

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1926/033/19

O ceně spoluhl. podíl id. 1/6 nemovitosti zapsané na LV 1611 - pozemku parc.č. st. 145 jehož součástí je stavba bydlení čp. 95 a pozemku v jednotném funkčním celku parc.č. 500/28, k.ú. Sedlčánky, obec Čelákovice, okres Praha - východ.

Objednatel znaleckého posudku:

Mgr. Gabriela Nejedlíková, advokátka
insolvenční správkyně
č.j. KSPH 61 INS 20935/2018
Husova 1285/2
702 00 Moravská Ostrava

Účel posudku:

Stanovení ceny nemovitosti pro insolvenční řízení.

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. 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. a č. 457/2017 Sb., s odkazem na § 22 odst.1 zákona č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích s použitím předpisů zákona č. 219/2000 Sb., vyhl.č. 62/2001 Sb., zákona č.151/1997 Sb., a dle údajů trhu, podle stavu ke dni **16.4.2019** znalecký posudek vypracovala:

Ing. Lenka Kramplová
Starobylá 498
149 00 Praha 4
tel.: 606 840 829
e-mail : zk-kramplova@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních a 1x elektronicky.

V Praze, 18.4.2019

Znalecký úkol

Ocenit spoluvl. podíl id. 1/6 nemovitosti zapsané na LV 1611 - pozemek parc.č. st. 145 jehož součástí je stavba bydlení čp. 95 a pozemek v jednotném funkčním celku parc.č. 500/28, k.ú. Sedlčánky, obec Čelákovice, okres Praha - východ pro insolvenční řízení.

Informace o nemovitosti

Název předmětu ocenění: Spoluvl. podíl id. 1/6 nemovitosti zapsané na LV 1611 - pozemek parc.č. st. 145 jehož součástí je stavba bydlení čp. 95 a pozemek v jednotném funkčním celku parc.č. 500/28

Adresa předmětu ocenění: Fučíkova 95
250 88 Čelákovice - Sedlčánky

LV: 1611

Kraj: Středočeský

Okres: Praha-východ

Obec: Čelákovice

Katastrální území: Sedlčánky

Počet obyvatel: 12 207

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 530,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce: všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
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	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Rozšířená vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 235,00 Kč/m²**

Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 16.4.2019 za přítomnosti Mgr. Gabriely Nejdlikové, insolvenční správkyně, Ondřeje Němce a paní Zdeňky Němcové.

Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí vedený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, KP Praha - východ pro k.ú. Sedlčánky, LV 1611 ze dne 9.4.2019 doložený insolvenční správkyní.
- Kopie katastrální mapy získaná dálkovým vstupem do KN.
- Částečná stavební dokumentace doložená spoluvlastníkem nemovitosti - paní Zdeňkou Němcovou při místním šetření.

- ZP 691/39/2001 zpracovaný Rudolfem Boštickým pro dědické řízení.
- Územní plán města.
- Teorie oceňování nemovitostí Bradáč A., Krejčíř P. a kol.: Soudní inženýrství. Akademické nakladatelství, CERM Brno, 1997
- Bradáč A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM - akademické nakladatelství, s.r.o., 2016. Akademické nakladatelství CERM Brno s.r.o., 2008
- Bradáč A. a kol.: Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí,
- Bradáč A., Krejčíř P., Hallerová A.: Úřední oceňování majetku. CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno
- Bradáč, A., Kledus, M, Weigel, L : Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002.
- Dušek. D. : Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2008.
- Ort. P. : Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007.
- Ort. P. - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014.
- Zazvonil. Z. : Odhad hodnoty pozemků, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2007.
- Znalecký standard POSN č.11 publikovaný Asociací znalců a odhadců ČR, o.s., 2013 (oceňování spoluvlastnických podílů).
- Příslušné oceňovací předpisy.
- Databáze uskutečněných cen na trhu s nemovitostmi vedená mnou a spolupracujícími znalci a nabídkové ceny realitních kanceláří.

