

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 003409/2023

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu a pozemků Žežice pro potřeby objednatele (dražební jednání).

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

11 450 000 Kč

Počet stran: 20

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 02.03.2023

Vyhotoveno: V Praze 02.03.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou:

- pozemku parc. č. 368/20 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 180 Žčžice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 368/16 (zahrada) vše v kat. území Žežice, obec Příbram, část obce Žežice, okres Příbram, zapsáno na LV 335,

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/7 (jedna sedmina) na pozemcích parc. č. 366/8 (trvalý travní porost) a parc. č. 368/19 (orná půda) v kat. území Žčžice, obec Příbram, část obce Žežice, okres Příbram, zapsáno na LV 336.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro potřeby objednatele.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 16.2.2023.

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 24.1.2023.
- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečností dotčené nemovité věci dne 16.2.2023.
- list vlastnictví č. 335 ze dne 7.12.2022, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení

exekuce,

- list vlastnictví č. 336 ze dne 24.1.2023, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 15.2.2023, 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 15.2.2023.

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

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-6652/2022-211. Podání k okamžiku 10.8.2022,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-12558/2021-211. Podání k okamžiku 23.12.2021, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #944030,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-147/2022-211. Podání k okamžiku 7.1.2022,

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

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-1389/2022-211. Podání k okamžiku 16.2.2022,

- realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8471/2022-211. Podání k okamžiku 14.10.2022,

- informace od vlastníka,

- znalecký posudek číslo ZP-22611 ze dne 11.4.2022,

- fotokopie projektové dokumentace.

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 šetřením 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 provedeného 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 zpracovávána 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 Příbram, obec Příbram, k.ú. Žežice
Adresa nemovité věci: Žežice 180, 261 01 Žežice

Místopis

Město Příbram se nachází ve Středočeském kraji, cca 60 km jihozápadně od města Praha. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a s širokou nabídkou občanského vybavení. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťuje městská nemocnice, poliklinika a lékárny. Nákup zboží je dostupný v supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují autobusy a vlaky.

Části města Příbram: Brod, Bytíz, Jerusalemský, Jesenice, Kozičín, Lazec, Orlov, Příbram I, Příbram II, Příbram III, Příbram IV, Příbram IX, Příbram V-Zdaboř, Příbram VI-Březové Hory, Příbram VII, Příbram VIII, Zavržice, Žežice.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v centrální zastavěné části města Žežice č.p. 180 v obytné zástavbě. Zastávka autobusu „Příbram, Žežice“ se nachází cca 500 m od oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 366/2 Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram
parc. č. 231/3 Město Příbram, Tyršova 108, Příbram I, 26101 Příbram

Celkový popis nemovité věci

A) LV 335 - Rodinný dům Žežice

Jedná se o samostatně stojící, přízemní, nepodsklepený rodinný dům č.p. 180 Žežice s obytným podkrovím. Konstrukce budovy je zděná (POROTHERM) s tepelnou izolací a její stavebně - technický stav je odpovídající velmi dobré údržbě. Dům byl postaven v roce 2007. Střecha domu je valbová s krytinou z betonových tašek (KM Beta). Součástí střechy je komín, střešní okna a bleskosvod. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z titan-zinku. Fasáda domu je zateplená. Okna domu jsou plastová s izolačními dvojskly nebo jsou střešní. Okna jsou opatřena žaluziemi. Vchodové dveře do domu jsou plastové bezpečnostní. K domu patří oplocená zahrada, na které se nacházejí porosty, zahradní jezírko, základ pro bazén a základy na garáž. Oplocení je dřevěné se zděnou podezdívkou a zděnými sloupky a drátěné s ocelovými sloupky a zděnou

podezdívkou. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.

V 1. NP rodinného domu se nachází vstup (6,18 m²), zádveří (4,72 m²), WC (2,47 m²), spíž (1,00 m²), kuchyňský kout (8,00 m²), jídelna (10,98 m²), krytá terasa (15,23 m²), obývací pokoj (38,72 m²), garáž (16,10 m²) a hobby místnost (4,84 m²). V podkroví se nachází dětský pokoj (25,53 m²), šatna (4,72 m²), ložnice (29,58 m²), schodišťová hala (7,56 m²), koupelna s vanou, sprchový koutem a WC (9,07 m²), šatna (8,12 m²), dětský pokoj (19,05 m²) a šatna (8,12 m²). Celková užitná plocha rodinného domu je 188,66 m² (bez kryté terasy a garáže). Vnitřní dveře jsou obložkové s foliovanými křídly. Stropy jsou rovné. Vnitřní omítky vápenné hladké. Na podlahách v místnostech je keramická dlažba, korková podlaha nebo dřevěná podlaha. Obklady jsou keramické.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a kanalizace. Na pozemku je k dispozici studna (vrt cca 37 m) a septik (nádrž na vodu 10 m³). Vytápění je zabezpečeno podlahovým topením kombinovaně s ústředním topením a elektrickým kotlem. V obývacím pokoji je krbová vložka s horkovzdušnými průdchy. Ohřev vody zajišťuje elektrický zásobníkový bojler.

