

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 519 – 462 / 2010

dle Usnesení č.j. 033 EX 3373/06-70

Objednavatel: **Exekutorský úřad Praha 10**
JUDr. Igor Ivanko, soudní exekutor
Sídlo: Na Zátorce 590/12
160 00 Praha 6
IČ: 66216877

Zhotovitel: **Odhadci a znalci CZ, s.r.o.**
Sídlo: Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové
IČ: 2630 2047
Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném
Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398.
Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů
kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika,
s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.
mail: info@znalci-cr.cz

Účel posudku: Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení č.j. 033 EX 3373/06-70 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Igorem Ivankem, dne 24.09.2010.

Posudek obsahuje: 37 stran včetně příloh

Posudek se předává: ve třech vyhotoveních

Výtisk číslo: 3

Zpracováno: 18.11.2010



| Obsah posudku | strana |
|----------------------------------|---------------|
| A NÁLEZ..... | 3 |
| 1 Úkol a předmět ocenění | 3 |
| 2 Místní šetření | 3 |
| 3 Den ocenění | 3 |
| 4 Podklady | 3 |
| 5 Uznávané metody ocenění | 4 |
| B POSUDEK | 8 |
| 1 Aplikovaná metoda ocenění..... | 8 |
| 2 Ocenění | 9 |
| 3 Vyhodnocení..... | 24 |
| C REKAPITULACE | 25 |
| D ZNALECKÁ DOLOŽKA..... | 25 |
| E PŘÍLOHY | 26 |

A NÁLEZ

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkolem zhotovitele je dle Usnesení č.j. 033 EX 3373/06-70:

- ocenit spoluvlastnický podíl na nemovitostech a jejich příslušenství
- ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené.

Jedná se o ocenění spoluvlastnického podílu ve výši ½ na budově č.p. 363 – bydlení, část obce Sendražice, stojící na pozemku parc.č. St. 372 a spoluvlastnického podílu ve výši ½ na pozemcích parc.č. St. 372 a 510/174, k.ú. Sendražice u Kolína, obec Kolín, zapsáno na LV č. 122, vedeného KÚ pro Středočeský kraj, KP Kolín.

Předmět ocenění:

Hlavní stavba:

budova č.p. 363 - bydlení

Příslušenství:

venkovní úpravy: oplocení vč. podezdívky, vjezdová brána a branka, zpevněné plochy, přípojky inž. sítí, studna, trvalé porosty

Pozemky: parc.č. St. 372 a 510/174

Technický popis stavebního objektu, jeho konstrukčního provedení a technického vybavení je detailně proveden níže v části B - Posudek.

2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 29.10.2010 za přítomnosti povinného pana Vladimíra Blechy.

3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 29.10.2010, což je den ocenění.

4 PODKLADY

- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 122, k.ú. Sendražice u Kolína, získaný prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí dne 18.08.2010
- Snímek katastrální mapy
- Usnesení č.j. 033 EX 3373/06-70
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z prohlídky a zaměření nemovitosti
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb. a 257/2004 Sb.
- vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb.
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. - Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008

- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Výnosová hodnota nemovitostí, Ceduk 2004
- Zbyněk Zazvonil - Porovnávací hodnota nemovitostí, Ekopress 2006
- Orientační ceny rozpočtových ukazatelů stavebních objektů dle měrných jednotek objektů - báze I. pololetí 2010, Porings, s.r.o.
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2010
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2010
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2006, 2008, 2010
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Financování developerských projektů (2009)

5 UZNÁVANÉ METODY OCENĚNÍ

5.1 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu pojetí náhrady. Vychází z předpokladu, že hodnota aktiv (nemovitostí) nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Jednotková cena se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. z Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, vydáváno pololetně – ÚRS Praha nebo Báze technicko-hospodářských ukazatelů stavebních objektů PORINGS, s.r.o. (representativní vzorek cca 1200 objektů). Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Je-li výchozí hodnota vztažena k jiné cenové úrovni než je cenová úroveň k datu ocenění, je nutno tuto hodnotu upravit pomocí tzv. Stavebního indexu, který je vyčíslen Českým statistickým úřadem. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb.

5.2 Metoda výnosová

Fundamentálním principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Na principu očekávání nejsou prognózovány pouze budoucí výnosy a jejich časový vývoj, ale i volba kapitalizačních měř, které implicitně odrážejí stupeň jejich očekávané pravděpodobnosti, spolehlivosti a stability.

Fundamentální vzorec výnosové metody: $V_H = \frac{V}{i}$ [Kč]

kde: V_H ... hledaná výnosová hodnota nemovitosti
 V ... čisté příjmy z nemovitosti
 i ... míra kapitalizace

Anticipovaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu, popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze aplikovat výnos dosažitelný. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o obhospodařovací náklady související nemovitosti.

Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace (*Yield Capitalization*), která je procesem vycházejícím z exaktních principů složeného úročení jakožto jedné z disciplin finanční matematiky. Délka uvažovaného časového úseku (*Projection Period*) odpovídá většinou intervalu několika roků, během nichž jsou trendy ve vývoji výše výnosů ještě objektivně předpověditelné. Konkrétní délka zvoleného pásma není v odborné literatuře nijak limitována, zpravidla se užívá interval 5 - 15 let. Kratší interval je spíše výjimečný, neboť zmenšování pásma směřuje k přímé (nikoliv výnosové) kapitalizaci. V závěru zvoleného úseku se obvykle uvažuje s reverzním výnosem simulujícím např. výnos z prodeje.

Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z dosaženého (popřípadě jde-li o nemovitost v daném místě a čase neúčelně využívanou, lze použít výnos dosažitelný) ročního nájemného. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady na *provoz* nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Některé metodiky odpočítávají i *neprovozní* náklady (zejména odpisy). Domníváme se (spolu s odbornou veřejností zejména v bankovním a investičním sektoru), že tato kategorie nákladů nemá své opodstatnění. Zřejmou výhodou metodik výpočtu bez neprovozních nákladů je odpověď na otázku investora, za jak dlouhý časový úsek bude počáteční investice do pořízení nemovitosti návratná.

Základní vztah pro výpočet časového úseku návratnosti počáteční investice:

$$\text{Návratnost [roky]} = \text{počáteční investice [Kč]} / \text{roční čistý zisk z pronájmu [Kč/rok]}$$

V německy hovořících zemích je obvykle používána metoda „časově omezené renty“:

$$VHN = \check{C}V \times \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} + \frac{HP}{q^n}$$

kde: $\check{C}V$... každoroční čisté příjmy z nemovitosti,
 $q = 1 + i$, kdy i = míra kapitalizace,
 n ... zbývající doba užití nemovitosti (myšleno zejména ekonomická a morální životnost),
 HP ... hodnota pozemku.