Vlastnické a evidenční údaje

Dle katastru nemovitostí vedeného Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj,
KP Praha - východ pro k.ú. Sedlčánky,

LV 1611 :

Němcová Zdeňka, Fučíkova 95, Sedlčánky, 250 88 Čelákovice	395123/052	1/3
Němec Ondřej , U Kapličky 1653, 250 88 Čelákovice	870917/1196	1/6
Pospíšil Pavel, U Kapličky 1653, 250 88 Čelákovice	950715/1126	1/6
Urbanová Jaroslava, J. Zeyera 1474/29, 250 88 Čelákovice	625706/1327	1/3

V části C - LV : zaneseny exekuce zatěžující spoluvl. podíl Ondřeje Němce, 870917/1196, tyto nemají vliv na cenu pro daný účel ocenění.

K datu 18.4.2019 na LV 1611 vyznačena plomba - č. řízení V-5224/2019 týkající se Zdeňky Němcové a Jaroslavy Urbanové. Lhůta končí dne 6.5.2019.

Toto řízení se netýká spoluvl. podílu Ondřeje Němce.

Dokumentace a skutečnost

- Stav zjištěný na místě samém neodpovídá stavu evidovanému v katastru nemovitostí. V KN zanesena pouze původní stavba, přístavba není zanesena. Je nutné provést geometrické zaměření skutečného stavu a tento nechat zanést do KN.
- Stavba odpovídá s dílčími odchylkami stavu dle zjištěné stavební dokumentace. Kolaudace nebyla doložena.
- Vedlejší stavby nejsou v KN zapsány.
- Stav zjištěný na místě samém je plně v souladu s platným územním plánem.
- K nemovitosti je připlocen pozemek p.č. 500/38, který je v KN zapsán na jiného vlastníka s adresou neznámou.
Hranice pozemků pak protíná přístup (cca v polovině vstupních plotových vrat), není nijak ošetřeno služebností.

Předmětem ocenění je pouze nemovitost zapsaná na listu vlastnictví č. 1611 vedeném pro k.ú. Sedlčánky.

V místě kompletní sítě, nemovitost je napojena pouze na elektřinu a veř. kanalizaci.
Zdrojem vody je pouze vlastní studna a PB - bomba)

Původní menší část přízemní stavby z roku 1935, v roce 1961 provedena přístavba, další přístavba verandy a podkroví provedena v roce 1975. S ohledem na rozsah přístavby z roku 1961 je uvažováno pro výpočet ceny zjištěné stáří od roku 1961.

Celkový popis nemovitosti a informace o obci

Popis lokality :

Čelákovice jsou město ve Středočeském kraji, v severovýchodní části okresu Praha-východ. Rozkládají se u Labe asi dvacet sedm kilometrů východně od centra Prahy a sedm kilometrů jihovýchodně od města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Součástí města jsou i místní části **Sedlčánky**, Císařská Kuchyně a Záluží.

Popis nemovitosti :

Pozemek parc.č. st. 145 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 233 m², jehož součástí je **stavba bydlení** čp. 95.

Pozemek parc.č. 500/28 - zahrada o výměře 248 m².

Jedná se o samostatný rodinný dům, částečně podsklepený s podkrovím využitým do 2/3 ZP 1.NP. Zdivo cihelné o tl. 50 cm, izolace proti zemní vlhkosti. Střecha sedlová, v části pultová, střešní krytina z pálených tašek bez bleskosvodu. Klempířské konstrukce z pozink. plechu úplné. Okna dřevěná špaletová, původní. Dveře plné a prosklené. Podlahy obytných místností prkenné, ostatní

dlažba a PVC. Vytápění je ÚT kotel na pevná paliva umístěný mimo stavbu. Elektřina v objektu 220/380, ohřev TUV el. boilerem, pouze v části RD. Vnitřní omítky hladké štukové původní, venkovní omítky břizolit.

Původní stavba je dle zjištění z roku 1935, v roce 1961 provedena přístavba, další přístavba verandy a podkroví provedena v roce 1975.

Dům není napojen na veř. vodovod, ani plyn. V místě ale je možnost napojení na všechny sítě.