Pozemek parc. č. 368/16 navazuje na stavební pozemek parc. č. 368/20 a tvoří s ním jeden funkční celek. V Katastru nemovitostí je veden jako zahrada a jeho výměra je 1 391 m². Stavební pozemek má výměru 120 m², na pozemku je postaven zděný rodinný dům č.p. 180. Soubor pozemků je rovinný, travnatý, udržovaný a oplocný. Přístup na pozemky je přes pozemky parc. č. 366/2 a parc. č. 231/3, které jsou ve vlastnictví města Příbram a dále přes pozemky parc. č. 366/8 a parc. č. 368/19, které jsou v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků nemovitých věcí v ulici a slouží jako příjezdová cesta.

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

Příslušenstvím nemovité věci jsou základy pro bazén, základy na garáž a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání proběhlo dne 16.2.2023 za účasti vlastníka nemovité věci, který podal částečné informace a umožnil vnitřní ohledání.

B) LV 336 - Přístupové pozemky Žežice

Jedná se o pozemky parc. č. 366/8 (trvalý travní porost) s výměrou 577 m² a parc. č. 368/19 (orná půda) s výměrou 961 m². Pozemky společně tvoří jeden funkční celek a slouží jako příjezdová komunikace k pozemkům parc. č. 368/16 a parc. č. 368/20.

Součástí nemovité věci nebyly zjištěny. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- Věcné břemeno zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy rozsah vymezen geometrickým plánem č. 461-11904/2011 pro ČEZ Distribuce a.s. s povinností k parcele parc. č. 368/19.

Ohledání proběhlo dne 16.2.2023.

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 Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: Bylo zjištěno věcné břemeno (LV 336):

- Věcné břemeno zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy rozsah vymezen geometrickým plánem č. 461-11904/2011 pro ČEZ Distribuce a.s. s povinností k parcele parc. č. 368/19.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána
Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

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 zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě popisu nemovité věci (pozemků) byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 (2) 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 1 000 m² do 2 500 m²,
- typ stavby: rodinný dům,
- lokalita: Žežice a okolí cca do 15 km.

4.2. Ocenění

A) LV 335 - Rodinný dům Žežice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 180 Žežice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	188,66 m ²
Zastavěná plocha:	120,00 m ²
Plocha pozemku:	1 511,00 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 čas. 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 Končotopy		
Lokalita:	Končotopy č.p. 82		
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Končotopy. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střeška budovy je valbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Okna domu jsou plastová. Stáří rodinného domu je cca 15 let. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 2 047 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod. Odpady jsou svedeny do vlastní ČOV. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je velká zděná trojgaráž, zděný domek, venkovní krytý bazén a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace, která je v podílovém spoluvlastnictví.		
Pozemek:	2 047,00 m ²		
Použité koeficienty:			 <p>Zdroj: realizovaný prodej z 10.8.2022 (V-6652/2022-211)</p>
K1 Redukce pramene ceny		1,00	
K2 Velikosti objektu		1,00	
K3 Poloha		1,05	
K4 Provedení a vybavení		1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci		0,85	
K6 Celkový stav		1,00	
K7 Vliv pozemku		0,90	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena	
14 000 000 Kč	0,80	11 200 000 Kč	