Velice důležitým bodem při stanovení výnosové hodnoty nemovitostí je stanovení diskontní míry. Míra, kterou se kapitalizují budoucí příjmy (*Yield Rate*), má na výnosovou hodnotu investice (nemovitosti) zásadní vliv. Stanovení míry kapitalizace se obvykle děje dvěma způsoby:

- 1) míra výnosnosti odhadnutá na základě porovnání s obdobnými typy nemovitostí,
- 2) pokud není dostatek údajů k add 1), pak se konstrukce výpočtu míry kapitalizace obvykle odvíjí od tzv. stavebnicového způsobu, kdy „jádro“ tvoří výchozí úroveň bezpečného typu investic na finančním trhu a nadstavbu pak rizikové prémie jako součet všech projevujících se rizik, hrozeb a nevýhod, kterým jsou vystaveny posuzované nemovitosti na trhu realit oproti výchozí odhadnuté míře z finančního trhu. Jedná se tedy o součet:

- bezrizikové míry výnosnosti,
- premií (přirážek) za rizika.

matematické vyjádření: $i = i_{\text{bezp}} + \Sigma\sigma$

kde: i ... míra kapitalizace
 i_{bezp} ... bezpečný typ investice
 $\Sigma\sigma$... součet premií (přirážek) za rizika

Viz např. „Výnosová hodnota nemovitostí“, autor Ing. Zbyněk Zazvonil, ISBN 80-902109-3-7.

Jako základ pro hodnocení bezpečného typu investice je doporučován výnos z dlouhodobých státních dluhopisů; aktuální informace o nich jsou volně k dispozici např. na webových stránkách bank, obchodníků s cennými papíry či ratingových agentur.

Přirážky k bezpečnému výnosu se pak obvykle pojí s riziky, které lze shrnout do tří bodů:

Přirážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovitosti

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude nutné vynaložit peníze na nepředpokládané opravy či nutné investice, s nimiž nebylo kalkulováno v propočtu nákladů v jednotlivých fázích použité vícefázové metody. Úkolem odhadce je tedy prověřit technickou kvalitu objektu.

Přirážka za rizika spojená s ekonomikou nemovitosti

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda bude možné nemovitost pronajmát takovým nájemníkům a za takové nájemné, které byly uvažovány v propočtu příjmů. Zohledňuje se délka nájemních smluv (doba určitá / neurčitá) a případné riziko, že prostory uvolněné po nájemci, nebudou rychle pronajaty (pokud možno za stejné nájemné) – tzv. neúplné pronajmutí. Dále se zohledňuje „kvalita“ nájemců – jejich schopnost platit nájem včas a ve smluvené výši. V úvahu připadá též riziko, že o pronájem dané nemovitosti přestane být zájem – tzv. „ekonomická životnost“.

Přirážka za rizika právními povahy

Zde procentní přirážka k výnosu z bezrizikové investice odráží riziko, zda jsou s nemovitostí spjaty věcné břemena, práva na náhradní bydlení, zda stavby stojí na pozemcích jiných vlastníků, zda přístup k nemovitosti je možný jen přes pozemky jiných vlastníků, soudní spory apod.

5.3 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitosti

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitosti

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena

- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

V podmínkách České republiky má přístup k informacím o všech realizovaných cenách prodeje nemovitostí pouze stát (prostřednictvím finančních úřadů), který však tyto údaje pro potřeby odhadců systematicky netřídí a rovněž jim je takto z důvodu ochrany osobních dat neposkytuje. Z toho důvodu existují komerční databáze, kde by soupisy sjednaných cen měly splňovat podmínky aktuálnosti (jinak je jejich použití v rámci analýzy trhu neadekvátní). Databáze však obecně nelze přeceňovat, neboť data v nich rychle zastarávají a jsou pak užitečná zejména pro sledování trendů. Ideální stav by byl, pokud by odhadci byli napojeni na databázi Českého statistického úřadu, který shromažďuje informace o sjednaných cenách od finančních úřadů a současně měli přístup na databázi Katastrálních úřadů, ze které by mohli mimo jiné získat příslušnou kupní smlouvu s přesnou identifikací prodávané nemovitosti. To však v podmínkách České republiky není z důvodů výše uvedených možné. Přesto lze z veřejně dostupných placených i neplacených zdrojů zjistit trendy ve vývoji realizovaných cen nemovitostí včetně jejich původních nabídkových cen.

Ve znaleckých posudcích se provádí odhad obvyklé ceny předmětu ocenění, nikoliv přesné matematické vyčíslení částky, za jakou je nemovitost prodejná. Na konečnou cenu má totiž vliv spektrum okolností, přičemž každou z nich může potenciální kupující pro sebe vyhodnotit jinak, z jiného úhlu pohledu. Úkolem oceňovatelů je proto zejména prezentovat jejich odborný pohled na věc, který by ovšem měl korespondovat s pokud možno co nejširší výsečí z portfolia potenciálních kupujících. To potvrzuje i článek uveřejněný v odborném čtvrtletníku „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009, str. 50: „Důležitou dovedností odhadce musí být schopnost vcítění se do uvažování investora. Znamená to umět si odpovědět na otázky, které si takový investor klade - proč bych si onu nemovitost měl kupovat, jaké přinese benefity, jaká je perspektiva takové investice, jaká je návratnost.“ Přesto je však pravděpodobné a časté, že existuje zájemce se zvláštním úhlem pohledu, případně zájemce disponující informacemi, které nejsou nijak veřejně přístupné a známé. Takový zájemce se pak nachází mimo výše zmíněnou výseč potenciálních kupujících a proto i cena, kterou je ochoten za danou nemovitost vydat, je mimo běžnou relaci. Z těchto důvodů odborná veřejnost považuje za nejpřesnější možné zjištění obvyklé ceny nemovitosti proces veřejné dražby, které se může zúčastnit široké spektrum libovolných zájemců o danou nemovitost.

Aplikace metod viz např. publikace *Teorie oceňování nemovitostí*, Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc., VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009 nebo Ing. Zbyněk Zazvonil, *Porovnávací hodnota nemovitostí*, nakladatelství Ekopress 2006.

B POSUDEK

1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb. a 257/2004 Sb. rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu.

Při volbě způsobu zjištění obvyklé ceny jsme nejprve analyzovali teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je běžný rodinný dům s příslušenstvím a pozemkem, u kterého je možné nalézt statisticky významný soubor obdobných objektů včetně pozemků na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodeji), domníváme se, že je vhodné pro ocenění použít metodu komparativní. Zatímco v rozvinutých ekonomikách je za obvyklou cenu považována cena stanovená právě pomocí metody komparativní (srovnávací), v našich podmínkách je obecná shoda o tom, že tato metoda nemá stále ještě vypovídací schopnost porovnatelnou se srovnatelnými cenami určenými v rozvinutých ekonomikách, i když v určitých aspektech a u některých majetkových hodnot lze i u nás již stanovit srovnávací metodou cenu, která není zcela nereálná. Přesto se v našich podmínkách, zejména z důvodu opatrnosti a maximální objektivity, stanovuje obvyklá cena také na základě metod nákladových a výnosových.

Nákladový způsob ocenění ovšem zjišťuje tzv. věcnou hodnotu nemovitosti (zjišťuje náklady na znovupořízení staveb, s odpočtem přiměřeného opotřebení). Domníváme se však, že tato metoda nemá v případě tohoto znaleckého posudku dostatečnou vypovídací schopnost. Jejím výsledkem ve většině případů není obvyklá cena nemovitosti, používá se spíše pro účely zjištění výše škody, např. v rámci pojišťovacích řízení.

