

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 012928/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Běrunice pro zpeněžení v rámci insolvenčního řízení formou dražby.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

Zadavatel:	Dražební společnost MORAVA s.r.o.
Adresa:	Dlouhá 4433, 76001 Zlín

OBVYKLÁ CENA	1 050 000 Kč
---------------------	---------------------

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 28.3.2023

Vyhotoveno: V Praze 28.3.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 86 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 79 Běrunice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Běrunice, obec Běrunice, část obce Běrunice, okres Nymburk, zapsáno na LV 990.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro zpeněžení v rámci insolvenčního řízení formou dražby.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 21.3.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- objednávka znaleckého posudku ze dne 8.3.2023.
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 21.3.2023.
- list vlastnictví č. 990 ze dne 19.9.2020, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční

řízení,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 20.3.2023, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 20.3.2023.

- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-990/2022-208. Podání k okamžiku 2.2.2022,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1740/2022-208. Podání k okamžiku 25.2.2022, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #977678,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-12447/2022-602. Podání k okamžiku 16.12.2022, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1146476,

- ohledání proběhlo za účasti vlastníka nemovité věci (pí. Dagmar Sarnecka), která podala částečné informace a umožnila vnitřní ohledání.

- znalecký posudek č. 10880-658/2020 ze dne 4.3.2020, který vyhotovila Ing. Martina Plachá, XP invest s.r.o.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedení sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Běrunice, k.ú. Běrunice
Adresa nemovité věci: Hlavní 79, 289 08 Běrunice

Místopis

Obec Běrunice se nachází ve Středočeském kraji, cca 3 km jihovýchodně od města Městec Králové, cca 8 km severozápadně od města Chlumeck nad Cidlinou, cca 13 km jihozápadně od města Nový Bydžov a cca 16 km severovýchodně od města Poděbrady. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Nákup zboží je dostupný v místním obchodě. V obci se nachází obecní úřad, pošta a knihovna. Dopravní obslužnost obce zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části obce Běrunice v ulici Hlavní č.p. 79 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Běrunice“ se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci. Železniční stanice „Běrunice“ se nachází cca 600 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: zast. plocha ostatní plocha orná půda
 trvalé travní porosty zahrada jiný
Využití pozemků: RD byty rekr.objekt garáže jiné
Okolí: bytová zóna průmyslová zóna nákupní zóna
 ostatní
Přípojky: / voda / kanalizace / plyn
veř. / vl. / elektro telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): MHD železnice autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 407/2 Obec Běrunice, Hlavní 176, 28908 Běrunice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, nepodsklepený rodinný dům s půdním prostorem. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je smíšená (převážně opuka) a její stavebně - technický stav je odpovídající průměrné údržbě. V domě byla započata rekonstrukce, ale nedokončila se. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z pálených tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy je komín a vikýř. Okna domu jsou z části dřevěná dvojitá s parapety a z části plastová. Vchodové dveře jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu není zateplená. Vnější omítky jsou částečně opadané. K domu patří oplocená zahrada. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

V rodinném domě se nachází obytný prostor rozdělený na pokoj (18,07 m²), pokoj (23,48 m²), předsíň - rozestavěná koupelna (14,63 m²), pokoj (15,25 m²) - tato část prochází rekonstrukcí. Dále technická místnost (16,35 m²), kotelna (5,49 m²), obývací pokoj (27,05 m²), kuchyň (13,29 m²), koupelna (3,85 m²), komora (2,99 m²), pokoj (23,94 m²) a pokoj (28,54 m²). Celková užitná plocha je 192,93 m². V koupelně je vana a WC. Podlahy jsou betonové pokryté keramickou dlažbou, koberci nebo prkny. Obklady jsou keramické. Vnitřní dveře jsou dřevěné plné nebo dřevěné prosklené.

Na zahradě se nachází samostatně stojící, zděná trojgaráž (19,91 m², 21,04 m², 17,34 m²). Vjezdová vrata jsou plechová. Do garáží je zavedena elektřina. Vedle garáží stojí zděný dřevník se sedlovou střechou a krytinou z tašek (20,95 m²). Za domem se pak nachází ruina hospodářské budovy (pouze svislé zděné stěny).

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny, vodovodu, kanalizace a plynovodu. K dispozici je i vlastní studna (hloubka 3,5 m). Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění domu zajišťují kamna. Ohřev teplé vody zajišťuje bojler.

Na části pozemku parc. č. St. 86 stojí rodinný dům č.p. 79. Pozemek je v Katastru vedený jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 1 266 m². Pozemek je rovinatý, travnatý, neudržovaný a oplocený. Pozemky jsou přístupné přes pozemek parc. č. 407/2, který je ve vlastnictví obce Běrunice.