Vnitřní dispozice :

1.PP - sklep, pod původní částí

1.NP - zádveří, 2 předsíně, kuchyň, 3 obytné místnosti, 2 x spíž, koupelna s WC. V podkroví pak 2 obytné místnosti a balkon.

V místě kompletní zasíťování, dům je napojen pouze na kanalizaci. Možnost napojení na kompletní síť v místě je.

Celkový stavebně technický stav vyžaduje kompletní rekonstrukci a modernizaci.

Negativem je pak umístění kotle ÚT vně stavby, s horší přístupností.

Příslušenství tvoří vedlejší stavby - kůlna, dílna a sklad paliva, suchý záchod.

Studna na pozemku se nacházející je kopaná, 4,5 m hluboká, z roku 1935. Studna je zdrojem vody pro RD.

Závady technické povahy :

Stavba v původním stavu, s absencí BÚ. Nutná rekonstrukce a modernizace. Nemovitost je napojena z veřejných sítí pouze na el. a kanalizaci. Není napojena na veř. vodovod a plynovod. V místě je ale možnost napojení.

Závady právní povahy :

V katastru nemovitostí je zanesena pouze část budovy – původní stavba z roku 1935. Přístavba z roku 1961 není v KN zanesena. Bude nutno doložit kolaudační rozhodnutí a GP pro zaměření skutečného stavu.

Na spoluhl. podílu 1/6 p. Němce vážne omezení z titulu zahájení exekucí, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti. To však vzhledem k účelu ocenění není uvažováno a není ve znaleckém posudku nijak zohledněno.

Spolu s nemovitostí užíván i pozemek p.č. 500/38, tento není ve vlastnictví vlastníků zapsaných na LV 1611. Jedná se k datu ocenění o pozemek jiného vlastníka, dle zápisu na LV v KN zapsán na jiného vlastníka s adresou neznámou.

Hranice pozemků cca polovinou vstupních plotových vrat, přetíná vstupní chodník podél štítové stěny domu ke vchodu do nemovitosti. Přes pozemek je pak přístup k pozemku p.č. 500/28. Není nijak ošetřeno služebností.

Obsah znaleckého posudku

A) Cena zjištěná dle vyhl.č. 457/2017 Sb.

B) Cena obvyklá

A) Ocenění nemovitosti cenou zjištěnou dle vyhl. č. 457/2017 Sb. :

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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 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. a č. 457/2017 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: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - spoluvlastnictví více subjektů	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
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	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
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:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,068}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,960}$$

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	I	0,04

zástavba

3. Poloha pozemku v obci: Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	IV	-0,08
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci	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, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
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 - Pozemek p.č. 500/38 přes jehož část je přístup k domu není ve vlastnictví. K datu ocenění je pouze přilocen, v KN zapsán na jiného vlastníka. Není právně ošetřeno.	I	-0,10

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,800}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,854}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,768}$$

1. Pozemky p.č. st. 145 a parc.č. 500/28

1.1. pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,960}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,800}$

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

II

0,00

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,960 * 1,000 * 0,800 = 0,768$$

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	1 235,-	0,768		948,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 145	233	948,48	220 995,84
§ 4 odst. 1	zahrada	500/28	248	948,48	235 223,04
Stavební pozemky - celkem			481		456 218,88

1.2. Dům čp. 95

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha – východ
 Stáří stavby: 84 let
 Základní cena ZC (příloha č. 24): 4 884,- Kč/m³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP: = 17,61 m²
 1.NP: 11,05*7,45+4,10*7,5 = 113,07 m²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	17,61 m ²	1,80 m
1.NP:	113,07 m ²	3,00 m

Obestavěný prostor

OP: 11,05*7,45*(4,10+3,45/2)+4,10*7,5*(4,10+2,6 = 633,16 m³
)/2+7,8*2,0*2,2/2+17,608*1,9
 Obestavěný prostor - celkem: = **633,16 m³**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 113,07 m²
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 130,68 m²

Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,16

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
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 sítě (přípojky): voda ze studny, napojení na el. a kanalizační síť	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby: ústřední	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: minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: o 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: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba se zanedbanou údržbou	III	0,85

Koeficient stáří upraven o + **0,00** pro stavby s nástavbou, přístavbou či rozsáhlejšími stavebními úpravami.