Název:	Rodinný dům Kozičín		
Lokalita:	Kozičín č.p. 90		
Popis:	Bungalov s dvojgaráží v obci Kozičín. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu s obytným podkrovím. Střeška budovy je valbová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Stáří rodinného domu je cca 6 let. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 209 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě. V domě je samostatná kuchyně a technická místnost. Prostorný obývací pokoj s křivou vložkou a jídelnou, spojený s krytou terasou. Ekonomické řešení se zavěšeným sádkartonovým podhledem, pevná stropní konstrukce se skladovacím prostorem je jen nad střední částí domu. Velké množství odkládacích prostorů. Oddělená ložnice s vlastní koupelnou a šatníkem. Zvýšený podhled nad obývacím pokojem. K domu patří oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je bazén, přístřešek a oplocení. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.		
Pozemek:	1 209,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny		1,05	
K2 Velikosti objektu		1,15	
K3 Poloha		1,03	
K4 Provedení a vybavení		1,00	

K5 Příslušenství nemovité věci	0,95	Zdroj: realizovaný prodej z
K6 Celkový stav	1,00	23.12.2021
K7 Vliv pozemku	1,02	(V-12558/2021-211)
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
9 900 000 Kč	1,21	11 979 000 Kč

Název:	Rodinný dům Bohutín	
Lokalita:	Bohutín č.p. 263	
Popis:	Rodinný dům se nachází v obci Bohutín. Jedná se o samostatně stojící, přízemní budovu zděné konstrukce s obytným podkrovím. Střecha budovy je sedlová s krytinou z tašek. Na střeše jsou žlaby se svody. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové výměře 1 815 m ² . Nemovitá věc je připojena na dostupné inženýrské sítě: elektřinu, vodovod. K domu patří velká oplocená zahrada. Příslušenstvím nemovité věci je přístřešek na auto, zahradní domek a oplocení. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace.	
Pozemek:	1 815,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	1,05	
K2 Velikosti objektu	1,00	
K3 Poloha	1,03	
K4 Provedení a vybavení	1,00	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,97	
K6 Celkový stav	1,00	
K7 Vliv pozemku	0,97	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
10 800 000 Kč	1,02	11 016 000 Kč

Zdroj: rcalizovaný prodej z 7.1.2022 (V-147/2022-211)

Minimální jednotková porovnávací cena	11 016 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	11 398 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	11 979 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	11 398 333 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	11 398 333 Kč

B) LV 336 - Přístupové pozemky Žežice


1. Hodnota pozemků

1.1. Přístupové pozemky Žežice


Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek Buková u Příbramě, zdroj realizovaný prodej z 16.2.2022 (V-1389/2022-211)			
Lokalita:	Buková u Příbramě			
Popis:	Jedná se o pozemek parc. č. 525/2 o celkové výměře 56 m ² . Pozemek se nachází v obci Buková u Příbramě. Pozemek je v Katastru vedený jako ostatní plocha, způsob využití: ostatní komunikace.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,10	
poloha pozemku -			1,00	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			0,95	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
16 800	56	300,00	1,05	315,00



Název:	Pozemky Milín, zdroj realizovaný prodej z 14.10.2022 (V-8471/2022-211)			
Lokalita:	Milín			
Popis:	Jedná se o pozemky parc. č. 978/49 (ostatní plocha) a parc. č. 761/76 (orná půda) o celkové výměře 110 m ² . Pozemky se nachází v obci Milín.			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			1,10	
poloha pozemku -			0,95	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]
44 000	110	400,00	1,05	420,00



Minimální jednotková porovnávací cena	315,00 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	367,50 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	420,00 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukcí 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 možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
trvalý travní porost	336/8	577	368,00		212 336
orná půda	368/19	961	368,00		353 648
Obvyklá cena před korekcí ceny					565 984
Velikost minoritního spoluvlastnického podílu				* 1,00 / 7,00 =	80 854,86
Nižší obchodovatelnost minoritních spoluvlastnických podílu				* 0,60 =	48 512,92
Celková výměra pozemků		1 538	Hodnota pozemků celkem		48 513

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 oblíbenosti. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná 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 směnny 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 oblíbenosti.

(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,

c) 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 většinou se jednotlivé spoluvlastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchodují, neboť na reálném 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 věc 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

A) LV 335 - Rodinný dům Žežice

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 180 Žežice

11 398 333,- Kč

A) LV 335 - Rodinný dům Žežice - Obvyklá cena

11 400 000 Kč

slovy: Jedenáctmilionůčtyřistatic Kč

B) LV 336 - Přístupové pozemky Žežice

1. Hodnota pozemků

1.1. Přístupové pozemky Žežice

48 513,- Kč

B) LV 336 - Přístupové pozemky Žežice - Obvyklá cena

50 000 Kč

slovy: Padesátitíc Kč

Porovnávací hodnota

11 398 333 Kč

Hodnota pozemku

48 513 Kč

Silné stránky

- RD ve velmi dobrém stavu,
- klidná lokalita.