Výnosový způsob ocenění zjišťuje tzv. výnosovou hodnotu nemovitosti. Principem této metody je předpoklad, že chování budoucího vlastníka bude podobné chování racionálního investora - investora, jehož cílem je maximalizace užitku ze svého majetku a bude proto pronajatelné prostory pronajímat. To se však u podobných objektů sloužících pro rezidenční bydlení nepředpokládá, odborná znalecká veřejnost spolu s bankovním sektorem doporučuje výnosové ocenění neprovádět, výnosovou metodu ocenění proto neaplikujeme.

Komparativní způsob ocenění je proveden ve dvou variantách: a) srovnáním s realitním trhem ve smyslu bodu A.5.3 tohoto posudku metodou přímého porovnání pomocí indexu odlišnosti; b) porovnávací metodou dle prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování č. 151/1997 Sb. v platném znění (vyhláška č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a 460/2009 Sb.), která ocenění provádí na základě ucelené databáze srovnatelných či alespoň obdobných nemovitostí vůči oceňované nemovitosti. Databáze je zpracována dle skutečných prodejů - vyhlášku každoročně aktualizuje a vydává Ministerstvo financí ČR.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

2 OCENĚNÍ

2.1 Komparativní metoda ocenění

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou obvykle stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Popis:

Dům je půdorysně postaven ve tvaru obdélníka, je samostatně stojící, situovaný na rovinném pozemku. Okolní zástavbu tvoří samostatně stojící rodinné domy. Dům se nachází v souvisle zastavěném území městské části Sendražice, od centra obce Kolín ve vzdálenosti 4 km. Přístup k objektu je možný z přilehlé veřejné komunikace. Oplocení pozemků je provedeno. Inženýrské sítě: je provedeno napojení na el. energii, veřejný vodovod, plynovod, kanalizaci.

Konstrukční řešení a technické vybavení:

| | | | |
|------------------------|---|------------------|----------------|
| Doba výstavby: | dle odborného odhadu před cca 70-ti lety; údržba: zanedbaná | | |
| Počet podlaží: | nepodsklepeno, 1 nadzemní podlaží | | |
| Základy: | betonové pasy s izolací proti zemi vlhkosti | | |
| Nosné konstrukce: | zděné v tl. 45 cm, z cihel, nezatepleno | | |
| Stropy: | s rovným podhledem | | |
| Střecha: | tvar sedlový valbový | Krytina střechy: | pálená (tašky) |
| Klempířské konstrukce: | dešťové žlaby a svody, okenní parapety, oplechování střešních prostupů původně z pozinkovaného plechu, nyní opatřeno nátěry | | |
| Vnitřní povrchy: | dvouvrstvé vápenocementové omítky, obklady keramické na WC, v koupelně, v kuchyni | | |
| Vnější povrchy: | vápenocementové omítky, místy opadané, sokl kamenný | | |
| Schody: | nejsou | | |
| Dveře: | dřevěné hladké plné s kovovými zárubněmi a dřevěnými prahy, vstupní jsou dřevěné - prosklené | Vrata: | nejsou |
| Okna: | dřevěná s dvojitým zasklením | | |
| Povrch podlah: | dle účelu užití místnosti: prkenné, keramická dlažba, lepené PVC | | |

| | | | |
|---------------------|--|----------------------|---|
| Vytápění: | ústřední do litinových radiátorů, kotel je na plyn | | |
| Ohřev teplé vody: | zajišťován plynovým ohřevačem | | |
| Vnitřní vodovod: | je proveden rozvod studené i teplé vody | Hygienické vybavení: | WC splachovací v koupelně, umyvadlo, vana |
| Vnitřní kanalizace: | od všech zařizovacích předmětů | Vnitřní plynovod: | rozvod do kotelny |
| Elektroinstalace: | na jističe, kompletní rozvod světelného proudu (230V) i motorového proudu (400V); bleskosvod není instalován | | |
| Výtahy: | nejsou | Vybavení kuchyní: | sporák (na el. energii) |
| Ostatní: | dígestoř | | |

Dispozice:

1.NP: chodba, kuchyň, spíž, 3 pokoje, koupelna s WC

Konstrukční řešení a technické vybavení kůlny:

Jedná se o objekty s jedním nadzemním podlažím, obdélníkového půdorysného tvaru. Nosné konstrukce jsou zděné z cihel, střecha pultová a sedlová s mírným spádem, krytina plechová, vlnitý eternit, klempířské konstrukce z pozinkovaného plechu, úpravy povrchů vápenné omítky, dveře jsou dřevěné, okna dřevěná. Podlahy jsou betonové.

Konstrukční řešení a technické vybavení garáže:

Jedná se o objekt samostatně stojící, s jedním nadzemním podlažím, obdélníkového půdorysného tvaru. Nosné konstrukce jsou zděné z cihel, střecha pultová, krytina plechová, úpravy povrchů vápenné omítky, vrata jsou dřevěná, okna dřevěná. Podlaha je betonová, elektroinstalace světelná.

Srovnávací parametry:

| Název | Obestavěný prostor [m ³] | Zastavěná plocha [m ²] | Užitná plocha [m ²] |
|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| Budova č.p. 363 – bydlení | 558,28 | 117,49 | 91,05 |
| Kůlny | 156,16 | 60,06 | 48,05 |
| Garáž | 76,88 | 30,75 | 26,14 |
| Pozemky parc.č. St. 372 a 510/174 | - | 208 | 313 |

Srovnávací kritéria:

| č. | Kriterium | Popis kritéria |
|--|---------------------------------|---|
| A – OBEC | | |
| 1 | Velikost obce | obyvatel 31 014, z toho 21 918 v produkt. věku |
| 2 | Správa, úřady | městský úřad, pošta, policie |
| 3 | Poptávka po nemovitostech | nabídka v rovnováze s poptávkou |
| 4 | Přírodní okolí | velmi dobré |
| 5 | Obchod a služby | veškeré vybavení |
| 6 | Školství | základní a střední školství |
| 7 | Zdravotnictví | nemocnice, ordinace lékařů, lékárny |
| 8 | Kultura, sport | dostatečné vybavení |
| 9 | Ubytování | dostatečná kapacita |
| 10 | Struktura zaměstnanosti | nedostatečná nabídka |
| 11 | Životní prostředí | velmi dobré |
| B – UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI | | |
| 12 | Poloha vzhledem k centru obce | v městské části Sedražice, 4 km do centra města |
| 13 | Dopravní podmínky | příjezd až k objektu |
| 14 | Orientace ke svět. stranám | kombinovaná |
| 15 | Konfigurace terénu | rovinatý terén |
| 16 | Převládající zástavba | bydlení |
| 17 | Parkovací možnosti | v garáži, za oplocením |
| 18 | Obyvatelstvo v sousedství | nebylo zjišťováno |
| 19 | Územní plán | schválený úz. plán |
| 20 | Inženýrské sítě | všechny |
| C – VLASTNÍ NEMOVITOST | | |
| 21 | Typ stavby | vhodný |
| 22 | Dostupnost jednotlivých podlaží | jednopodlažní objekt |
| 23 | Regulace nájemného | žádná |
| 24 | Výskyt radonu | neměřeno |
| 25 | Další možnosti ohrožení | velmi omezené až náhodné |
| 26 | Příslušenství nemovitosti | vhodné (identifikace viz výše) |
| 27 | Možnosti dalšího rozšiřování | jsou (po vlastních pozemcích) |
| 28 | Technická hodnota stavby | viz níže |
| 29 | Údržba stavby | zanedbaná |
| 30 | Pozemky celkem | 521 m ² |

Závady technické povahy:

Objekt byl postaven dle odborného odhadu před cca 70-ti lety. Prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou zatím v průměrném technickém stavu, ovšem prvky krátkodobé životnosti (PKŽ) již vykazují známky zvýšeného opotřebení. To se projevuje na většině kovových konstrukcích, které jsou zčásti zkorodovány (dešťové žlaby a svody, oplechování), okna jsou již také dosti nefunkční, dochází ke vzlínání zemní vlhkosti, což je patrné na vnitřních i venkovních omítkách, které jsou místy zvětralé a opadané. Pokud nedojde k opravě uvedených závad, bude zkrácena celková životnost stavby.

