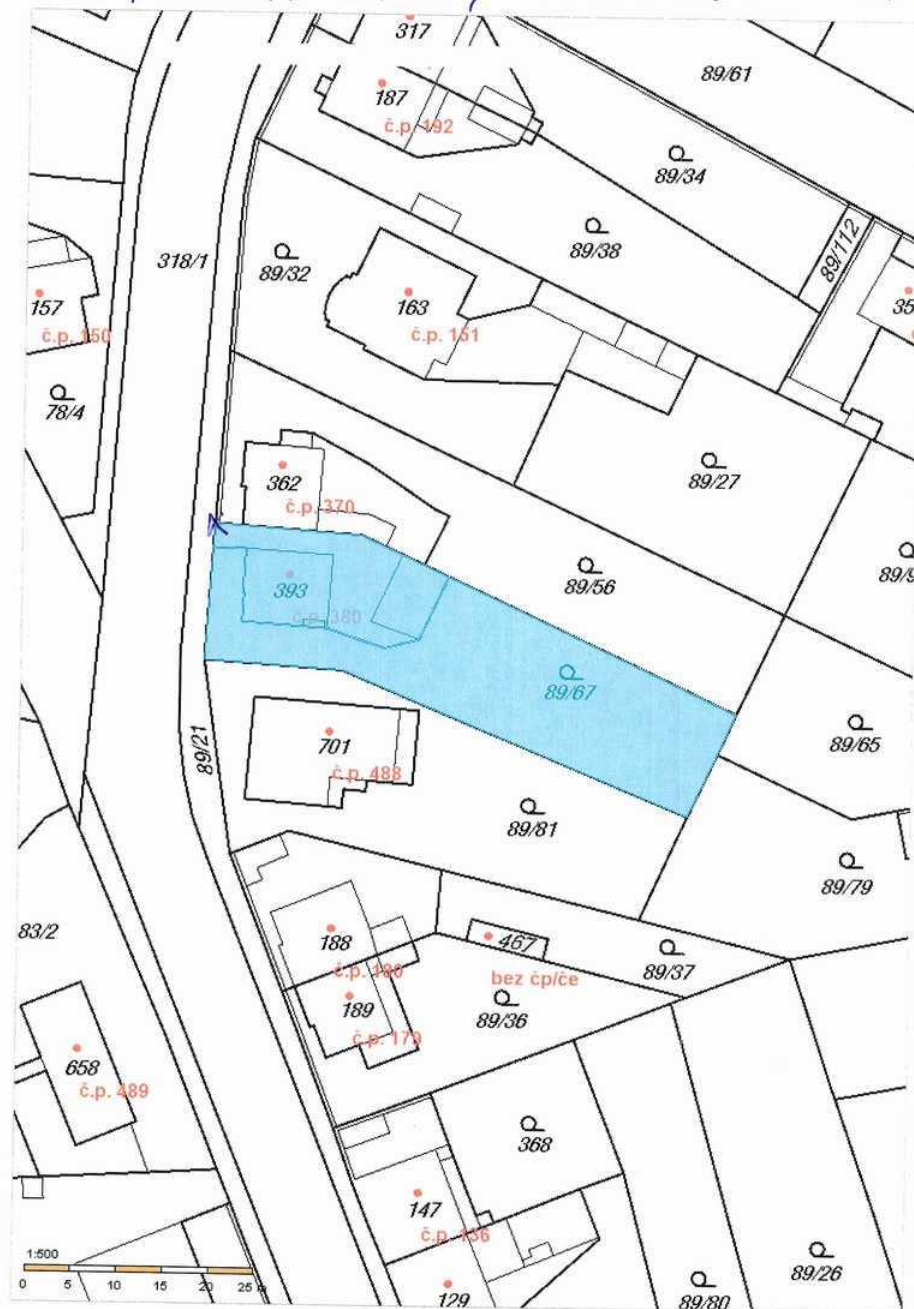
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 15.11.2019 11:49:41

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 7

LYSA' NAD LABETI, HÍROVÁ 380 LV 1115



GPS 50°11'23"N
14°50'52"E