Obvyklá cena

11 450 000 Kč

slovy: Jedenáctmilionůčtyřistapadcsátitíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejků) v daném místě a čase se skutečnými 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. Námí 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 aplikací 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:

A) - pozemku parc. č. 368/20 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 180 Žežice, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a pozemku parc. č. 368/16 (zahrada) vše v kat. území Žežice, obec Příbram, část obce Žežice, okres Příbram, zapsáno na LV 335,

B) - ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/7 (jedna sedmina) na pozemcích parc. č. 366/8 (trvalý travní porost) a parc. č. 368/19 (orná půda) v kat. území Žežice, obec Příbram, část obce Žežice, okres Příbram, zapsáno na LV 336.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou:

A) - v objektivní zaokrouhlené výši **11.400.000,-Kč.**

B) - v objektivní zaokrouhlené výši **50.000,-Kč.**

OBVYKLÁ CENA

11 450 000 Kč

slovy: Jedenáctmilionůčtyřistapadesáttisíc 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. 335	6
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 336	9
Snímek katastrální mapy	3
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	4

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

Jakub Chrástecský

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 003409/2023 evidence posudků.

V Praze 02.03.2023

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 07.12.2022 10:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 60 INS 19705 / 2019 pro Lukáš Zrůst, JUDr., BA (Hons)

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 796689 Žežice

List vlastnictví: 335

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Kleindienst Pavel a Kleindienstová Ivana Mgr., Žežice 180, 26101 Příbram	650805/1473 676102/1839	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
368/16	1391	zahrada		zemědělský půdní fond
368/20	120	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Žežice, č.p. 180, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 368/20				

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 pohledávky ze Smlouvy o poskytnutí hypotečního úvěru, uzavřené pod reg. č.3300/331741-03/13/01-001/00/R dne 6.11.2013 na výši 4.410.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 368/16, Parcela: 368/20

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.11.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 06.11.2013.

V-6649/2013-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Povinnost k

Kleindienst Pavel, Žežice 180, 26101 Příbram, RČ/IČO:
650805/1473

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-48/2019 -12 ze dne 17.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2019 12:58:47. Zápis proveden dne 21.01.2019; uloženo na prac. Velké Meziříčí

Z-138/2019-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2022 10:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 796689 Žežice

List vlastnictví: 335

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 368/16, Parcela: 368/20

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ždár nad Sázavou 179 EX-48/2019 -14 ze dne 17.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2019 12:58:50. Zápis proveden dne 21.01.2019; uloženo na prac. Příbram Z-548/2019-211

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Ždár nad Sázavou 179 Ex-48/2019 -45. Právní moc ke dni 01.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2019 18:03:01. Zápis proveden dne 20.03.2019; uloženo na prac. Příbram

Z-2139/2019-211

Související zápisy

Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Ždár nad Sázavou 179 EX-48/2019 -105 ze dne 19.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2019 18:14:15. Zápis proveden dne 23.08.2019; uloženo na prac. Příbram

Z-5593/2019-211

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Ždár nad Sázavou 179 EX-48/2019 -162 - odročení ze dne 20.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2019 18:09:52. Zápis proveden dne 24.09.2019; uloženo na prac. Příbram

Z-6296/2019-211

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Povinnost k

Kleindienstová Ivana Mgr., Žežice 180, 26101 Příbram,
RČ/IČO: 676102/1839

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Ždár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-48/2019 -12 ze dne 17.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2019 12:58:47. Zápis proveden dne 21.01.2019; uloženo na prac. Velké Meziříčí

Z-138/2019-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 368/16, Parcela: 368/20

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Ždár nad Sázavou 179 EX-48/2019 -14 ze dne 17.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2019 12:58:50. Zápis proveden dne 21.01.2019; uloženo na prac. Příbram Z-548/2019-211

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Ždár nad Sázavou 179 Ex-48/2019 -45. Právní moc ke dni 01.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2019 18:03:01. Zápis proveden dne 20.03.2019; uloženo na prac. Příbram

Z-2139/2019-211

Související zápisy

Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2022 10:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 796689 Žežice

List vlastnictví: 335

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Ždár nad Sázavou 179 EX-48/2019 -105 ze dne 19.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2019 18:14:15. Zápis proveden dne 23.08.2019; uloženo na prac. Příbram