Jinak je objekt je bez viditelných statických poruch a jeho stavebně - technický stav odpovídá stáří, technologickým postupům výstavby a použitým stavebním materiálům a zanedbané údržbě.

Další připomínky existují v rovině estetické v oblasti obnovy maleb a nátěrů.

Vedlejší stavby, oplocení, zpevněné plochy vykazují rovněž známky zvýšeného opotřebení.

Rizika ekonomické povahy:

Vzhledem k výše uvedenému bude třeba vynaložit finanční prostředky na opravy domu.

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 122 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu, zástavní právo exekutorské, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Srovnávací nemovitosti (SN):

1) Rodinný dům, Kolín – Sendražice, ul. Palackého

Cena nabídková: 2 905 000,- Kč

Rodinný dům o velikosti 3+1, koupelna+WC obklady, dlažba. Městská kanalizace, voda městská. Vytápění ÚT, kotel na tuhá paliva, TUV bojler. Součástí je garáž, zděná kolna, skleník a zahrada cca 270 m². Dům je volný, v klidné lokalitě, MHD. Veškeré služby v místě, snadná dostupnost do centra Kolína.

| |
|--------------------------------------|
| Budova: Cihlová |
| Stav objektu: Po rekonstrukci |
| Podlaží počet: 2 |
| Plocha zastavěná: 211 m ² |
| Plocha podlahová: 120 m ² |
| Plocha pozemku: 483 m ² |
| Voda: Dálkový vodovod |
| Topení: Ústřední tuhá paliva |
| Odpad: Kanalizace |
| Elektřina: 380V |



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality holding, a.s.
Krakovská 1675/2
110 00 Praha
www.mmreality.cz
Tel.: 800 100 446

2) Rodinný dům, Kolín – Sendražice, ul. Na jezírkách

Cena nabídková: 2 290 000,- Kč

Rodinný dům o velikosti 2+1, cihlový s udržovanou zahradou, v Sendražicích okr.Kolín. V domě jsou dva pokoje a kuchyň, lze zbudovat k bydlení i půdní prostory. V domě je ústřední topení - plynový kotel. Voda a elektřina zavedeny do domu, kanalizace na kraji pozemku - lze napojit, nyní septik.

| |
|-------------------------------------|
| Budova: Cihlová |
| Stav objektu: Dobrý |
| Podlaží počet: 1 |
| Plocha zastavěná: 86 m ² |
| Plocha užitná: 86 m ² |
| Plocha podlahová: |
| Plocha pozemku: 269 m ² |
| Voda: Dálkový vodovod |
| Topení: Ústřední plynové |
| Odpad: Kanalizace |
| Elektřina: 380V |



Realitní kancelář Grygar reality
Krkonošská 1607/10
120 00 Praha
www.grygarreality.cz
Tel.: 739 453 272

3) Rodinný dům, Kolín – Sendražice, ul. Kolínská

Cena nabídková: 2 190 000,- Kč

Rodinný dům o velikosti 3+1 v Kolíně - Sendražicích. Jedná se o přízemní RD na pozemku o velikosti 350 m². V domě se nachází 3 pokoje, kuchyň, komora, koupelna a WC. Součástí domu je prostorná půda, kterou lze po rekonstrukci využít jako další bytové prostory. V domě jsou nové rozvody elektřiny, topení - plynové, voda - městská.

| |
|--------------------------------------|
| Budova: Cihlová |
| Stav objektu: Dobrý |
| Podlaží počet: 1 |
| Plocha zastavěná: 100 m ² |
| Plocha podlahová: 90 m ² |
| Plocha pozemku: 350 m ² |
| Voda: Rozvod studené a teplé |
| Topení: Lokální plynové |
| Plyn: Plynovod |
| Odpad: Kanalizace |
| Elektřina: 380V |



Zdroj:

Realitní kancelář Develop reality
Na Hradbách 159
280 02 Kolín
www.developreality.cz
Tel.: 608 067 621

4) Rodinný dům, Kolín – Sendražice, ul. Na Jezírkách

Cena nabídková: 2 600 000,- Kč

Rodinný dům po rekonstrukci v r. 2008, nachází se v klidné části obce. V domě je nová kuchyň. Celý dům je bezbariérový. Je zde zaveden telefon a internet, elektro 400 V, plynovod. Vytápění domu je ústřední plynové.

| |
|--------------------------------------|
| Budova: Cihlová |
| Stav objektu: Velmi dobrý |
| Podlaží počet: 1 |
| Plocha zastavěná: 175 m ² |
| Plocha užitná: 175 m ² |

Plocha pozemku:
Voda: Rozvod studené a teplé
Plyn: Plynovod
Odpad: Kanalizace
Elektřina: 400V



Zdroj:

Realitní kancelář Bohemian Express, s.r.o.
třída Karla IV. 634/25
500 02 Hradec Králové
www.majitele.cz
Tel.: 495 530 083

5) Rodinný dům, Kolín – Sendražice, ul. Nová

Cena nabídková: 2 085 000,- Kč

Dům o dispozici prostorného 3+1. Nabízíme Vám exkluzivně krásný dům v obci Sendražice u Kolína. Dům o dispozici prostorného 3+1. V přízemí se nachází chodba, obývací pokoj, kuchyň, pokoj koupelna, WC a kotelná. V prvním patře veliký pokoj a terasa. Na půdě začaly práce na vybudování další místnosti. Topení je zajištěno plynovým kotlem. Voda je ohřívána kombinovaně a to plynovým kotlem a elektrickým ohřevem (noční proud). K domu patří malá zahrádka.

