



ZNALECKÝ POSUDEK

č. 235-125/2012

dle Usnesení sp.z.: 149 EX 2261/12-29

Objednatel:

Vypracoval:

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

Soudní znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové.

kancelář: Boženy Němcové 396/16
500 02 Hradec Králové
mail: podstjo@email.cz, tel. 777 257 858

Účel posudku:

Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení č.j. 149 EX 2261/12-29 v ydaného Soudním exekutorem JUDr. Ivo Erbertem dne 5.10.2012

Posudek obsahuje:

29 stran včetně příloh

Posudek se předává:

ve třech vyhotoveních

Výtisk číslo:

3

Zpracováno:

25.11.2012

A	NÁLEZ	3
1	Úkol a předmět ocenění	3
2	Místní šetření	3
3	Den ocenění	3
4	Podklady	3
5	Limitující podmínky	4
6	Uznávané metody ocenění	4
6.1	Metoda nákladová	4
6.2	Metoda výnosová	5
6.3	Metoda komparativní	6
B	POSUDEK	7
1	Aplikovaná metoda ocenění	7
2	Ocenění	8
2.1	Ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování	8
2.1.1	Pozemky 937/11, 937/14, 937/2 (ZE), LV 11575, kat.úz./obec Čáslav	8
1.	Ocenění pozemku p.č. 348/4, kat.úz. Tupadly u Čáslavi, obec Tupadly, LV 494	11
2.2	Komparační způsob ocenění – srovnání na trhu	12
3	VYHODNOCENÍ	16
C	REKAPITULACE	18
D	ZNALECKÁ DOLOŽKA	19
	Seznam příloh	19

A NÁLEZ

1 Úkol a předmět ocenění

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkol znalce je stanoven Usnesením sp. zn. 149 EX 2261/12-29. Předmětem ocenění je:

- spoluvlastnický podíl ve výši 1/9 na parcele 348/4 orná půda (parcela zjednodušené evidence, dále ZE), kat. úz. Tupadly u Čáslavi a obec Tupadly,
- spoluvlastnický podíl ve výši 1/9 na parcele 937/11 orná půda, kat. úz. a obec Čáslav,
- spoluvlastnický podíl ve výši 1/9 na parcele 937/14 orná půda, kat. úz. a obec Čáslav,
- spoluvlastnický podíl ve výši 1/9 na parcele 937/2 orná půda (ZE), kat. úz. a obec Čáslav,

Doklady o vlastnictví nebyly doloženy

2 Místní šetření

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 19.10.2012 bez přítomnosti vlastníků nemovitosti, přestože byli obesláni. Šetření tak mohlo být provedeno pouze z venku z přístupných míst dvora a z ulice. Místnímu šetření byl dále přítomen asistent znalecké kanceláře Ing. Tomáš Navrátil.

Prohlídka oceňovaných pozemků byla provedena jen podle dostupných mapových podkladů, při prohlídce byla pořízena fotodokumentace. Pozemky evidované ve zjednodušené evidenci jsou začleněny do větších půdních celků, které lze poměrně přesně vyhledat v terénu. Hranice žádného z pozemků není v terénu vyznačena. Jejich polohy byly určeny odsunutím souřadnic a transformací do zeměpisných souřadnic. Ty byly vloženy do ručního přijímače GPS a poloha v terénu určena s přesností lepší než 5m. Pro účely ocenění je tento postup plně dostačující i vzhledem k tomu, že i sousední parcely vykazují obdobné kvalitativní parametry.

3 Den ocenění

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 19.10.2012, což je den ocenění.

4 Podklady

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 11575, k.ú. a obec Čáslav, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 02.11.2012
- Snímky katastrálních map dotčených lokalit
- Usnesení č.j. 149 EX 2261/12-29
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z prohlídky nemovitostí

- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v aktuálním znění
- vyhláška č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č.387/2011 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, VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Kolektiv autorů – Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2001
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 2007 až 2012

5 Limitující podmínky

Znalecký posudek je zpracován na základě následujících obecných předpokladů a limitujících podmínek:

1. V posudku není převzata odpovědnost za právní náležitosti vlastnického práva. V rámci ocenění nebylo prováděno žádné šetření ve věci pravosti právního podkladu vlastnictví oceňovaných majetkových hodnot. Předpokládám, že vlastnické či majetkové právo k těmto hodnotám je pravé, nepochybné a v závislosti na své povaze zcizitelné a vymahatelné v soudním řízení.
2. Závěry uvedené v tomto znaleckém posudku je nezbytné revidovat v případě, že se základní předpoklady nebo vstupní údaje, na nichž je znalecký posudek založen, změní. Není převzata žádná odpovědnost za změny trhu, které by vedly k přezkoumání tohoto ocenění po datu, ke kterému bylo ocenění provedeno. Platnost závěrů znaleckého posudku je max. 6 měsíců ode dne zpracování.
3. Tento znalecký posudek byl vypracován na základě Usnesení č.j. 149 EX 2261/12-29. Úkolem znalce je:
 - stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství
 - stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených (pokud se vyskytnou)

6 Uznávané metody ocenění

6.1 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 ceny 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. (reprezentativní vzorek cca 1200 objektů). Vynásobením zjištěné zastavěné plochy obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjistí 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 vyhláška č. 456/2008 Sb., kterou se mění 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.

6.2 Metoda výnosová

Tato metoda bere v úvahu skutečný nebo očekávaný příjem z majetku. Tento příjem je diskontován odpovídající mírou výnosnosti, tak aby byla získána současná hodnota očekávaných výnosů.