Součástí nemovité věci jsou IS, studna, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je dřevník, trojgaráž, ruina hospodářské stavby a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 21.3.2023 za účasti vlastníka nemovité věci (pí. Dagmar Sarnecka), která podala částečné informace a umožnila vnitřní ohledání.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
- NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
- NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
- NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
 - ANO Exekuce
- Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 500 m² do 1 600 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita Běrunice a okolí cca do 5 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 79 Běrunice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	192,93 m ²
Plocha pozemku:	1 266,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.


Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.


Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům Běrunice		
Lokalita:	Hlavní č.p. 95		
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Běrunice v ulici Hlavní č.p. 95 . Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu smíšené konstrukce. Střecha budovy je polovalbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou dřevěná dvojitá. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 593 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je garáž a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.		
Pozemek:	593,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,05	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,05	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		1,05	
Cena		Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 950 000 Kč		1,16	2 262 000 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z 2.2.2022 (V-990/2022-208)

Název:	Rodinný dům Běrunice		
Lokalita:	Vrška č.p. 168		
Popis:	Rodinný dům o dispozici 3+1 s podlahovou plochou 95 m ² v obci Běrunice. Dům je ve velice dobrém stavu a umožňuje okamžité užívání. Před cca 4 lety byla nově udělaná střecha včetně trámů a latí. Dům je napojen na veřejnou kanalizaci a studnu, v obci je k dispozici veřejný vodovod. K vytápění slouží kotel na tuhá paliva s rozvodem do radiátorů. Dále jsou zde k dispozici vedlejší budovy, sklad, dílna, hospodářská část a garáž.		
Pozemek:	660,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,05	
K3 Poloha		1,00	
K4 Provedení a vybavení		0,85	
K5 Příslušenství nemovité věci		1,02	
K6 Celkový stav		0,85	
K7 Vliv pozemku		1,05	
Cena		Celkový koeficient Kc	Upravená cena
3 650 000 Kč		0,81	2 956 500 Kč



Zdroj: realizovaný prodej z 25.2.2022 (V-1740/2022-208)

Název:	Rodinný dům Lišice		
Lokalita:	Lišice č.p. 41		
Popis:	Rodinný dům o dispozici 4+kk s pozemkem 1.589 m ² , v obci Lišičky - Lišice, okr. Hradec Králové (5km od Chlumce nad Cidlinou). Dům je určený k rekonstrukci,		

včetně možnosti půdní vestavby. Dispozice domu - předstíň, chodba, kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC, spíž. Dále k domu náleží: prádelna, velká dílna, prostorná stodola, zděný chlév pro drobné zvířectvo a velká slunná zahrada s výhledem do krajiny, která se nechá využít na výstavbu dalšího domu. Vytápění domu je plynovými kamny nebo krbovými kamny, ohřev vody el. bojlerem. Do domu je zavedena nová elektro. přípojka, voda z vlastní studny, možnost přípojky z veřejného vodovodu, zaveden zemní plyn, kanalizace do septiku.

Pozemek: 1 589,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	0,97



Zdroj: realizovaný prodej z
16.12.2022
(V-12447/2022-602)

Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
2 600 000 Kč	1,02	2 652 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	2 262 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 623 500 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	2 956 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání

Průměrná jednotková cena	2 623 500 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	2 623 500
Velikost spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 2,00 = 1 311 750,00
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80 = 1 049 400,00
Výsledná porovnávací hodnota	1 049 400 Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které

mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

Problematika spoluvlastnických podílů

V případě, že předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl, tak se aplikuje srážkový koeficient nižší obchodovatelnosti nemovité věci, není-li ve znaleckém úkolu (zadavatelem posudku) určeno jinak. Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovitá věc nachází ve spoluvlastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovitá věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluvlastnického podílu na nemovitá věc, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluvlastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluvlastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluvlastnický podíl, představuje pro případného zájemce o koupi nemovité věci značný zdroj potenciačních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluvlastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluvlastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovitá věc, se následně odrážejí v zájmu potenciačních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho

prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluvlastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluvlastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z dikce ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním...*”

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluvlastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluvlastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížít, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluvlastnických podílů.

Jedná se o základní referenční model a jeho aplikaci na vybraný soubor dat. V případě, že v ojedinělých případech nelze postupovat dle výše uvedeného, lze zvolit postup jiný, nicméně ten musí být ve znaleckém posudku podrobně vysvětlen a popsán, jak je již uvedeno výše.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 79 Běrunice

1 049 400,- Kč

Porovnávací hodnota	1 049 400 Kč
----------------------------	---------------------

Silné stránky

- klidná lokalita.