Budova: Cihlová
Stav objektu: Dobrý
Podlaží počet: 2
Plocha zastavěná: 120 m²
Plocha užitná: 160 m²
Plocha podlahová: 190 m²
Plocha pozemku: 209 m²
Voda: Rozvod studené a teplé
Topení: Ústřední plynové
Plyn: Plynovod
Odpad: Kanalizace
Elektřina: 380V



Zdroj:
Realitní kancelář Develop reality
Na Hradbách 159
280 02 Kolín
www.developreality.cz
Tel.: 602 633 955

Závěrečná analýza

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflektuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient $k_{ZC} \leq 1,00$. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $k_{ZC} = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimburka, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejů vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovitosti postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitost se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovitosti nemůže být větší, než cena stejné nemovitosti inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

Metoda přímého porovnání:

| | Cena ke srovnání [Kč] | Index odlišnosti I_o | | | | Upravená cena [Kč] |
|---|-----------------------|------------------------|--------|----------|-------------------------|--------------------|
| | | zdroj | poloha | velikost | tech. stav a vybavenost | |
| SN 1 | 2 905 000 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | 0,85 | 1 975 400 |
| SN 2 | 2 290 000 | 0,85 | 1,00 | 1,10 | 0,90 | 1 927 035 |
| SN 3 | 2 190 000 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 0,90 | 1 675 350 |
| SN 4 | 2 600 000 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 0,75 | 1 657 500 |
| SN 5 | 2 085 000 | 0,85 | 1,05 | 1,05 | 0,90 | 1 758 515 |
| n: počet srovnávacích nemovitostí | | | | | | 5 |
| Obvyklá cena [Kč] | | | | | | 1 798 760 |
| Obvyklá cena [Kč] po zaokrouhlení: | | | | | | 1 800 000 |

Statistické veličiny:

| | |
|--------------------------|-----------|
| Směrodatná odchylka [SO] | 145 310 |
| Minimální hodnota | 1 657 500 |
| AP - SO | 1 654 690 |
| Aritmetický průměr [AP] | 1 800 000 |
| AP + SO | 1 945 310 |
| Maximální hodnota | 1 975 400 |

2.2 Porovnávací způsob ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování

a₁) Rodinný dům - § 26a

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům
Poloha objektu: Kolín
Stáří stavby: 70 roků
Základní cena ZC (příloha č. 20a): 2 879,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---------------|-----------------------|-------------------|
| 1.NP: | 117,49 m ² | 3,15 m |

Obestavěný prostor:

Obestavěný prostor – celkem: = 558,28 m³

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 117,49 m²
Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 117,49 m²

Podlažnost ZP / ZP1 = 1,00

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

| Název znaku | č. | V _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Druh stavby - Samostatný rodinný dům | III | 0,00 |
| 2. Provedení obvodových stěn - Typ 3 - Cihelné nebo tvárnice zdivo | III | 0,00 |
| 3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm | II | 0,00 |
| 4. Podlažnost - Hodnota 1 | III | 0,02 |
| 5. Napojení na veřejné sítě (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 - Od 300 m ² do 800 m ² celkem | II | 0,00 |
| 12. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu | I | -0,10 |
| 13. Stavebně - technický stav - Stavba se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | III | 0,85 |

Koeficient pro stáří 70 let: 0,70

Index vybavení $I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,70 = 0,595$

Index polohy:

| Název znaku | č. | P _i |
|--|-----|----------------|
| 1. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce - oddělené části obce | II | -0,03 |
| 2. Význam lokality (v obci, oblasti, okresu) - bez vlivu | II | 0,00 |
| 3. Okolní zástavba a životní prostředí - převažující objekty pro bydlení | III | 0,00 |
| 4. Dopravní spojení - dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení | II | 0,00 |
| 5. Parkovací možnosti v okolí nemovitosti - výborné, privátní parkování | III | 0,02 |
| 6. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí | II | 0,00 |
| 7. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu | III | 0,00 |
| 8. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů | II | 0,00 |

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^8 P_i) = 0,990$$

Index trhu s nemovitostmi:

| Název znaku | č. | T _i |
|---|-----|----------------|
| 1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - nabídka odpovídá poptávce | III | 0,00 |
| 2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví) | II | 0,00 |
| 3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní | I | -0,05 |

$$\text{Index trhu } I_T = (1 + \sum_{i=1}^3 T_i) = 0,950$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,595 * 0,990 * 0,950 = 0,560$$

Ocenění:

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I = 2\,879,- \text{ Kč/m}^3 * 0,560 = 1\,612,24 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = ZCU * OP = 1\,612,24 \text{ Kč/m}^3 * 558,28 \text{ m}^3 = 900\,081,35 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodinný dům - zjištěná cena} = 900\,081,35 \text{ Kč}$$

a₂) Garáž - § 24

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Garáž

Poloha objektu: Kolín

Stáří stavby: 40 roků

Stavba je příslušenstvím jiné stavby - Rodinný dům a od této stavby přebírá index I_T a I_P.Základní cena ZC (příloha č. 18): 2 611,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

| Název podlaží | Zastavěná plocha | Konstrukční výška |
|---------------|----------------------|-------------------|
| 1.NP: | 30,75 m ² | 2,50 m |

Obestavěný prostor:

$$\text{Obestavěný prostor – celkem:} = 76,88 \text{ m}^3$$

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: $ZP1 = 30,75 \text{ m}^2$
Zastavěná plocha všech podlaží: $ZP = 30,75 \text{ m}^2$

Podlažnost $ZP / ZP1 = 1,00$

Výpočet indexu cenového porovnání:

Index vybavení:

| Název znaku | č. | V_i |
|---|-----|-------|
| 1. Druh stavby - samostatně stojící | II | 0,00 |
| 2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. nad 30 cm | III | 0,10 |
| 3. Technické vybavení - jen přívod el. napětí 230 V | II | -0,02 |
| 4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez příslušenství | II | -0,01 |
| 5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu | III | 0,00 |
| 6. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav) | III | 0,85 |

Koeficient pro stáří 40 let: 0,80

$$\text{Index vybavení } I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^5 V_i\right) * V_6 * 0,80 = 0,728$$

Index polohy:

Převzatý index polohy $I_P = 0,990$

Index trhu s nemovitostmi:

Převzatý index trhu $I_T = 0,950$

Celkový index $I = I_V * I_P * I_T = 0,728 * 0,990 * 0,950 = 0,685$

Ocenění:

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I = 2\,611,- \text{ Kč/m}^3 * 0,685 = 1\,788,54 \text{ Kč/m}^3$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$CP = ZCU * OP = 1\,788,54 \text{ Kč/m}^3 * 76,88 \text{ m}^3 = 137\,502,96 \text{ Kč}$

Garáž - zjištěná cena = 137 502,96 Kč

b₁) Kůlny - § 7

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Vedlejší stavba: 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 CZ - CC: 1274

Obestavěný prostor:

Obestavěný prostor – celkem: = 156,16 m³

Výpočet koeficientu K_4 :

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

| Konstrukce, vybavení | Hodnocení standardu | Obj. podíl [%] | Část [%] | Koeficient | Upravený obj. podíl |
|--------------------------------------|---------------------|----------------|----------|------------|---------------------|
| 1. Základy | S | 7,10 | 100,00 | 1,00 | 7,10 |
| 2. Obvodové stěny | S | 31,80 | 100,00 | 1,00 | 31,80 |
| 3. Stropy | S | 19,80 | 100,00 | 1,00 | 19,80 |
| 4. Krov | S | 7,30 | 100,00 | 1,00 | 7,30 |
| 5. Krytina | S | 8,10 | 100,00 | 1,00 | 8,10 |
| 6. Klempířské konstrukce | S | 1,70 | 100,00 | 1,00 | 1,70 |
| 7. Úprava povrchů | P | 6,10 | 100,00 | 0,46 | 2,81 |
| 9. Dveře | S | 3,00 | 100,00 | 1,00 | 3,00 |
| 10. Okna | S | 1,10 | 100,00 | 1,00 | 1,10 |
| 11. Podlahy | S | 8,20 | 100,00 | 1,00 | 8,20 |
| 12. Elektroinstalace | C | 5,80 | 100,00 | 0,00 | 0,00 |
| Součet upravených objemových podílů: | | | | | 90,91 |