Koeficient pro stáří 84 let:

$$s = 1 - 0,005 * 84 = \mathbf{0,580}$$

Koeficient stáří s nemůže být nižší než 0,6.

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,600 = \mathbf{0,500}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi **I_T = 0,960**

Index polohy pozemku **I_P = 0,800**

Ocenění

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I_V = 4\,884,- \text{ Kč/m}^3 * 0,500 = 2\,442,- \text{ Kč/m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 633,16 \text{ m}^3 * 2\,442,- \text{ Kč/m}^3 * 0,960 * 0,800 = 1\,187\,463,72 \text{ Kč}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím způsobem} = \mathbf{1\,187\,463,72 \text{ Kč}}$$

1.3. Dílna

Stavba z roku 1961, zdivo 30 cm tl., přízemní, podlaha prkna, el., střecha pultová, tašková krytina, okna jednoduchá, vrata dřevěná. Minimální BÚ.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ B
Svislá nosná konstrukce:	zděná tl. nad 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená
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	Konstr. výška [m]	Zastavěná plocha
1.NP	3,90	
	5,4*3,6 =	19,44 m ²
		19,44 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
OP	5,4*3,6*(3,9+2,7)/2	=	64,15 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
OP	NP	64,15 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		64,15 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

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	S	3,00	100	1,00	3,00
10. Okna	S	1,10	100	1,00	1,10
11. Podlahy	P	8,20	100	0,46	3,77
12. Elektroinstalace	P	5,80	100	0,46	2,67
Součet upravených objemových podílů					90,74
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9074

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 250,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9074
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 429,56
Plná cena: 64,15 m ³ * 2 429,56 Kč/m ³	=	155 856,27 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 58 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 22 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 58 / 80 = 72,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 72,5 % / 100)

* 0,275

Nákladová cena stavby CS_N

= **42 860,47 Kč**

Koeficient pp

* 0,768

Cena stavby CS

= **32 916,84 Kč**

Dílna - zjištěná cena

= **32 916,84 Kč**

1.4. Kolna

Stavba z roku 1935, zděná v tl. zdiva 15 cm do pilířů, nepodsklepeno, přízemní, bez možnosti podkroví. El. 220 V, okna jednoduchá, dveře dřevěné. Zanedbaná údržba.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená
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	Konstr. výška [m]	Zastavěná plocha
1.NP	3,30	
	6,40*4,20 =	26,88 m ²
		26,88 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
OP	6,40*4,20*(3,3+2,7)/2	=	80,64 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
OP	NP	80,64 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		80,64 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	P	9,70	100	0,46	4,46
12. Elektroinstalace	P	5,00	100	0,46	2,30
Součet upravených objemových podílů					90,46
Koeficient vybavení K ₄ :					0,9046

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,9046
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	2 044,22
Plná cena: 80,64 m ³ * 2 044,22 Kč/m ³	=	164 845,90 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 84 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 6 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 90 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 84 / 90 = 93,3 %		
Maximální opotřebení může dle přílohy č. 21 činit 85 %		
Koeficient opotřebení: (1- 85 %/ 100)	*	0,150
Nákladová cena stavby CS_N	=	24 726,89 Kč
Koeficient pp	*	0,768
Cena stavby CS	=	18 990,25 Kč

Kolna - zjištěná cena = 18 990,25 Kč

1.5. Uhelna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená
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	Konstr. výška [m]	Zastavěná plocha
1.NP	2,10	
	2,40*2,40 =	5,76 m ²
		5,76 m ²

Obestavěný prostor

Název	Obestavěný prostor		
1.NP	(2,40*2,40)*(2,10)	=	12,10 m ³

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

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP	NP	12,10 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		12,10 m ³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	P	11,20	100	0,46	5,15
6. Klempířské práce	C	1,60	100	0,00	0,00
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	P	3,80	100	0,46	1,75

10. Okna	C	1,30	100	0,00	0,00
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	C	5,00	100	0,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					84,00
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8400

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8400
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	2,1420