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). Domnívám 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:

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

Základní matematický vztah pro výpočet výnosové hodnoty:

$$VHN = \sum_{t=1}^n \frac{\check{C}V_t}{(1 + VMN_t)^t}$$

kde: VHN ..je výnosová hodnota nemovitosti

$\check{C}V_t$... jsou čisté příjmy z nemovitosti v roce t

VMN ..je výnosová míra nemovitosti = diskontní míra, požadovaná míra výnosnosti

n ..je zbývající doba užití nemovitosti (zejména ekonomická životnost)

V anglosaských zemích je obvykle používána metoda „jednoduchá kapitalizace“:

$$VHN = \frac{\check{C}V_{trvalý}}{VMN}$$

kde: $\check{C}V_{trvalý}$...jsou trvalé čisté příjmy z nemovitosti (teoreticky do nekonečna)

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: $\check{C}V$... jsou každoroční čisté příjmy z nemovitosti

$q = 1 + i$, kdy i = výnosová míra nemovitosti (diskontní míra, požadovaná míra výnosnosti)

n ... zbývající doba užití nemovitosti (zejména ekonomická životnost)

HP ... hodnota pozemku (pokud je zbývající doba užití nemovitosti velká (cca od 50 let výše), blíží se současná hodnota pozemku nule

Velice důležitým bodem při stanovení výnosové hodnoty nemovitostí je stanovení diskontní míry. Míra, kterou se diskontují budoucí příjmy, má na výnosovou hodnotu investice (nemovitosti) značný vliv. V podmínkách ČR se konstrukce výpočtu výše diskontní míry (někdy též míry kapitalizace) obvykle odvíjí od úvahy, že celková míra kapitalizace má dvě složky:

- bezriziková míra výnosnosti

- přírážky za riziko

Jako základ pro hodnocení bezrizikové míry výnosnosti je doporučován výnos z dlouhodobých státních dluhopisů. Informace o těchto cenných papírech jsou v aktuální podobě volně k dispozici např. na Internetu, včetně pomocných on-line kalkulátorů.

Přirážky k bezrizikovému 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 nájemní, 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.

6.3 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých objektů lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti. Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů a opírají se o šetření soudních znalců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti autora posudku, o realitní inzerci a o inzerci na síti Internet. V posudku je pak použita střední hranice intervalu (rozpětí) zjištěných hodnot. Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Využitelnost nemovitostí

- 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

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od obchodních center
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním, železničním, leteckým či vodním trasám
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy k nemovitostem a váznoucí břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, zástavní práva, věcná břemena
- případné restituce, soudní spory

Situace na trhu nemovitostí

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

B POSUDEK

1 Aplikovaná metoda ocenění

V tomto posudku je zjišťována předpokládaná obvyklá cena předmětu ocenění. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu.

Při volbě způsobu zjištění obvyklé ceny jsem nejprve analyzoval teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění je běžný rodinný dům, u kterého je možné nalézt statisticky významný soubor obdobných domů včetně pozemků na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejů), domnívám 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). Domnívám 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 objektů sloužících pro rezidenční bydlení nepředpokládá, odborná znalecká veřejnost spolu s bankovním sektorem doporučuje výnosové ocenění neprovádět, výnosovou metodu ocenění proto neaplikuji.

Komparativní způsob ocenění je proveden ve dvou variantách: a) srovnáním s trhem ve smyslu bodu A 6.3 tohoto posudku; b) porovnávací metodou dle prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování č. 151/1997 Sb. v platném znění (vyhl. č. 387/2011 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 Ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování

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. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Základní cena pozemků zjištěná podle bonitovaných půdně ekologických jednotek z přílohy č. 22 se upraví přírážkami a srážkami podle přílohy č. 23 a vynásobí se koeficientem K_p z přílohy č. 39. Při ocenění je uplatněna přírážka podle přílohy č. 23 položky č. 1.6.1 a 1.6.2. Všechny oceňované pozemky leží ve vzdálenosti do 2 km od souvisle zastavěné části obce a jejich zemědělské využití není sníženo pevnými překážkami, výskytem stožárů elktrovodních zařízení, potřebou odvodnění, lokalizací ve zvláště chráněných územích ani imisemi; srážky podle přílohy č. 23 nejsou uplatněny.

2.1.1 Pozemky 937/11, 937/14, 937/2 (ZE), LV 11575, kat.úz./obec Čáslav

1. Základní informace

Kraj:	Středočeský
Okres:	Kutná Hora
Obec:	Čáslav
Katastrální území:	Čáslav
Počet obyvatel:	10 150
Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 102,8381 \text{ Kč/m}^2$ kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)	
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) :	102,84 Kč/m ²

Popis:

Předmětem ocenění jsou pozemky 937/11, 937/14, 937/2 (ZE), LV 11575, kat.úz./obec Čáslav. Pozemky 937/11 a 937/14 jsou v katastru evidované jako orná půda. Pozemek p.č. 937/2 je v katastru nemovitostí evidován ve zjednodušené evidenci. Pozemek je prokazatelně ornou půdou, a je v současné době hospodářsky využíván. Pozemky 937/11 a 937/14 vznikly oddělením od 937/2 ZE. Všechny tři pozemky na sebe navazují, jsou společně využívány, a proto se dají označit jako funkční celek. Pozemky se nachází severovýchodně od Čáslavi u silnice spojující Čáslav a Chotusice. Severně je silnice lemována železničním náspem s tratí, která momentálně není využívána.