Slabé stránky

- stavebně - technický stav RD.

Obvyklá cena 1 050 000 Kč slovy: Jedenmilionpadesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 86 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 79 Běrunice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství v kat. území Běrunice, obec Běrunice, část obce Běrunice, okres Nymburk, zapsáno na LV 990.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **1.050.000,-Kč**.

OBVYKLÁ CENA

1 050 000 Kč

slovy: Jedenmilionpadesáttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 990	6
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	12

Doplňující informace

Odměna byla sjednána smluvně.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 012928/2023 evidence posudků.

V Praze 28.3.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.

Palackého 715/15

110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2020 00:15:03

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 66 INS 13858/2020 pro Eva Dušková,
JUDr.

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537021 Běrunice

Kat.území: 603104 Běrunice

List vlastnictví: 990

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
SJM Sarnecki Robert Eugeniusz a Sarnecka Dagmar, Hlavní 79, 28908 Běrunice, Topolová 910, Mladá, 28924 Milovice	760517/1233 795531/1738	
<i>SJM = společné jmění manželů</i>		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

**P St. 86 1266 zastavěná plocha a
nádvoří**
Součástí je stavba: Běrunice, č.p. 79, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 86

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

**k zajištění pohledávek zástavního věřitele ze smlouvy o hypotečním úvěru
reg.č.5500/456463-03/16/01-001/00/R a ze zástavní smlouvy k nemovitostem
reg.č.5500/456463-03/16/01-002/00/R a to vzniklých ode dne uzavření těchto smluv do
15.04.2078, na splacení úvěru ve výši 1.439.000,- Kč s příslušenstvím a z ostatních
dluhů v souvislosti s těmito smlouvami do výše 1.726.800,- Kč**

Oprávnění pro

**Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324**

Povinnost k

Parcela: St. 86

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 456463/3 reg.č.
5500/456463-03/16/01-002/00/R ze dne 02.06.2016. Právní účinky zápisu k
okamžiku 02.06.2016 13:14:36. Zápis proveden dne 24.06.2016; uloženo na prac.
Nymburk*

V-4937/2016-208

Pořadí k 02.06.2016 13:14

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 456463/3 reg.č.
5500/456463-03/16/01-002/00/R ze dne 02.06.2016. Právní účinky zápisu k
okamžiku 02.06.2016 13:14:36. Zápis proveden dne 24.06.2016; uloženo na prac.
Nymburk*

V-4937/2016-208

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.j. 456463/3 reg.č.
5500/456463-03/16/01-002/00/R ze dne 02.06.2016. Právní účinky zápisu k
okamžiku 02.06.2016 13:14:36. Zápis proveden dne 24.06.2016; uloženo na prac.*

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2020 00:15:03

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537021 Běrunice

Kat.území: 603104 Běrunice

List vlastnictví: 990

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

Typ vztahu

Nymburk

V-4937/2016-208

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

Sarnecka Dagmar, Topolová 910, Mladá, 28924 Milovice,
RČ/IČO: 795531/1738

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Litoměřice
124 EX-1171/2019 -21 ze dne 27.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku
28.03.2019 10:15:41. Zápis proveden dne 29.03.2019; uloženo na prac. Nymburk
Z-1622/2019-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 86

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-
1171/2019 -30 ze dne 28.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2019
10:15:40. Zápis proveden dne 01.04.2019; uloženo na prac. Nymburk
Z-1620/2019-208

Související zápisy

Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad
Litoměřice 124 EX-1171/2019 -120 ze dne 06.05.2020. Právní účinky zápisu k
okamžiku 06.05.2020 16:21:17. Zápis proveden dne 12.05.2020; uloženo na prac.
Nymburk

Z-2851/2020-208

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad
Litoměřice 124 EX-1171/2019 -189 - odročení dražebního jednání na neurčito -
ze dne 30.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.07.2020 11:55:54. Zápis
proveden dne 07.07.2020; uloženo na prac. Nymburk

Z-3866/2020-208

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Sarnecka Dagmar, Topolová 910, Mladá, 28924 Milovice,
RČ/IČO: 795531/1738

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 6145/19-8 k 23 EXE-
112/2019 11 ze dne 05.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2019
06:43:22. Zápis proveden dne 09.04.2019; uloženo na prac. Praha
Z-11641/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2020 00:15:03