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 898,24
Plná cena: 12,10 m ³ * 1 898,24 Kč/m ³	=	22 968,70 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 32 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 48 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 80 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 32 / 80 = 40,0 %

Koeficient opotřebení: (1- 40,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,600
=	13 781,22 Kč
*	0,768
=	10 583,98 Kč
=	10 583,98 Kč

Uhelna - zjištěná cena

1.6. Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění

Studna § 19

Typ studny: kopaná

Hloubka studny: 4,50 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: 4,50 m * 1 950,- Kč/m

Základní cena celkem

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

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

Upravená cena studny

+	8 775,- Kč
=	8 775,- Kč
*	1,0000
*	2,3820
=	20 902,05 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 84 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 16 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků
 Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 84 / 100 = 84,0 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 84,0 \% / 100)$

*	0,160
=	3 344,33Kč

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):		*	2,3820
		=	2 882,22 Kč
opotřebení čerpadel	84,0 %	*	0,160
		=	461,16 Kč

Upravená cena čerpadel	+	461,16 Kč
Nákladová cena stavby CS_N	=	3 805,49 Kč
Koeficient pp	*	0,768
Cena stavby CS	=	2 922,62 Kč
Studna - zjištěná cena	=	2 922,62 Kč

1.7. Trvalé porosty

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

Celková cena pozemku:	Kč	285 148,00
Celková výměra pozemku	m ²	248,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	57 489,52
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	3 736,82

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **3 736,82 Kč**

Pozemky p.č. st. 145 a parc.č. 500/28 - rekapitulace

1.1. Pozemky: **456 218,88 Kč**

Stavby a porosty na pozemku:

1.2. Dům čp. 95	1 187 463,72 Kč
1.3. Dílna	32 916,84 Kč
1.4. Kolna	18 990,25 Kč
1.5. Uhelna	10 583,98 Kč
1.6. Studna	2 922,62 Kč
1.7. Trvalé porosty	3 736,82 Kč

Stavby a porosty na pozemku - celkem + **1 256 614,23 Kč**

Pozemky p.č. st. 145 a parc.č. 500/28 - zjištěná cena celkem = **1 712 833,11 Kč**

Rekapitulace výsledných cen zjištěných dle vyhl.č. 457/2017 Sb.:

1. Pozemky p.č. st. 145 a parc.č. 500/28	1 712 833,10 Kč
1.1. Oceňované pozemky	456 218,88 Kč
1.2. Dům čp. 95	1 187 463,70 Kč
1.3. Dílna	32 916,80 Kč
1.4. Kolna	18 990,30 Kč
1.5. Uhelna	10 584,- Kč
1.6. Studna	2 922,60 Kč
1.7. Trvalé porosty	3 736,80 Kč
	= 1 712 833,10 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 712 833,10 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 712 830,- Kč**

slovy: Jeden milion sedm set dvanáct tisíc osm set třicet Kč

Spoluvl. podíl id. 1/6 285 471,67 Kč
po zaokrouhlení **285 470,- Kč**

B) Cena obvyklá

Odhad obvyklé ceny :

Zákon č.151/1997 Sb. o oceňování majetku definuje **obvyklou** (jinak též **obecnou** nebo **tržní**) **cenu** takto : Obvyklou cenou se pro účely citovaného zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Při tom se zvažují všechny skutečnosti, 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 se rozumí 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 vyplývající z osobního vztahu k němu. Tržní hodnota nemovitosti se v čase mění v závislosti na vývoji trhu nemovitostí v daném místě.

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích :

1. metoda nákladová
2. metoda výnosová
3. metoda porovnávací

Stavba není pronajímána, proto není využito výnosové metody ocenění.

Pro dané ocenění je použita **metoda porovnávací** - na základě **porovnání trhu**. Tato metoda umožňuje nejlépe vystihnout pro daný účel ocenění hodnotu nemovitosti. V principu se jedná o vyhodnocení cen uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu s nemovitostmi, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a správci nemovitostí.

Porovnávací způsob ocenění je proveden srovnáním s realitním trhem metodou přímého porovnání. Uvedený postup je plně v souladu s s přístupů k oceňování tržními cenami i s ustálenou judikaturou.