Soubor všech tří pozemků má přibližně tvar lichoběžníku o velikosti cca 85m x 25m a je přístupný ze zpevněné silnice Chotusice Čáslav. Hranicí pozemku p.č. 937/11 na severu tvoří hrana silničního příkopu, na jihu pozemek hraničí s pozemkem p.č. 937/14 a ten dále na p.č. 937/2 (viz. Soubor snímků KM). Pozemek je součástí lánu. Je rovinný a bez staveb (i sloupů el. vedení). Pozemek se nachází poblíž osy přistávací dráhy vojenského letiště v Čáslavi. Celý lán je užíván k pěstování zemědělských plodin, na pozemku hospodaří společnost ZDV Krchleby, a.s. Podle sdělení kompetentních pracovníků podniku není se všemi spoluvlastníky oceňovaných parcel uzavřena nájemní smlouva (pouze s jedním). V současné

době tudíž neexistuje nájemní vztah a s tím spojené omezení, např. výpovědní lhůta. Spolumajitelka (se kterou je vedeno exekuční řízení) byla obeslána doporučeným dopisem, aby doložila, nebo nepotvrdila nájemní vztah. Reakce na výzvu nebyla dosud doručena.

Ocenění:**Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.****Orná půda p.č. 937/11, 937/14 a 937/2 (ZE)**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 23:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - vlastní území:	120 %
Celková úprava ceny:	120,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	937/11	35 700	442,00	11,29	120,00	24,84	10 979,28
orná půda	937/14	35 700	588,00	11,29	120,00	24,84	14 605,92
orná půda	937/2 (ZE)	35 700	889,00	11,29	120,00	24,84	22 082,76
Mezisoučet			1 919,00				47 667,96
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							47 667,96

- zjištěná cena = 47 667,96 Kč

1. Základní informace

Kraj: Středočeský
 Okres: Kutná Hora
 Obec: Tupadly
 Katastrální území: Tupadly u Čáslavi
 Počet obyvatel: 621

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$
 kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : 35,- Kč/m²

1. Ocenění pozemku p.č. 348/4, kat.úz. Tupadly u Čáslavi, obec Tupadly, LV 494**Popis:**

Předmětem ocenění je pozemek 348/4 v obci Tupadly, kat.úz. Tupadly u Čáslavi. Pozemek je v katastru evidován ve zjednodušené evidenci. Pozemek je prokazatelně ornou půdou, a je v současné době hospodářsky využíván. Pozemek se nachází mezi obcemi Žáky a Tupadly. Hranicí pozemku také prochází katastrální hranice Čáslavi. Pozemek má přibližně tvar obdélníku cca 100m x 130m a je přístupný z neuzpevněné polní cesty která vede kolmo na sever z hlavní silnice spojující obce Žáky a Tupadly. Od hlavní silnice je pozemek vzdálen přibližně 400m. Za mokra je pozemek hůř dostupný. Pozemek je součástí rozsáhlého lánu. Je rovinatý a bez staveb (i sloupů el. vedení). Celý lán je užíván k pěstování zemědělských plodin, na pozemku hospodaří Zemědělské obchodní družstvo Potěhy s.r.o., a to bez platné nájemní smlouvy. Smlouva se všemi spoluvlastníky nebyla uzavřena, tudíž je na stav pohlíženo, že smlouva o pronájmu není.

Ocenění:**Zemědělský pozemek oceněný dle § 29.**

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 23:

Obce s 10-25 tisíci obyv. - území sousedních obcí:	60 %
Celková úprava ceny:	60,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	348/4	30 200	14 300,00	16,58	60,00	26,53	379 379,00
Mezisoučet			14 300,00				379 379,00
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělský pozemek oceněný dle § 29 - celkem							379 379,-

- zjištěná cena = **379 379,- Kč**

C. Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu**Rekapitulace výsledných cen****Ocenění pozemků k.ú. Čáslav**

Pozemek p.č. 937/11	10 979,28 Kč
Pozemek p.č. 937/14	14 605,92 Kč
Pozemek p.č. 937/2 (ZE)	22 082,76 Kč

Ocenění pozemků k.ú. Čáslav celkem **47 667,96 Kč**

Ocenění pozemků k.ú. Tupadly

Pozemek p.č. 348/4 379 379,00 Kč

Ocenění pozemků k.ú. Tupadly celkem **379 379,00 Kč**

Celkem **427 046,96 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení: **427 050,- Kč**

2.2 Komparační způsob ocenění – srovnání na trhu

Komparativní metoda, též srovnávací metoda či metoda srovnatelných hodnot, je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých objektů 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 zpracovatele posudku, o realitní inzerci a o inzerci na síti Internet (reals.cz, nemovitosti.cz, reality.cz, sreality.cz, pozemky.cz, reality-reality.cz, centralni-adresa.cz). V posudku je použita střední hranice intervalu (rozpětí) zjištěných hodnot.

Srovnávací nemovitosti:**1) Pozemek – Horka I - zemědělská půda 13 207m²**

Prodej dvou pozemků v obci Horka I u Žehušic. Jedná se o ovocný sad o celkové ploše 3146 m². Druhý pozemek o celkové ploše 10061 m² je z větší části oplocen, dvě třetiny jsou užívány jako ovocný sad a přední část cca 3000 m² lze využít jako stavební parcela.