Hodnota koeficientu vybavení K_4 : 0,9091

Ocenění:

| | | |
|--|---|--|
| Základní cena (dle příl. č. 8): | = | 1 250,- Kč/m ³ |
| Koeficient vybavení stavby K_4 (dle provedení a vybavení stavby): | * | 0,9091 |
| Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce): | * | 1,0500 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38): | * | 2,1210 |
| Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): | * | 1,4480 |
| Základní cena upravená | = | 3 664,55 Kč/m ³ |
| Plná cena: | = | 156,16 m ³ * 3 664,55 Kč/m ³ = 572 256,13 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 70 / 80 = 87,500 \%$

Maximální opotřebení může dle přílohy č. 15 činit 85 % - 486 417,71 Kč

Kůlny - zjištěná cena = 85 838,42 Kč

c₁) Studna - § 9

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ studny: Kopaná
 Hloubka studny: 5,00 m
 Kód CZ - CC: 2222

Ocenění:

Základní cena dle příl. č. 10:

hloubka: 5,00 m * 1 950,- Kč/m + 9 750,- Kč

Základní cena celkem = 9 750,- Kč

Polohový koeficient K_5 (příl. č. 14 - dle významu obce): * 1,0500

| | | |
|--|---|-------------|
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38): | * | 2,2960 |
| Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): | * | 1,4480 |
| Studna neslouží trvale svému účelu: | * | 0,2000 |
| Plná cena | = | 6 807,13 Kč |

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 70 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 30 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 70 / 100 = 70,000 \%$ - 4 764,99 Kč

Studna - zjištěná cena = 2 042,14 Kč

d.) Pozemky - § 27 - § 32

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

| Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|--|----------------|--------------------------|---------------------------------|------------|
| zastavěná plocha a nádvoří | St. 372 | 385,00 | 400,00 | 154 000,- |
| Součet | | | | 154 000,- |
| Úprava ceny – příloha č. 21: | | | | |
| 2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu | | | 10 % | |
| Úprava ceny celkem | | | 10 % | + 15 400,- |
| Mezisoučet | | | | 169 400,- |
| Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): | | | * | 1,4480 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): | | | * | 2,1730 |
| Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem | | | | 533 017,78 |

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 400,- Kč/m².

| Název | Parcelní číslo | Výměra [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Cena [Kč] |
|--|----------------|--------------------------|---------------------------------|-----------|
| zahrada | 510/174 | 136,00 | 400,00 | 54 400,- |
| Součet | | | | 54 400,- |
| Úprava ceny - příloha č. 21: | | | | |
| 2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu | | | 10 % | |
| Úprava ceny celkem | | | 10 % | + 5 440,- |
| Mezisoučet | | | | 59 840,- |
| Úprava ceny dle § 28 odst. 5: | | | * | 0,4000 |
| Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití): | | | * | 1,4480 |
| Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby): | | | * | 2,1730 |
| Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem | | | | 75 314,72 |

Pozemky - zjištěná cena = 608 332,50 Kč

e) Rekapitulace porovnávacího způsobu ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování:

| | | |
|----------------------------------|---|---------------|
| a) Ocenění porovnávacím způsobem | | |
| a ₁) Rodinný dům | = | 900 081,35 Kč |
| a ₂) Garáž | = | 137 502,96 Kč |
| b) Kůlny | = | 85 838,42 Kč |
| c) Studna | = | 2 042,14 Kč |
| d) Pozemky | = | 608 332,50 Kč |

Výsledná cena nemovitosti činí celkem 1 733 797,37 Kč

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení dle § 46 činí 1 733 800,- Kč

3 VYHODNOCENÍ

| | |
|---|----------------|
| Komparativní metoda - srovnání na realitním trhu | 1 800 000,- Kč |
| Ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování | 1 733 800,- Kč |

Na základě dostupných informací, na základě popsanych parametrů, na základě srovnávacích kritérií, na základě rizikových faktorů, na základě provedených šetření a na základě výsledků použitých metod ocenění indikujeme obvyklou cenu předmětu ocenění ve výši:

1 800 000,- Kč

Ocenění spoluvlastnické podílu:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši $\frac{1}{2}$ činí tedy $1\,800\,000,-\text{ Kč} \times \frac{1}{2} = \mathbf{900\,000,-\text{ Kč}}$

C REKAPITULACE

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši ½ na budově č.p. 363 – bydlení, část obce Sendražice, stojící na pozemku parc.č. St. 372 a spoluvlastnického podílu ve výši ½ na pozemcích parc.č. St. 372 a 510/174, k.ú. Sendražice u Kolína, obec Kolín, zapsáno na LV č. 122, vedeného KÚ pro Středočeský kraj, KP Kolín, indikujeme ke dni ocenění na:

900 000,- Kč

slovy: Devětsettisíc korun českých

D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 519 – 462 / 2010 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

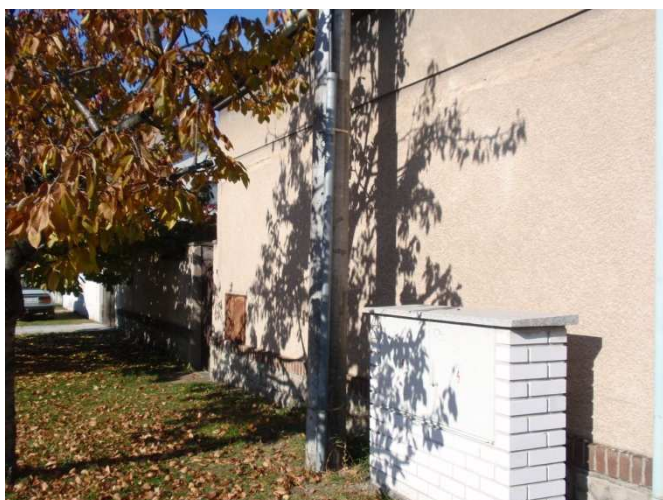
V Hradci Králové dne 18.11.2010

Podpis za znalecký ústav:

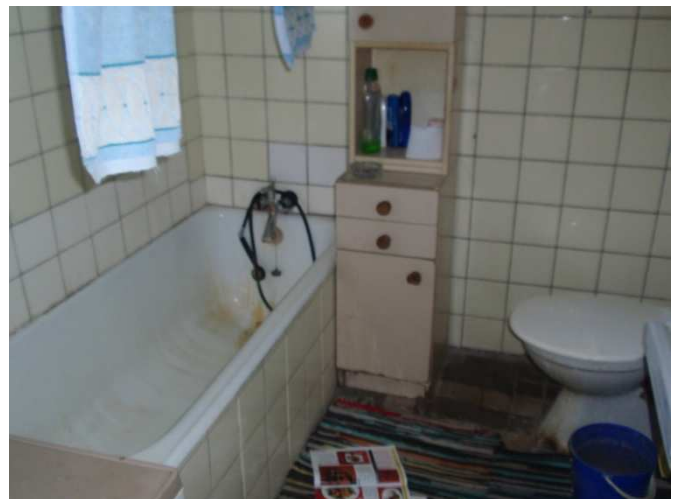
Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové

E PŘÍLOHY

1. Barevná fotodokumentace
2. Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 122, k.ú. Sendražice u Kolína, získaný prostřednictvím dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 18.08.2010
3. Snímek katastrální mapy







VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2010 02:06:05

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 33 EX 337306 pro Soudní exekutor Ivanko Igor, JUDr.