Obchodovatelnost a ocenění :

Na základě znalosti trhu s nemovitostmi, znalosti předmětné lokality, po místním šetření, šetření na FÚ, v RK a po prohlídce nemovitosti konstatuji, že **oceňovaný spoluvlastnický podíl 1/6 nemovitosti je obchodovatelný pouze omezeně ve vztahu ke spoluvlastníkům, volně obchodovatelný velmi obtížně, s negativním dopadem na výši dosažitelné ceny.**

Dalším negativem je pak přístup k nemovitosti (připlocený pozemek je jiného vlastníka, není nijak právně ošetřeno)

Pro porovnání hledáme údaje o prodejkách obdobných pozemků ve srovnatelné lokalitě a srovnatelném čase.

Analýza trhu

Porovnávání nemovitost :

Porovnání je provedeno ve vztahu k 5-ti obchodovaným nemovitostem, které byly obchodovány ve srovnatelném období v porovnatelných lokalitách. Údaje o porovnávaných nemovitostech převzaty z kupních smluv, od spolupracujících RK, z vlastní databáze znalce a z internetových serverů.

Dle odborné publikace : Bradáč a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, AN CERM, 2008 je pak uváděno rozmezí korekce na zdroj v rozmezí 0,65-1,00.

V daném případě je oceňován spoluvlastnický podíl id. 1/6 nemovitosti.

V roce 2013 byl Asociací znalců a odhadců publikován „Znalecký standard POSN č. 11“, který mimo jiné řeší oceňování spoluvlastnických podílů.

V databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje nenachází, jedná se o málo frekventované a netypické obchody. Dle shora uvedeného znaleckého standardu je předpoklad slevy z ceny v daných případech v rozmezí 20% až 40%, dle spoluvl. podílu.

V daném případě se jedná o spoluvl. podíl id. 1/6, sleva z ceny uvažována na spodní hranici, tj. ve výši 20 %.

Nemovitosti obchodované ve srovnatelném období :

Nabídka č. 1 :



Zdroj : Avareal (ID 18-0028)

Stručný popis : RD 3+jídlna + kk + příslušenství, částečně podsklepený, přízemní s využitým podkrovím, pozemek 782 m², velký zastřešený bazén, 2-garáž, 2 studny, kryté posezení, letní kuchyně, přízemní s podkrovím, pozemek 302 m² (ZP) zahrada 963 m². Vytápění ÚT na plyn, kompl. sítě. Velká udržovaná zahrada. Stav a vybavení nemovitosti výrazně lepší.

Lokalita : Čelákovice - Císařská Kuchyně

Požadovaná cena : 5 500 000 Kč

Nabídka č. 2 :



Zdroj : CENTURY 21 Excellent Reality (ID 145201)

Stručný popis : RD 6+2, pozemek 526 m², vedlejší stavby kotelna a dílna, částečně podsklepeno, 2 nadzemní podlaží a půdní prostor. Vytápění kotlem na plyn i TP, studna. Stav lepší než oceňovaná nemovitost, ale předpokládá se modernizace a rekonstrukce.

Lokalita : Čelákovice – Sedlčánky, ul. Zábranská

Požadovaná cena : 3 850 000 Kč

Nabídka č. 3 :



Zdroj : M&M reality a.s. (ID 680048)

Stručný popis : Chalupa, zděná stavba pro celoroční bydlení 2+kk s přísl., pozemek 406 m², studna.

Lokalita : Čelákovice - Sedlčánky

Požadovaná cena : 2 550 000 Kč

Realizace č. 4 :

Zdroj : spolupr. RK

Stručný popis : RD 3+1, pozemek 605 m², garáž užívaná jako dílna. Nové rozvody vody a odpadů.

Nutná oprava střechy. Možnost půdní vestavby. Obchodováno s projektem na rekonstrukci.

Lokalita : Čelákovice - Sedlčánky

Realizovaná cena : 1 830 000 Kč

Nabídka č. 5 :



Zdroj : Elan reality (ID 1118)

Stručný popis : 2-generační RD 4+1, pozemek 996 m², částečně podsklepeno, 2 samostatné vstupy.