Cena nabídková: 360 000,- Kč

Zdroj: M&M reality holding a. s.
 Krakovská 1675/2
 110 0 Praha 1, Staré Město

www.mmreality.cz, tel.: 800 100 446

2) Pozemek – Nové Dvory - zemědělská půda 5920m²

Prodej pozemku - orné půdy o celkové výměře 5920 m² v katastru obce Nové Dvory u Kutné Hory. Jedná se o čtyři jednotlivé pozemky

Cena nabídková: 148 000,- Kč

Zdroj: M&M reality holding a. s.
Krakovská 1675/2
110 0 Praha 1, Staré Město
www.mmreality.cz, tel.: 800 100 446

3) Pozemek – Okřesaneč - zemědělská půda 24 148 m²

Prodej orné půdy se nachází mezi obcemi Okřesaneč a Hostovlice v okrese Kutná Hora. V současné době na pozemcích hospodaří Zemědělské obchodní družstvo Potěhy. K pozemku je dostupnost velmi dobrá po zpevněné komunikaci. Nabízíme pozemek o výměře 24 148 m².

Cena nabídková: 542 960,- Kč

Zdroj: M&M reality holding a. s.
Krakovská 1675/2
110 0 Praha 1, Staré Město
www.mmreality.cz, tel.: 800 100 446

4) Pozemek – Čáslav- Nové Město - zemědělská půda 38 439 m²

Nabízíme na prodej ornou půdu o rozloze 38 051 m² v katastrálním území Čáslav v okrese Kutná Hora.

Cena nabídková: 550 000,- Kč

Zdroj: Angels REALITY s.r.o.
Beckovského 2045, 58001 Havlíčkův Brod

5) Pozemek – Šebestěnice - zemědělská půda 40 000 m²

Cena nabídková: 680 000,- Kč

Zdroj: Jindřich Hladík - Gentareal
Zahradní 357, 28104 Plaňany

6) Pozemek – Šebestěnice - zemědělská půda 11 778 m²

Prodeji orné půdy o celkové výměře 11778 m² v obci Nové Dvory u Kutné Hory

Cena nabídková: 235 560,- Kč

Zdroj: M&M reality holding a. s.
Krakovská 1675/2
110 0 Praha 1, Staré Město
www.mmreality.cz, tel.: 800 100 446

7) Pozemek – Semtěš - zemědělská půda 8 426 m²

Nabízíme úrodnou zemědělskou půdu v čistém prostředí středočeského kraje. Rozloha nabízené půdy 8426 m², možnost rozšíření na cca 17 000 m²

Cena nabídková: 337 040,- Kč

Zdroj: RE/MAX Gem

Wonkova 385/28, 50002 Hradec Králové

8) Pozemek –Bílé Podolí- zemědělská půda 52 589 m²

Prodej polí v katastru obce Zaříčany 10 km od města Čáslav.jedná se o výměru 52589 m2. Pole nejsou zatížena nájmem. Katastr obce Zaříčany, 10 km od města Čáslav. Celková výměra polí je 52589m2, celek je tvořen několika parcelami. Pole nejsou zatížena nájmem vztahem.

Cena nabídková: 841 424,- Kč

Zdroj: AEstate, s. r. o.

Křížová 122/10, 58601 Jihlava

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2												
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená		Kof. redukce na pramen ceny	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 polo- ha	K2 veli- kost	K3 účel využit í	K4 porost y	K5 příjezd	K6 Jiné vlivy	KC (1-6)	Cena oceň objektu Kč
	Kč	Kč/m ²										
(1)	(6)		(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	360 000	27	0,75	20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	20
2	148 000	25	0,75	19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	19
3	542 960	22	0,75	17	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	17
4	550 000	14	0,75	11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	11
5	680 000	17	0,75	13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	13
6	235 560	20	0,75	15	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	15
7	337 040	40	0,75	30	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	30
8	841 424	16	0,75	12	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	12
Celkem průměr											Kč	17
Minimum											Kč	11
Maximum											Kč	30
K1	Koeficient úpravy na polohu pozemku v regionu											
K2	Koeficient úpravy na velikost pozemku											
K3	Koeficient úpravy na účel užití pozemku											
K4	Koeficient úpravy na dostupnost pozemku											
K5	Koeficient úpravy na úpravu dle porostů											
K6	Koeficient úpravy na jiné vlivy											
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K5 = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší												
KC	Koeficient celkový		$KC = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00												

Všechny oceňované pozemky se nacházejí v přílehlém okolí Čáslavi. Porovnávané pozemky byly vybrány z okruhu 10km od Čáslavi, proto jsou všechny pozemky oceněny stejnou jednotkovou cenou. Vzhledem k ocenění podílů 1/9 ze všech pozemků, volím výslednou jednotkovou cenu z komparace na úrovni minimální ceny, tj. 11,-Kč/m²

Pozemky, kat. úz. Tupadly, LV 494				
Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m²	Jednotková cena Kč/ m²	Celková cena Kč
348/4	orná půda	14 300	11,00	157 300,00
Pozemky celkem				157 300,00

Pozemky, kat. úz. Čáslav, LV 11575				
Parcela číslo	Druh pozemku	Výměra m²	Jednotková cena Kč/ m²	Celková cena Kč
937/11	orná půda	442	11,00	4862,00
937/14	orná půda	588	11,00	6468,00
937/2	orná půda	889	11,00	9779,00
Pozemky celkem				21109,00

3 VYHODNOCENÍ

Pozemky kat. úz. Tupadly, LV 494 (orná půda, p.č. 348/4)

Ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování	379 379,00,- Kč
Komparační metoda – srovnání na trhu po přepočtu na zdroj ceny (x 0,75)	157 300,00,- Kč

Pozemky kat. úz. Čáslav, LV 11575 (soubor pozemků orná půda, p.č. 937/11, 937/14 a 937/2)

Ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování	47 667,96,- Kč
Komparační metoda – srovnání na trhu po přepočtu na zdroj ceny (x 0,75)	21 109,00,- Kč.