Z-5593/2019-211

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Ždár nad Sázavou 179 EX-48/2019 -162 - odročení ze dne 20.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2019 18:09:52. Zápis proveden dne 24.09.2019; uloženo na prac. Příbram

Z-6296/2019-211

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46
101 00 Praha 10

Povinnost k

Kleindienst Pavel, Žežice 180, 26101 Příbram, RČ/IČO:
650805/1473

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 2809/19-29 k 9 EXE 1083/2019-14 ze dne 06.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2019 15:12:01. Zápis proveden dne 10.04.2019; uloženo na prac. Praha

Z-11920/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 368/16, Parcela: 368/20

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204EX-2809/2019 -172 ze dne 05.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2019 11:00:27. Zápis proveden dne 09.09.2019; uloženo na prac. Příbram

Z-5949/2019-211

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Kleindienst Pavel, Žežice 180, 26101 Příbram, RČ/IČO:
650805/1473

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 EX-07404/2019 -12 ze dne 16.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2019 13:19:36. Zápis proveden dne 23.04.2019; uloženo na prac. Příbram

Z-2958/2019-211

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

v SJM

Povinnost k

Parcela: 368/16, Parcela: 368/20

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 EX-07404/2019 -22 ze dne 17.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2019 13:19:36. Zápis proveden dne 23.04.2019; uloženo na prac. Příbram

Z-2960/2019-211

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2022 10:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 796689 Žežice

List vlastnictví: 335

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 41/104, Brno 603 00

Povinnost k

Kleindienst Pavel, Žežice 180, 26101 Příbram, RČ/IČO:
650805/1473

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-7942/2019 -10 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 12.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2019 10:11:23. Zápis proveden dne 17.06.2019; uloženo na prac. Brno-město Z-7662/2019-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 368/16, Parcela: 368/20

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Brno-město 030 EX-7942/2019 -26 ze dne 13.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2019 14:10:57. Zápis proveden dne 18.06.2019; uloženo na prac. Příbram Z-4248/2019-211

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46
101 00 Praha 10

Povinnost k

Kleindienst Pavel, Žežice 180, 26101 Příbram, RČ/IČO:
650805/1473

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 5611/19-34 k 9 EXE 2177/2019-13 ze dne 03.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2019 15:26:17. Zápis proveden dne 08.07.2019; uloženo na prac. Praha Z-23090/2019-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jaromíra Sedláčková, Exekutorský úřad v Příbrami, Březnická 89, 26101 Příbram IV

Povinnost k

Kleindienst Pavel, Žežice 180, 26101 Příbram, RČ/IČO:
650805/1473

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Příbrami 078 EX-153/2019 -9 ze dne 18.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2019 17:38:19. Zápis proveden dne 25.09.2019; uloženo na prac. Příbram Z-6380/2019-211

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Exekutorský úřad Chomutov, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Kleindienst Pavel, Žežice 180, 26101 Příbram, RČ/IČO:
650805/1473

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš Křivánek, MBA 181 EX-5399/2019 -41 ze dne 20.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2019 11:37:08. Zápis proveden dne 24.06.2019; uloženo na prac. Karlovy Vary

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2022 10:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 796689 Žežice

List vlastnictví: 335

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Chomutov 135 EX-46161/2019 -184 ze dne 19.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2019 21:15:34. Zápis proveden dne 28.11.2019; uloženo na prac. Příbram
Z-5059/2019-403
Z-7868/2019-211

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 368/16, Parcela: 368/20

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karlovy Vary 181 EX-5399/2019 -49 ze dne 20.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2019 13:03:47. Zápis proveden dne 25.06.2019; uloženo na prac. Příbram
Z-4377/2019-211

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Karlovy Vary 181 EX-5399/2019 -110. Právní moc ke dni 08.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2019 13:22:45. Zápis proveden dne 08.08.2019; uloženo na prac. Příbram

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Chomutov 135 EX-46161/2019 -184 ze dne 19.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2019 21:15:34. Zápis proveden dne 28.11.2019; uloženo na prac. Příbram
Z-5265/2019-211
Z-7868/2019-211

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Kleindienstová Ivana Mgr., Žežice 180, 26101 Příbram, RČ/IČO: 676102/1839

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Kleindienst Pavel, Žežice 180, 26101 Příbram, RČ/IČO: 650805/1473

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací listy a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 28.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.07.2005.