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533165 Kolín

Kat.území: 747394 Sendražice u Kolína

List vlastnictví: 122

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

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i> | | |
| Blecha Vladimír, Aloise Jiráska 363, Sendražice, 280 02 Kolín 2 | 560123/1900 | 1/2 |
| Pokorná Zuzana, Nad Alejí 1752/26, Praha 6, Břevnov, 162 00 Praha 616 | 616213/0161 | 1/2 |

B Nemovitosti

Pozemky

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|----------------------|----------------|----------------------------|----------------|-----------------------|
| St. 372 | 385 | zastavěná plocha a nádvoří | | |
| 510/174 | 136 | zahrada | | zemědělský půdní fond |
| <i>Stavby</i> | | | | |
| <i>Typ stavby</i> | | | | |
| Část obce, č. budovy | Způsob využití | Způsob ochrany | Na parcele | |
| Sendražice, č.p. 363 | bydlení | | St. 372 | |

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Nařízení exekuce

Blecha Vladimír, Aloise Jiráska 363, Sendražice, 280 02 Kolín 2, RČ/IČO: 560123/1900 Z-9118/2005-204

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní sou v Kolíně č.j.14 Nc-599/2004 -6 ze dne 02.06.2004.

Z-9118/2005-204

o Nařízení exekuce

Blecha Vladimír, Aloise Jiráska 363, Sendražice, 280 02 Kolín 2, RČ/IČO: 560123/1900 Z-3125/2006-204

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kolíně 3 Nc-1010/2005 -4 ze dne 02.01.2006.

Z-3125/2006-204

o Nařízení exekuce

Blecha Vladimír, Aloise Jiráska 363, Sendražice, 280 02 Kolín 2, RČ/IČO: 560123/1900 Z-5493/2006-204

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kolíně 3 Nc-261/2006 -9 ze dne 23.03.2006.

Z-5493/2006-204

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2010 02:06:05

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 33 EX 337306 pro Soudní exekutor Ivanko Igor, JUDr.

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533165 Kolín

Kat.území: 747394 Sendražice u Kolína

List vlastnictví: 122

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

vydaný na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j. 3 Nc 261/2006-9
ze dne 23.3.2006 k podílu 1/2

Blecha Vladimír, Aloise Jiráskova 363, Sendražice, 280 02 Kolín 2, RČ/IČO: 560123/1900, Stavba: Sendražice, č.p. 363 Z-5489/2006-204

Blecha Vladimír, Aloise Jiráskova 363, Sendražice, 280 02 Kolín 2, RČ/IČO: 560123/1900, Parcela: St. 372 Z-5489/2006-204

Blecha Vladimír, Aloise Jiráskova 363, Sendražice, 280 02 Kolín 2, RČ/IČO: 560123/1900, Parcela: 510/174 Z-5489/2006-204

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Praha 10 033EX-3373/2006 -7 ze dne 28.04.2006.
Z-5489/2006-204

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

vydaný na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j. 3 Nc 379/2006-6 ze dne 31.3.2006 k podílu id. 1/2 nemovitostí

Blecha Vladimír, Aloise Jiráskova 363, Sendražice, 280 02 Kolín 2, RČ/IČO: 560123/1900, Stavba: Sendražice, č.p. 363 Z-6802/2006-204

Blecha Vladimír, Aloise Jiráskova 363, Sendražice, 280 02 Kolín 2, RČ/IČO: 560123/1900, Parcela: St. 372 Z-6802/2006-204

Blecha Vladimír, Aloise Jiráskova 363, Sendražice, 280 02 Kolín 2, RČ/IČO: 560123/1900, Parcela: 510/174 Z-6802/2006-204

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Praha 10 033 EX-3851/2006 -5 ze dne 30.05.2006.
Z-6802/2006-204

o Nařízení exekuce

Blecha Vladimír, Aloise Jiráskova 363, Sendražice, 280 02 Kolín 2, RČ/IČO: 560123/1900 Z-6802/2006-204

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud Kolín 3 Nc-379/2006 -6 ze dne 31.03.2006.

Z-6802/2006-204

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu ve výši 7.452,- Kč k 1/2 podílu

Finanční úřad v Kolíně, Politických vězňů 423, Kolín III, 280 02 Kolín 2, RČ/IČO: 560123/1900, Stavba: Blecha Vladimír, Aloise Jiráskova 363, Sendražice, 280 02 Kolín 2, Z-7705/2006-204

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2010 02:06:05

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 33 EX 337306 pro Soudní exekutor Ivanko Igor, JUDr.

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533165 Kolín

Kat.území: 747394 Sendražice u Kolína

List vlastnictví: 122

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Sendražice, č.p. 363

Blecha Vladimír, Aloise Jiráskova Z-7705/2006-204

363, Sendražice, 280 02 Kolín 2,

RČ/IČO: 560123/1900, Parcela:

510/174

Blecha Vladimír, Aloise Jiráskova Z-7705/2006-204

363, Sendražice, 280 02 Kolín 2,

RČ/IČO: 560123/1900, Parcela:

St. 372

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.) FÚ Kolín 100725/05/034940/4410 ze dne 05.12.2005. Právní moc ke dni 24.01.2006.

Z-1233/2006-204

o Nařízení exekuce

Blecha Vladimír, Aloise Jiráskova Z-11543/2006-204

363, Sendražice, 280 02 Kolín 2,

RČ/IČO: 560123/1900

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kolíně 14 Nc-1077/2006 -12 ze dne 30.08.2006.

Z-11543/2006-204

o Nařízení exekuce

Blecha Vladimír, Aloise Jiráskova Z-15698/2006-204

363, Sendražice, 280 02 Kolín 2,

RČ/IČO: 560123/1900

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kolíně 14 Nc-1836/2006 -7 ze dne 05.12.2006.

Z-15698/2006-204

o Nařízení exekuce

Blecha Vladimír, Aloise Jiráskova Z-15089/2007-204

363, Sendražice, 280 02 Kolín 2,

RČ/IČO: 560123/1900

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kolíně č.j. 14 Nc-2470/2007 -5 ze dne 21.09.2007.

Z-15089/2007-204

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

vydaný na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j.14 Nc 2470/2007

k podílu 1/2

Blecha Vladimír, Aloise Jiráskova Z-15574/2007-204

363, Sendražice, 280 02 Kolín 2,

RČ/IČO: 560123/1900, Stavba:

Sendražice, č.p. 363

Blecha Vladimír, Aloise Jiráskova Z-15574/2007-204

363, Sendražice, 280 02 Kolín 2,

RČ/IČO: 560123/1900, Parcela:

St. 372

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2010 02:06:05

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 33 EX 337306 pro Soudní exekutor Ivanko Igor, JUDr.

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533165 Kolín

Kat.území: 747394 Sendražice u Kolína

List vlastnictví: 122

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Blecha Vladimír, Aloise Jiráska Z-15574/2007-204
363, Sendražice, 280 02 Kolín 2,
RČ/IČO: 560123/1900, Parcela:
510/174

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Kolín č.j. 126 EX-299/2007 -9 ze dne 08.11.2007.
Z-15574/2007-204

o Nařízení exekuce

Blecha Vladimír, Aloise Jiráska Z-16781/2007-204
363, Sendražice, 280 02 Kolín 2,
RČ/IČO: 560123/1900

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kolíně č.j. 9 Nc-820/2007 -8 ze dne 27.11.2007.