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.

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

Pozemky kat. úz. Tupadly, LV 494 (orná půda, p.č. 348/4)

157 300,00,- Kč

Ocenění spoluvlastnické podílu:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 činí tedy (po zaokrouhlení)

Pozemky kat. úz. Tupadly, LV 494 (orná půda, p.č. 348/4)

157 300,00,- Kč × 1/9 = 17 480,- Kč

Pozemky kat. úz. Čáslav, LV 11575 (soubor pozemků orná půda, p.č. 937/11, 937/14 a 937/2)

21 109,00,- Kč

Ocenění spoluvlastnické podílu:

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 činí tedy (po zaokrouhlení)

Pozemky kat. úz. Čáslav, LV 11575 (soubor pozemků orná půda, p.č. 937/11, 937/14 a 937/2)

21 109,00,- Kč × 1/9 = 2 345,- Kč

C REKAPITULACE

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 na pozemku 348/4 (orná půda), kat. úz. Tupadly u Čáslavi, obce Tupadly, zapsáno na LV č. 494 pro kat. úz. Tupadly u Čáslavi a obec Tupadly, vedeného u KÚ pro Středočeský kraj, KP Kutná Hora, indikuji ke dni ocenění na:

17 480,- Kč

slovy: Sedmnácttisícčtyřistaosmdesát korun českých

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/9 na souboru pozemků 937/11, 937/14 a 937/2 (orná půda), kat. úz. a obec Čáslav, zapsáno na LV č. 11575 pro kat. úz. a obec Čáslav, vedeného u KÚ pro Středočeský kraj, KP Kutná Hora, indikuji ke dni ocenění na:

2 345- Kč

Slovy: Dvatisícetřistačtyřicetpět korun českých

V Hradci Králové dne 25.11.2012

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě čj.Spr. 3349/07 ze dne 18. září 2007 pro základní obory ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady (Stavby obytné a průmyslové).

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.235-125/2012 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. OF009-12.

Otisk znalecké pečeti:

Podpis znalce:

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

V Hradci Králové dne 25.11.2012

Seznam příloh

1. Barevná fotodokumentace

2. Výpisy z Katastru nemovitostí, LV č. 11575 a LV 1932 k.ú. Čáslav a LV 494 k.ú. Tupadly, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 25.11.2012
3. Snímky katastrálních map



Pozemek p.č. 348/4 , k.ú. Tupadly (příjezdová komunikace – dole)





Soubor pozemků 937/2 (ZE), 937/11 a 937/14, k.ú. Čáslav



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2012 22:35:03

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534005 Čáslav

Kat.území: 618349 Čáslav

List vlastnictví: 11575

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bednářová Daniela, Stříbrského 689/2, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415	516017/051	4/27
Česká republika	00000001-001	10/27
Čurdová Dagmar, Veselá 234, 763 15 Slušovice	575415/0534	1/9
Staňková Marta, Praha, 120 00 Praha 2		1/9
Staňková Zdenka, Štichova 650, Praha, 140 00 Praha 4		4/27
Svobodová Ladislava, Sarajevská 68/16, Praha 2, Vinohrady, 120 00 Praha 2	675212/1684	1/9
<i>Příslušnost hospodařit s majetkem státu</i>		
Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Praha 6, Hradčany, 160 00 Praha 6	60162694	10/27
<i>Příslušnost k organizační složce právnické osoby</i>		
VUSS Pardubice, Teplého 1899, Pardubice V, Zelené Předměstí, 530 02 Pardubice 2	60162694-005	10/27

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
937/11	442	orná půda		zemědělský půdní fond
937/14	588	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti spoluvlastnického podílu 1/9

Svobodová Ladislava, Sarajevská Z-6819/2012-205
68/16, Praha 2, Vinohrady, 120 00
Praha 2, RČ/IČO: 675212/1684,
Parcela: 937/14

Svobodová Ladislava, Sarajevská Z-6819/2012-205
68/16, Praha 2, Vinohrady, 120 00
Praha 2, RČ/IČO: 675212/1684,
Parcela: 937/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ 149 EX-2261/2012 -23 ze dne 18.06.2012. Právní moc ke dni 06.09.2012.

Z-6819/2012-205

- Nařízení exekuce

JUDr. Ivo Erbert, Exekutorský úřad Praha-východ

Svobodová Ladislava, Sarajevská Z-65880/2012-101
68/16, Praha 2, Vinohrady, 120 00
Praha 2, RČ/IČO: 675212/1684

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 54 EXE-592/2012 12 OS P2 ze dne 23.04.2012.; uloženo na prac. Praha

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2012 22:35:03

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534005 Čáslav

Kat.území: 618349 Čáslav

List vlastnictví: 11575

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-65880/2012-101

- o Zástavní právo exekutorské
spoluvlastnického podílu 1/9

Všeobecná zdravotní pojišťovna

České republiky, Orlická 2020/4,

Praha 3, Vinohrady, 130 00 Praha 3,

RČ/IČO: 41197518

Svobodová Ladislava, Sarajevská Z-10972/2012-205

68/16, Praha 2, Vinohrady, 120 00

Praha 2, RČ/IČO: 675212/1684,

Parcela: 937/14

Svobodová Ladislava, Sarajevská Z-10972/2012-205

68/16, Praha 2, Vinohrady, 120 00

Praha 2, RČ/IČO: 675212/1684,

Parcela: 937/11

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorský úřad Praha-východ 149 EX-2261/2012 -22 ze dne 18.06.2012. Právní moc ke dni 06.09.2012.