Pro: Kleindienst Pavel a Kleindienstová Ivana Mgr., Žežice 180, 26101 Příbram
RČ/IČO: 650805/1473
676102/1839

o Stavební povolení Městský úřad Příbram SÚ-32749/2005 -Sv ze dne 04.11.2005. Právní moc ke dni 08.11.2005.

Pro: Kleindienst Pavel a Kleindienstová Ivana Mgr., Žežice 180, 26101 Příbram
RČ/IČO: 650805/1473
676102/1839

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 06.09.2010.

Z-12525/2010-211

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.12.2022 10:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 796689 Žežice

List vlastnictví: 335

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Listina*Pro: Kleindienst Pavel a Kleindienstová Ivana Mgr., Žežice 180,
26101 PříbramRČ/TČO: 650805/1473
676102/1839**F** *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
368/16	52701	1391

*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 Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 07.12.2022 10:50:43

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2023 11:15:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 796689 Žežice

List vlastnictví: 336

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Bernášek David, Žežice 216, 26101 Příbram	810911/1131	1/7
SJM Kleindienst Pavel a Kleindienstová Ivana Mgr., Žežice 180, 26101 Příbram	650805/1473 676102/1839	1/7
Kubják Vladimír Ing., Legionářů 342, Příbram VII, 26101 Příbram	741203/4476	3/14
Kubjáková Lada Mgr. DiS., Oseč 49, 26101 Obecnice	825621/0204	1/14
Míčová Lucie, Žežice 210, 26101 Příbram	815529/0011	1/7
SJM Smíšek Petr MUDr. a Smíšková Lenka MUDr., Kremnická 157, Příbram VII, 26101 Příbram, č.p. 31, 38801 Uzeničky	710906/1894 795105/2901	1/7
Smíšek Petr MUDr., Kremnická 157, Příbram VII, 26101 Příbram	710906/1894	1/7

SJM = společné jmění manželů

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 366/8	577	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P 368/19	961	orná půda		zemědělský půdní fond

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 pohledávky ve výši 1 700 000,- Kč s přísl., dle smlouvy o úvěru č.0050305241218 ze dne 29.11.2005
k zajištění pohledávky do výše 2 380 000,- Kč
k 1/7 nemovitostí

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Kleindienst Pavel a Kleindienstová Ivana Mgr., Žežice 180, 26101 Příbram, RČ/IČO: 650805/1473 676102/1839
Parcela: 366/8, Parcela: 368/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.11.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.11.2005.

V-7049/2005-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek dle smlouvy o úvěru č.0050307241132 s konečnou splatností dne 25.10.2022:

pohledávky "A":

a) pohledávka na splacení jistiny úvěru ve výši 1 059 850,- Kč s přísl.

b) budoucí pohledávky ve výši 205 985,- Kč , vzniklé nejpozději do dne 25.10.2022

pohledávky "B"

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2023 11:15:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 796689 Žežice

List vlastnictví: 336

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

budoucí pohledávky do výše 211 800,- Kč, vzniklé nejpozději do dne 25.10.2022
k 1/7 nemovitosti

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Bernášek David, Žežice 216, 26101 Příbram, RČ/IČO:
810911/1131

Parcela: 366/8, Parcela: 368/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.09.2007.

V-6120/2007-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy
rozsah vymezen geometrickým plánem č. 461-11904/2011

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 368/19

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 19.03.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.02.2013.

V-467/2013-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek dle Smlouvy o úvěru reg. č.0099005650124 s konečnou splatností
úvěru dne 15.5.2043

Pohledávky A:

a) pohledávka na splacení jistiny úvěru ve výši 2.640.000,- Kč s příslušenstvím

b) budoucí pohledávky do celkové výše 2.782.000,- Kč vzniklé nejpozději do 15.5.2043

Pohledávky B:

budoucí pohledávky do celkové výše 53.960,-Kč, vzniklé nejpozději do 15.5.2043

k podílu 1/7

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Bernášek David, Žežice 216, 26101 Příbram, RČ/IČO:
810911/1131

Parcela: 366/8, Parcela: 368/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 06.06.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.06.2013.