4+1 se 2 koupelnami a 2x WC. Stavba z roku 1980, okna plastová, předpoklad částečné rekonstrukce.

ÚT na TP. Samostatná garáž a podsklepený přístřešek.

Lokalita : Vyšehořovice, Praha - východ

Požadovaná cena : 3 100 000 Kč

Ocenění

Zjištění jednotkové ceny porovnáním trhu :

Č.	Jednotková cena požadovaná, resp. zaplacená (Kč)	Koef. redukce na pramen ceny	Jednotková cena po redukcí na pramen ceny (Kč)	K1 poloha	K2 stava vyb., velikost	K3 úvaha znalce	I	Jednotková cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnávacího (Kč)
1	5 500 000	0,9	4 950 000	1	1,2	1,1	1,32	3 750 000
2	3 850 000	0,95	3 657 500	1	1,1	1,1	1,21	3 022 727
3	2 550 000	0,9	2 295 000	1	0,9	1	0,90	2 550 000
4	1 830 000	1	1 830 000	1	0,8	0,9	0,72	2 541 667
5	3 100 000	0,9	2 790 000	1	1,05	1	1,05	2 657 143
Celkem průměr							Kč	2 904 307
Maximum							Kč	3 750 000
Minimum							Kč	2 541 667
Obvyklá cena							Kč	2 904 307
K2 koeficient na polohu								
K2 koeficient na stava a vyb., velikost								
K3 koeficient na úvahu znalce I = K1 * K2 * K3								
Směrodatná odchylka								457 679,20
Aritm. Průměr – směrodatná odchylka								2 446 627,80
Aritm. Průměr + směrodatná odchylka								3 361 986,20
Spoluhl.podíl id. 1/6								484 051,20
srážka za spoluhl.vlastnický podíl							- 20 %	- 96 810,24
Cena obvyklá spoluhl. podílu id. 1/6 po zaokrouhlení								387 240,- Kč

Upravená cena po redukcí na pramen ceny : sl. 2 * sl. 3 = sl. 4

Jednotková cena odvozená ze srovnávacího : sl. 4 / sl. 8 = sl. 9

Obvyklá cena spoluhl. podílu id. 1/6 nemovitosti zapsané na LV 1611 - pozemku parc.č. st. 145 jehož součástí je stavba bydlení čp. 95 a pozemku v jednotném funkčním celku parc.č. 500/28, k.ú. Sedlčanky, obec Čelákovice, okres Praha – východ, zjištěná porovnáním trhu činí

387 240,- Kč

slovy : Tři sta osmdesát sedm tisíc dvě stě čtyřicet Kč

Z á v ě r :

Zjištěná cena spoluhl. podílu id. 1/6 nemovitosti zapsané na LV 1611 - pozemku parc.č. st. 145 jehož součástí je stavba bydlení čp. 95 a pozemku v jednotném funkčním celku parc.č. 500/28, k.ú. Sedlčánky, obec Čelákovice, okres Praha – východ, stanovená dle vyhl.č. 457/2017 Sb.

činí

285 470,- Kč

slovy: Dvě stě osmdesát pět tisíc čtyři sta sedmdesát Kč

Obvyklá cena spoluhl. podílu id. 1/6 nemovitosti zapsané na LV 1611 - pozemku parc.č. st. 145 jehož součástí je stavba bydlení čp. 95 a pozemku v jednotném funkčním celku parc.č. 500/28, k.ú. Sedlčánky, obec Čelákovice, okres Praha – východ, zjištěná porovnáním trhu činí

387 240,- Kč

slovy : Tři sta osmdesát sedm tisíc dvě stě čtyřicet Kč

V Praze, 18.4.2019

Ing. Lenka Kramplová
Starobylá 498
149 00 Praha 4
tel.: 606 840 829
e-mail : zk-kramplová@seznam.cz

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 2.3.1990 č.j.Spr.1151/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1926/033/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2019033.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého posudku podle ustanovení §127a) zákona č. 99/1963 Sb..