Z-10972/2012-205

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Pozemková kniha vložka 2531/

POLVZ:832/1980

Z-1900832/1980-205

Pro: Staňková Marta, Praha, 120 00 Praha 2

RČ/IČO:

- o Rozhodnutí o dědictví D 401/1997

POLVZ:326/1998

Z-1900326/1998-205

Pro: Čurdová Dagmar, Veselá 234, 763 15 Slušovice

RČ/IČO: 575415/0534

Svobodová Ladislava, Sarajevská 68/16, Praha 2, Vinohrady,

675212/1684

120 00 Praha 2

- o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Státní notářství v Praze 3 D-332/1956 Právní moc ke dni 28.04.1958.

Z-1853/2005-205

Pro: Bednářová Daniela, Stříbrského 689/2, Praha 11, Háje, 149 00

RČ/IČO: 516017/051

Praha 415

Staňková Zdenka, Štichova 650, Praha, 140 00 Praha 4

- o Smlouva kupní ze dne 01.02.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.03.2006.

V-745/2006-205

Pro: Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Praha 6, Hradčany,

RČ/IČO: 60162694

160 00 Praha 6

Česká republika

00000001-001

VUSS Pardubice, Teplého 1899, Pardubice V, Zelené Předměstí,

60162694-005

530 02 Pardubice 2

- o Smlouva kupní ze dne 23.01.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 10.03.2006.

V-746/2006-205

Pro: Česká republika

RČ/IČO: 00000001-001

VUSS Pardubice, Teplého 1899, Pardubice V, Zelené Předměstí,

60162694-005

530 02 Pardubice 2

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2012 22:35:03

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534005 Čáslav

Kat.území: 618349 Čáslav

List vlastnictví: 11575

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

*Listina*Ministerstvo obrany, Tychonova 221/1, Praha 6, Hradčany,
160 00 Praha 6

60162694

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
937/11	35700	442
937/14	35700	588

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 Kutná Hora, kód: 205.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 25.11.2012 22:49:29

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

Podpis, razítko:

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2012 22:35:03

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534005 Čáslav

Kat.území: 618349 Čáslav

List vlastnictví: 1932

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bednář Jan, Stříbrského 689/2, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415	830711/0064	4/54
Bednářová Daniela, Stříbrského 689/2, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415	516017/051	4/27
Čurdová Dagmar, Veselá 234, 763 15 Slušovice	575415/0534	1/9
Kepková Monika Bc., Štichova 650/44, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415	735814/0097	4/54
Staňková Marta, Praha, 120 00 Praha 2		1/9
Svobodová Ladislava, Sarajevská 68/16, Praha 2, Vinohrady, 120 00 Praha 2	675212/1684	1/9
Škvarka Matuš Ing., Vlčková 20, Bratislava,, Slovensko	690426/6050	2/9
Vydrová Bedřiška, Za Poštou 1660, 263 01 Dobříš	275228/088	4/27
<i>B Nemovitosti</i>		
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)		
Parcela	Díl	Typ
937/2		889
<i>B1 Jiná práva - Bez zápisu</i>		
<i>C Omezení vlastnického práva</i>		
Typ vztahu	Povinnost k	
Oprávnění pro		
<ul style="list-style-type: none"> o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti spoluvlastnického podílu 1/9 <ul style="list-style-type: none"> Svobodová Ladislava, Sarajevská 68/16, Praha 2, Vinohrady, 120 00 Praha 2, RČ/IČO: 675212/1684, Parcela: PK 937/2 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ 149 EX-2261/2012 -23 ze dne 18.06.2012. Právní moc ke dni 06.09.2012. Z-6819/2012-205 o Nařízení exekuce <ul style="list-style-type: none"> JUDr. Ivo Erbert, Exekutorský úřad Praha-východ Svobodová Ladislava, Sarajevská 68/16, Praha 2, Vinohrady, 120 00 Praha 2, RČ/IČO: 675212/1684 Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 54 EXE-592/2012 12 OS P2 ze dne 23.04.2012.; uloženo na prac. Praha Z-65880/2012-101 o Zástavní právo exekutorské spoluvlastnického podílu 1/9 <ul style="list-style-type: none"> Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Orlická 2020/4, Praha 3, Vinohrady, 130 00 Praha 3, RČ/IČO: 41197518 Svobodová Ladislava, Sarajevská 68/16, Praha 2, Vinohrady, 120 00 Praha 2, RČ/IČO: 675212/1684, Parcela: PK 937/2 Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha-východ 149 EX-2261/2012 -22 ze dne 18.06.2012. Právní moc ke dni 06.09.2012. 		
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR		
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.		
strana 1		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ		
prokazující stav evidovaný k datu 25.11.2012 22:35:03		
Okres: CZ0205 Kutná Hora	Obec: 534005 Čáslav	
Kat.území: 618349 Čáslav	List vlastnictví: 1932	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
Typ vztahu		
Oprávnění pro	Povinnost k	
Z-10972/2012-205		
D Jiné zápisy - Bez zápisu		
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu		
Listina		
o Pozemková kniha vložka 2531/		
	POLVZ:832/1980	Z-1900832/1980-205
Pro: Staňková Marta, Praha, 120 00 Praha 2		RČ/IČO:
o Rozhodnutí o dědictví D 401/1997		
	POLVZ:326/1998	Z-1900326/1998-205
Pro: Svobodová Ladislava, Sarajevská 68/16, Praha 2, Vinohrady, 120 00 Praha 2		RČ/IČO: 675212/1684
Čurďová Dagmar, Veselá 234, 763 15 Slušovice		575415/0534
Škvarka Matúš Ing., Vlčková 20, Bratislava,, Slovensko		690426/6050
o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Státní notářství v Praze 3 D-332/1956 Právní moc ke dni 28.04.1958.		
		Z-1853/2005-205
Pro: Vydrová Bedřiška, Za Poštou 1660, 263 01 Dobříš		RČ/IČO: 275228/088
Bednářová Daniela, Stříbrského 689/2, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415		516017/051
o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Obvodní soud pro Prahu 4 34 D-293/2006 -69 ze dne 24.05.2006. Právní moc ke dni 31.05.2006.		
		Z-6186/2006-205
Pro: Kepková Monika Bc., Štichova 650/44, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415		RČ/IČO: 735814/0097
Bednář Jan, Stříbrského 689/2, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415		830711/0064
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám		
	Parcela	BPEJ
	Výměra [m2]	
PK	937/2	35700
		889
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 Kutná Hora, kód: 205.		
Vyhotovil:	Vyhotoveno: 25.11.2012 22:51:01	
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD	Řízení PÚ:	
Vyhotoveno dálkovým přístupem		
Podpis, razítko:		
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205. strana 2		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2012 21:35:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534480 Tupadly