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537021 Běrunice

Kat.území: 603104 Běrunice

List vlastnictví: 990

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 86

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-6145/2019 -21 ze dne 25.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2019 07:12:57. Zápis proveden dne 30.04.2019; uloženo na prac. Nymburk
Z-2316/2019-208

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Sarnecka Dagmar, Topolová 910, Mladá, 28924 Milovice,
RČ/IČO: 795531/1738

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 EX-14513/2019 -9 ze dne 12.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2019 07:31:21. Zápis proveden dne 19.06.2019; uloženo na prac. Nymburk
Z-3434/2019-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 86

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 EX-14513/2019 -22 ze dne 15.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2019 07:31:21. Zápis proveden dne 19.06.2019; uloženo na prac. Nymburk
Z-3434/2019-208

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Sarnecki Robert Eugeniusz, Hlavní 79, 28908 Běrunice,
RČ/IČO: 760517/1233

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 EX-14513/2019 -9 ze dne 12.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2019 07:31:21. Zápis proveden dne 19.06.2019; uloženo na prac. Nymburk
Z-3434/2019-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 EX-14513/2019 -22 ze dne 15.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2019 07:31:21. Zápis proveden dne 19.06.2019; uloženo na prac. Nymburk
Z-3434/2019-208

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Sarnecki Robert Eugeniusz, Hlavní 79, 28908 Běrunice,
RČ/IČO: 760517/1233

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 6146/19-8 k 22 EXE-444/2019 10 ze dne 04.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2019

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2020 00:15:03

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537021 Běrunice

Kat.území: 603104 Běrunice

List vlastnictví: 990

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

Typ vztahu

06:49:35. Zápis proveden dne 04.07.2019; uloženo na prac. Praha
Z-22888/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 86

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 5 067 EX-6146/2019 -37 ze dne 17.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.07.2019 09:04:31. Zápis proveden dne 22.07.2019; uloženo na prac. Nymburk
Z-4092/2019-208

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Radek Karafiát, Znojemska 5807/78b, 586 01 Jihlava

Povinnost k

Sarnecka Dagmar, Topolová 910, Mladá, 28924 Milovice,
RČ/IČO: 795531/1738

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jihlava č.j. 35 EX-304/2019 - 6 (21 EXE 935/2019 -10) ze dne 24.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2019 18:02:12. Zápis proveden dne 26.07.2019; uloženo na prac. Jihlava

-

Z-3865/2019-707

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 86

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jihlava 35 EX-304/2019 -13 ze dne 31.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.07.2019 18:01:02. Zápis proveden dne 02.08.2019; uloženo na prac. Nymburk
Z-4323/2019-208

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Sarnecki Robert Eugeniusz, Hlavní 79, 28908 Běrunice,
RČ/IČO: 760517/1233

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-37028/2019 -9 ze dne 18.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2019 14:55:41. Zápis proveden dne 21.11.2019; uloženo na prac. Nymburk
Z-7031/2019-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 86

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-37028/2019 -15 ze dne 19.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.11.2019 14:55:41. Zápis proveden dne 21.11.2019; uloženo na prac. Nymburk
Z-7031/2019-208

o **Zahájení exekuce**

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2020 00:15:03

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537021 Běrunice

Kat.území: 603104 Běrunice

List vlastnictví: 990

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

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice

Povinnost k

**Sarnecki Robert Eugeniusz, Hlavní 79, 28908 Běrunice,
RČ/IČO: 760517/1233**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-11/2020 -11 ze dne 23.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2020 10:55:24. Zápis proveden dne 28.01.2020; uloženo na prac. Nymburk Z-443/2020-208**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 86

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-11/2020 -20. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2020 10:55:23. Zápis proveden dne 29.01.2020; uloženo na prac. Nymburk**

Z-442/2020-208

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Litoměřice 124 EX-11/2020 -41. Právní moc ke dni 30.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2020 06:06:02. Zápis proveden dne 16.04.2020; uloženo na prac. Nymburk**

Z-1883/2020-208

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

**Sarnecka Dagmar, Topolová 910, Mladá, 28924 Milovice,
RČ/IČO: 795531/1738**

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-00692/2020 -7 ze dne 04.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2020 12:19:10. Zápis proveden dne 07.02.2020; uloženo na prac. Nymburk**

Z-649/2020-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 86

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 Ex-00692/2020 -13 ze dne 05.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2020 12:19:10. Zápis proveden dne 07.02.2020; uloženo na prac. Nymburk**

Z-649/2020-208

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-5692/2020-208

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 19.09.2020 00:15:03

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537021 Běrunice

Kat.území: 603104 Běrunice

List vlastnictví: 990

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

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 08.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.05.2014 11:25:59. Zápis proveden dne 24.06.2014.