Z-16781/2007-204

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 9 Nc-820/2007 -8 ze dne 01.02.2008.
Právní moc ke dni 01.01.2008.

Z-4163/2008-204

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

podaný na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j.: 9 Nc 820/2007-8
ze dne 27.11.2007
k podílu 1/2

Blecha Vladimír, Aloise Jiráska Z-16782/2007-204
363, Sendražice, 280 02 Kolín 2,
RČ/IČO: 560123/1900, Stavba:
Sendražice, č.p. 363
Blecha Vladimír, Aloise Jiráska Z-16782/2007-204
363, Sendražice, 280 02 Kolín 2,
RČ/IČO: 560123/1900, Parcela:
St. 372

Blecha Vladimír, Aloise Jiráska Z-16782/2007-204
363, Sendražice, 280 02 Kolín 2,
RČ/IČO: 560123/1900, Parcela:
510/174

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Plzeň-jih č.j.: 16 EX-15099/2007 ze dne 29.11.2007.

Z-16782/2007-204

o Nařízení exekuce

Blecha Vladimír, Aloise Jiráska Z-374/2008-204
363, Sendražice, 280 02 Kolín 2,
RČ/IČO: 560123/1900

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kolíně 29 Nc-40/2007 ze dne 22.11.2007.

Z-374/2008-204

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

vydaný na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j.: 29 Nc 40/2007 ze dne

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2010 02:06:05

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 33 EX 337306 pro Soudní exekutor Ivanko Igor, JUDr.

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533165 Kolín

Kat.území: 747394 Sendražice u Kolína

List vlastnictví: 122

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

22.11.2007

k podílu 1/2

Blecha Vladimír, Aloise Jiráskova 363, Sendražice, 280 02 Kolín 2, RČ/IČO: 560123/1900, Stavba: Sendražice, č.p. 363

Z-5581/2008-204

Blecha Vladimír, Aloise Jiráskova 363, Sendražice, 280 02 Kolín 2, RČ/IČO: 560123/1900, Parcela: St. 372

Z-5581/2008-204

Blecha Vladimír, Aloise Jiráskova 363, Sendražice, 280 02 Kolín 2, RČ/IČO: 560123/1900, Parcela: 510/174

Z-5581/2008-204

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Praha 9 č.j. 085 EX-3793/2007 -23 ze dne 25.02.2008.

Z-5581/2008-204

o Nařízení exekuce

Blecha Vladimír, Aloise Jiráskova 363, Sendražice, 280 02 Kolín 2, RČ/IČO: 560123/1900

Z-10775/2008-204

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kolíně č.j. 14 Nc-2/2008 -4 ze dne 04.01.2008.

Z-10775/2008-204

o Nařízení exekuce

Blecha Vladimír, Aloise Jiráskova 363, Sendražice, 280 02 Kolín 2, RČ/IČO: 560123/1900

Z-2489/2009-204

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kolíně 14 Nc-4579/2008 -4 ze dne 31.12.2008.

Z-2489/2009-204

o Nařízení exekuce

Blecha Vladimír, Aloise Jiráskova 363, Sendražice, 280 02 Kolín 2, RČ/IČO: 560123/1900

Z-3846/2009-204

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kolíně 14 Nc-368/2009 -5 ze dne 28.01.2009.

Z-3846/2009-204

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí Okresní soud v Kolíně 14Nc-368/2009 -5 Právní moc ke dni 08.04.2009.

Z-10884/2009-204

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2

vydaný na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j. 14 Nc 368/2009-5 ze dne

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2010 02:06:05

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 33 EX 337306 pro Soudní exekutor Ivanko Igor, JUDr.

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533165 Kolín

Kat.území: 747394 Sendražice u Kolína

List vlastnictví: 122

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

28.1.2009

Blecha Vladimír, Aloise Jiráská Z-3853/2009-204
363, Sendražice, 280 02 Kolín 2,
RČ/IČO: 560123/1900, Stavba:
Sendražice, č.p. 363

Blecha Vladimír, Aloise Jiráská Z-3853/2009-204
363, Sendražice, 280 02 Kolín 2,
RČ/IČO: 560123/1900, Parcela:
St. 372

Blecha Vladimír, Aloise Jiráská Z-3853/2009-204
363, Sendražice, 280 02 Kolín 2,
RČ/IČO: 560123/1900, Parcela:
510/174

Listina Exekuční příkaz EÚ Plzeň-jih 16 Ex-1749/2009 ze dne 09.03.2009.

Z-3853/2009-204

o Nařízení exekuce

Blecha Vladimír, Aloise Jiráská Z-9595/2009-204
363, Sendražice, 280 02 Kolín 2,
RČ/IČO: 560123/1900

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kolíně 14 Nc-2278/2009 -5 ze dne 29.04.2009.

Z-9595/2009-204

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí 14 Nc-2278/2009 -5 Právní moc ke dni 08.07.2009.

Z-311/2010-204

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

týká se id.1/2 nemovitosti

vydaný na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně

č.j. 14 Nc 2278/2009-5 ze dne 29.4.2009

Blecha Vladimír, Aloise Jiráská Z-9604/2009-204
363, Sendražice, 280 02 Kolín 2,
RČ/IČO: 560123/1900, Stavba:
Sendražice, č.p. 363

Blecha Vladimír, Aloise Jiráská Z-9604/2009-204
363, Sendražice, 280 02 Kolín 2,
RČ/IČO: 560123/1900, Parcela:
St. 372

Blecha Vladimír, Aloise Jiráská Z-9604/2009-204
363, Sendražice, 280 02 Kolín 2,
RČ/IČO: 560123/1900, Parcela:
510/174

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Plzeň-jih 16 Ex-4300/2009 ze dne 04.06.2009.

Z-9604/2009-204

D Jiné zápisy

Typ vztahu

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 18.08.2010 02:06:05

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 33 EX 337306 pro Soudní exekutor Ivanko Igor, JUDr.

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 533165 Kolín

Kat.území: 747394 Sendražice u Kolína

List vlastnictví: 122

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

Typ vztahu

Vztah pro

Vztah k

o Změna výměr obnovou operátu

Parcela: 510/174

Z-12502/2006-204

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva o převodu nemovitosti RI 100/1984

POLVZ:4/1984

Z-4700004/1984-204

Pro: Blecha Vladimír, Aloise Jiráskova 363, Sendražice, 280 02 Kolín RČ/IČO: 560123/1900
2

Pokorná Zuzana, Nad Alejí 1752/26, Praha 6, Břevnov, 162 00

616213/0161

Praha 616

o Jiná listina číslo 785/1993

POLVZ:30/2000

Z-4700030/2000-204

Pro: Blecha Vladimír, Aloise Jiráskova 363, Sendražice, 280 02 Kolín RČ/IČO: 560123/1900
2

Pokorná Zuzana, Nad Alejí 1752/26, Praha 6, Břevnov, 162 00

616213/0161

Praha 616

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m²]

510/174

22110

136

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 Kolín, kód: 204.

Vyhotožil:

Vyhotoveno: 18.08.2010 04:08:55

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