Kat.území: 771490 Tupadly u Čáslavi

List vlastnictví: 494

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bednář Jan, Stříbrského 689/2, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415	830711/0064	4/54
Bednářová Daniela, Stříbrského 689/2, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415	516017/051	4/27
Čurdová Dagmar, Veselá 234, 763 15 Slušovice	575415/0534	1/9
Kepková Monika Bc., Štichova 650/44, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415	735814/0097	4/54
Staňková Marta, Praha, 120 00 Praha 2		1/9
Svobodová Ladislava, Sarajevská 68/16, Praha 2, Vinohrady, 120 00 Praha 2	675212/1684	1/9
Škvarka Matuš Ing., Vlčkova 20, Bratislava,, Slovensko	690426/6050	2/9
Vydrová Bedřiška, Za Poštou 1660, 263 01 Dobříš	275228/088	4/27
<i>B Nemovitosti</i>		
Pozemky ve zjednodušené evidenci - parcely původ Pozemkový katastr (PK)		
Parcela	Díl	Typ
348/4	14300	Výměra[m2] Původní kat. území
<i>B1 Jiná práva - Bez zápisu</i>		
<i>C Omezení vlastnického práva</i>		
Typ vztahu	Oprávnění pro	Povinnost k
<ul style="list-style-type: none"> o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti spoluvlastnického podílu 1/9 <ul style="list-style-type: none"> Svobodová Ladislava, Sarajevská 68/16, Praha 2, Vinohrady, 120 00 Praha 2, RČ/IČO: 675212/1684, Parcela: PK 348/4 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ 149 EX-2261/2012 -23 ze dne 18.06.2012. Právní moc ke dni 06.09.2012. Z-6819/2012-205 o Nařízení exekuce <ul style="list-style-type: none"> JUDr. Ivo Erbert, Exekutorský úřad Praha-východ Svobodová Ladislava, Sarajevská 68/16, Praha 2, Vinohrady, 120 00 Praha 2, RČ/IČO: 675212/1684 Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 54 EXE-592/2012 12 OS P2 ze dne 23.04.2012.; uloženo na prac. Praha Z-65880/2012-101 o Zástavní právo exekutorské spoluvlastnického podílu 1/9 <ul style="list-style-type: none"> Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Orlická 2020/4, Praha 3, Vinohrady, 130 00 Praha 3, RČ/IČO: 41197518 Svobodová Ladislava, Sarajevská 68/16, Praha 2, Vinohrady, 120 00 Praha 2, RČ/IČO: 675212/1684, Parcela: PK 348/4 Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha-východ 149 EX-2261/2012 -22 ze dne 18.06.2012. Právní moc ke dni 06.09.2012. 		
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR		
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.		
strana 1		

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2012 21:35:02

Okres: CZ0205 Kutná Hora

Obec: 534480 Tupadly

Kat.území: 771490 Tupadly u Čáslavi

List vlastnictví: 494

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Z-10972/2012-205

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Pozemková kniha vložka 365/ Postupní sml.z 27.4.1934 č.d.1103/34, odevzdací listina
D IV.952/46-61 č.d.49/49

POLVZ:142/1983

Z-13000142/1983-205

Pro: Staňková Marta, Praha, 120 00 Praha 2

RČ/IČO:

- o Rozhodnutí o dědictví D 401/1997

POLVZ:24/1998

Z-13000024/1998-205

Pro: Škvarka Matuš Ing., Vlčkova 20, Bratislava,, Slovensko

RČ/IČO: 690426/6050

Čurdová Dagmar, Veselá 234, 763 15 Slušovice

575415/0534

Svobodová Ladislava, Sarajevská 68/16, Praha 2, Vinohrady,

675212/1684

120 00 Praha 2

- o Usnesení soudu o potvrzení nabytí dědictví Státní notářství v Praze 3 D-332/1956 Právní moc ke dni 28.04.1958.