V-4719/2014-208

Pro: Sarnecki Robert Eugeniusz a Sarnecka Dagmar, Hlavní 79, 28908 Běrunice, Topolová 910, Mladá, 28924 Milovice

RČ/IČO: 760517/1233
795531/1738

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - **Bez zápisu**

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 19.09.2020 00:33:28



45

118

116

182

472/3

522/6

407/2

406/72

a

406/27

a

406/28

86

106

107

p

64/3

407/1

407/4

64/2

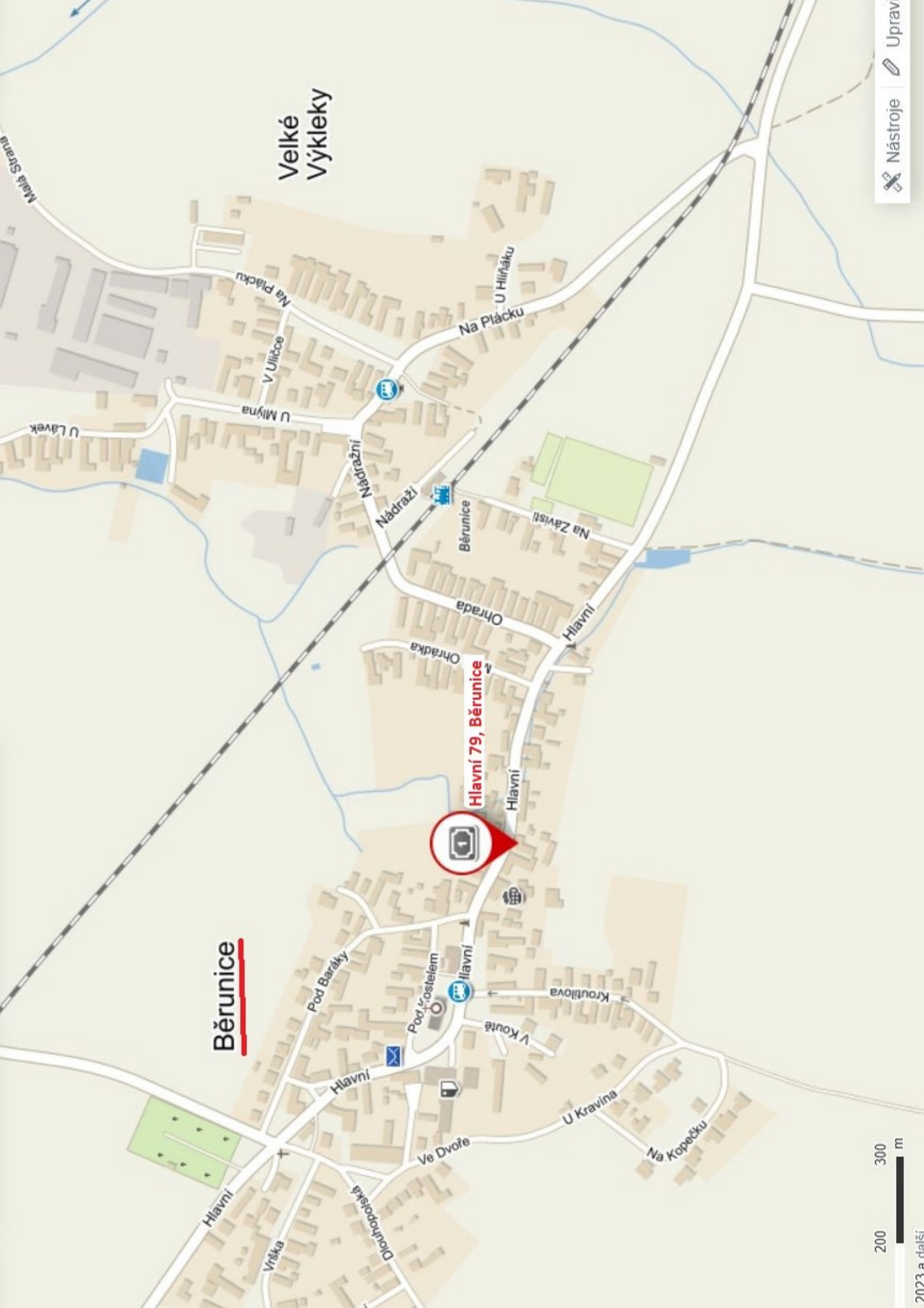
67/2

65/2

8







Velké
Výkleky

Běrunice

Hlavní 79, Běrunice

200 300 m

Nástroje Uprav

2023 a další