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z KN - LV 1611	3
Kopie katastrální mapy + ortomapa	2
Fotodokumentace	2
Poloha v oblasti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2019 13:35:07

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 61 INS 20935/2018 pro Gabriela Nejedlíková, Mgr.

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538132 Čelákovice

Kat.území: 619213 Sedlčánský

List vlastnictví: 1611

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Němcová Zdeňka, Fučíkova 95, Sedlčánský, 25088 Čelákovice	395123/052	1/3
Němec Ondřej, U Kapličky 1653, 25088 Čelákovice	870917/1196	1/6
Pospíšil Pavel, U Kapličky 1653, 25088 Čelákovice	950715/1126	1/6
Urbanová Jaroslava, J. Zeyera 1474/29, 25088 Čelákovice	625706/1327	1/3

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 145	233	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Sedlčánský, č.p. 95, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 145				
500/28	248	zahrad		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lukáš Křivánek, MBA, T. G. Masaryka 623/12, 360 01

Karlovy Vary

Povinnost k

Němec Ondřej, U Kapličky 1653, 25088 Čelákovice,
RČ/IČO: 870917/1196

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek, MBA 181 EX-1185/2017 -26 ze dne 04.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 29.09.2018. Zápis proveden dne 01.10.2018; uloženo na prac. Karlovy Vary Z-6722/2018-403

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/6

Povinnost k

Němec Ondřej, U Kapličky 1653, 25088 Čelákovice,
RČ/IČO: 870917/1196

Parcela: St. 145, Parcela: 500/28

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Karlovy Vary 181 EX-1185/2017 - 207 ze dne 29.09.2018. Právní moc ke dni 15.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 29.09.2018. Zápis proveden dne 04.10.2018; uloženo na prac. Praha-východ Z-9036/2018-209

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Karlovy vary 181 EX-1185/2017 -227 ze dne 01.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 01.11.2018. Zápis proveden dne 07.11.2018; uloženo na prac. Praha-východ Z-10447/2018-209

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2019 13:35:07

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 538132 Čelákovice
Kat.území: 619213 Sedlčánsky List vlastnictví: 1611
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)*

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Daniel Vlček, Vrchlabská 28/17,
197 00 Praha 9

Povinnost k

Němec Ondřej, U Kapličky 1653, 25088 Čelákovice,
RČ/IČO: 870917/1196

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 101 EX 5351/17-10 k 27 EXE-
2096/2017 12 ze dne 10.08.2017. Právní účinky zápisu ke dni 14.02.2019. Zápis
proveden dne 18.02.2019; uloženo na prac. Praha

Z-5569/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/6

Povinnost k

Němec Ondřej, U Kapličky 1653, 25088 Čelákovice,
RČ/IČO: 870917/1196
Parcela: St. 145, Parcela: 500/28

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 7 č.j. 101 EX-05351/2017 -
090 ze dne 14.02.2019. Právní účinky zápisu ke dni 14.02.2019. Zápis proveden
dne 20.02.2019; uloženo na prac. Praha-východ

Z-1439/2019-209

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody OS Praha-východ D-1064/2001 -38 ze dne
17.07.2002. Právní moc ke dni 17.09.2002.

Z-13199/2002-209

Pro: Urbanová Jaroslava, J. Zeyera 1474/29, 25088 Čelákovice
Němcová Zdeňka, Fučíkova 95, Sedlčánsky, 25088 Čelákovice

RČ/IČO: 625706/1327
395123/052

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud Praha - východ č.j. 36 D-
121/2018 -104 ze dne 27.08.2018. Právní moc ke dni 27.08.2018. Právní účinky zápisu ke
dni 30.08.2018. Zápis proveden dne 26.09.2018.

V-13475/2018-209

Pro: Němec Ondřej, U Kapličky 1653, 25088 Čelákovice
Pospíšil Pavel, U Kapličky 1653, 25088 Čelákovice

RČ/IČO: 870917/1196
950715/1126

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
500/28	22112	248

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 09.04.2019 13:35:07

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538132 Čelákovice

Kat.území: 619213 Sedlčánky

List vlastnictví: 1611

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

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.04.2019 13:52:32









Poloha v oblasti