Z-1853/2005-205

Pro: Bednářová Daniela, Stříbrského 689/2, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415

RČ/IČO: 516017/051

Vydrová Bedřiška, Za Poštou 1660, 263 01 Dobříš

275228/088

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Obvodní soud pro Prahu 4 34 D-293/2006 -69 ze dne 24.05.2006. Právní moc ke dni 31.05.2006.

Z-6186/2006-205

Pro: Bednář Jan, Stříbrského 689/2, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415

RČ/IČO: 830711/0064

Kepková Monika Bc., Štichova 650/44, Praha 11, Háje, 149 00 Praha 415

735814/0097

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

	Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
PK	348/4	30200	14300

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 Kutná Hora, kód: 205.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 01.11.2012 21:39:49

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Řízení PÚ:

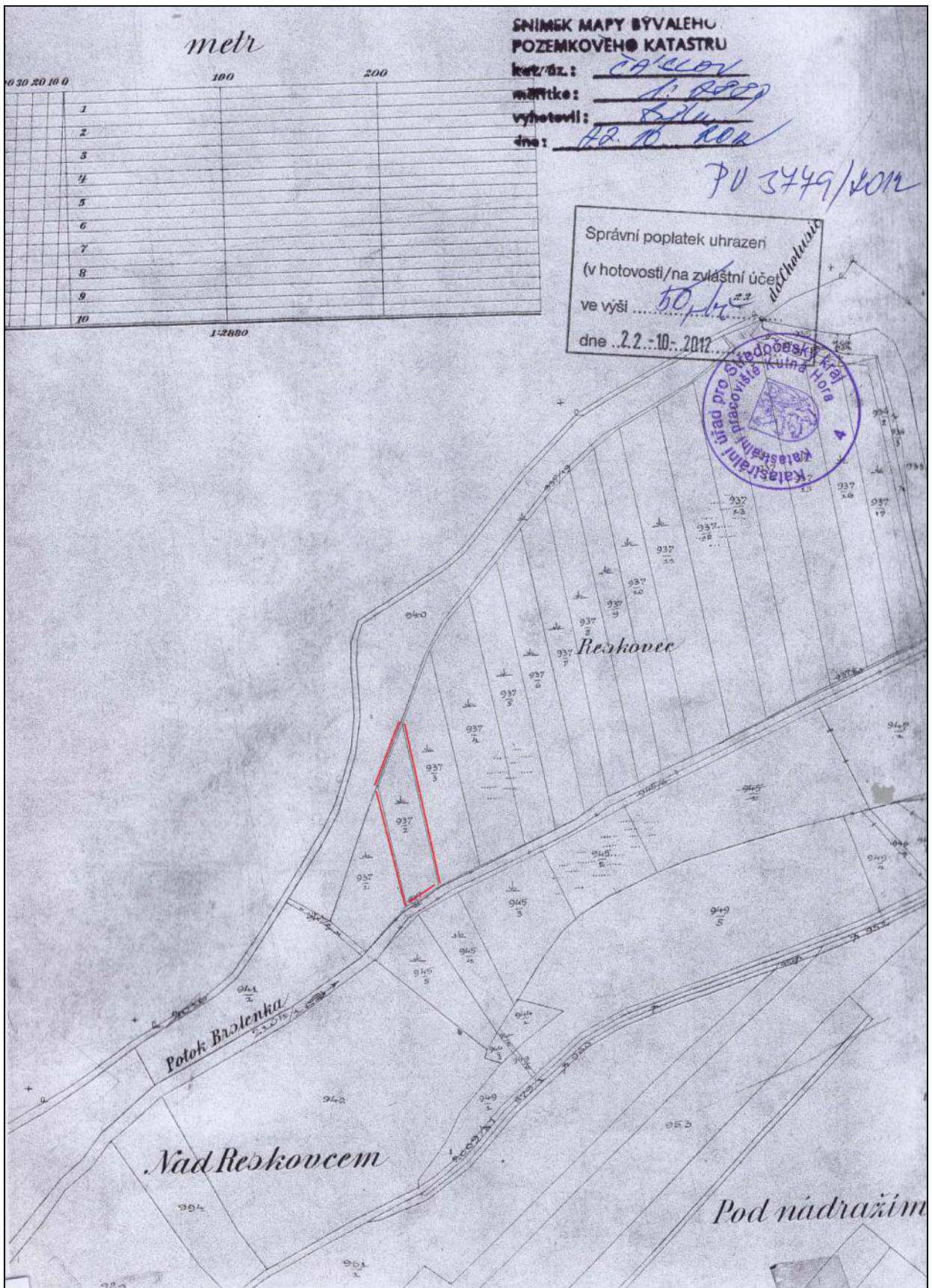
Podpis, razítko:

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kutná Hora, kód: 205.

strana 2

Snímek mapy bývalého KP (k.ú. Čáslav, pozemek p.č. 937/2):



Snímek aktuální kat. mapy (k.ú. Čáslav, pozemky p.č. 937/11 a 937/14);, s přibližným vyznačením i původní polohy p.č.937/2