V-3367/2013-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek zástavního věřitele ze smlouvy o hypotečním úvěru
reg.č.5500/451699-02/14/01-001/00/R a ze zástavní smlouvy k nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2023 11:15:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 796689 Žežice

List vlastnictví: 336

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

reg.č.5500/451699-02/14/01-002/00/R, a to vzniklých ode dne uzavření těchto smluv do 15.11.2081, na splacení jistiny úvěru ve výši 1.600.000,00 Kč s příslušenstvím a z ostatních dluhů v souvislosti s těmito smlouvami do výše 1.920.000,00 Kč.
k podílu 1/7

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Míčová Lucie, Žežice 210, 26101 Příbram, RČ/IČO:
815529/0011
Parcela: 366/8, Parcela: 368/19

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. číslo 5500/451699-02/14/01-002/00/R ze dne 14.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2014 10:50:46. Zápis proveden dne 06.06.2014; uloženo na prac. Příbram

V-4171/2014-211

Pořadí k 16.05.2014 10:50

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. číslo 5500/451699-02/14/01-002/00/R ze dne 14.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2014 10:50:46. Zápis proveden dne 06.06.2014; uloženo na prac. Příbram

V-4171/2014-211

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. číslo 5500/451699-02/14/01-002/00/R ze dne 14.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2014 10:50:46. Zápis proveden dne 06.06.2014; uloženo na prac. Příbram

V-4171/2014-211

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Povinnost k

Kleindienst Pavel, Žežice 180, 26101 Příbram, RČ/IČO:
650805/1473

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-48/2019 -12 ze dne 17.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2019 12:58:47. Zápis proveden dne 21.01.2019; uloženo na prac. Velké Meziříčí

Z-138/2019-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/7 nemovitosti

Povinnost k

Kleindienst Pavel a Kleindienstová Ivana Mgr.,
Žežice 180, 26101 Příbram, RČ/IČO: 650805/1473
676102/1839

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2023 11:15:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 796689 Žežice

List vlastnictví: 336

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 366/8, Parcela: 368/19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou 179 EX-48/2019 -14 ze dne 17.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2019 12:58:50. Zápis proveden dne 21.01.2019; uloženo na prac. Příbram Z-548/2019-211

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou 179 Ex-48/2019 -45. Právní moc ke dni 01.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2019 18:03:01. Zápis proveden dne 20.03.2019; uloženo na prac. Příbram Z-2139/2019-211

Související zápisy

Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou 179 EX-48/2019 -105 ze dne 19.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2019 18:14:15. Zápis proveden dne 23.08.2019; uloženo na prac. Příbram Z-5593/2019-211

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou 179 EX-48/2019 -162 - odročení ze dne 20.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2019 18:09:52. Zápis proveden dne 24.09.2019; uloženo na prac. Příbram Z-6296/2019-211

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Zdeněk Ráček, Kpt. Jaroše 256, 595 01 Velká Bíteš

Povinnost k

Kleindienstová Ivana Mgr., Žežice 180, 26101 Příbram,
RČ/IČO: 676102/1839

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad Sázavou, Mgr. Zdeněk Ráček 179 EX-48/2019 -12 ze dne 17.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2019 12:58:47. Zápis proveden dne 21.01.2019; uloženo na prac. Velké Meziříčí Z-138/2019-746

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/7 nemovitosti

Povinnost k

Kleindienst Pavel a Kleindienstová Ivana Mgr.,
Žežice 180, 26101 Příbram, RČ/IČO: 650805/1473
676102/1839

Parcela: 366/8, Parcela: 368/19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou 179 EX-48/2019 -14 ze dne 17.01.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2019 12:58:50. Zápis proveden dne 21.01.2019; uloženo na prac. Příbram Z-548/2019-211

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou 179 Ex-48/2019 -45. Právní moc ke dni 01.02.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.03.2019 18:03:01. Zápis proveden dne 20.03.2019; uloženo na prac. Příbram Z-2139/2019-211

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2023 11:15:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 796689 Žežice

List vlastnictví: 336

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou 179 EX-48/2019 -105 ze dne 19.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.08.2019 18:14:15. Zápis proveden dne 23.08.2019; uloženo na prac. Příbram

Z-5593/2019-211

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Žďár nad Sázavou 179 EX-48/2019 -162 - odročení ze dne 20.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.09.2019 18:09:52. Zápis proveden dne 24.09.2019; uloženo na prac. Příbram

Z-6296/2019-211

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46
101 00 Praha 10

Povinnost k

Kleindienst Pavel, Žežice 180, 26101 Příbram, RČ/IČO:
650805/1473

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 2809/19-29 k 9 EXE 1083/2019-14 ze dne 06.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.04.2019 15:12:01. Zápis proveden dne 10.04.2019; uloženo na prac. Praha

Z-11920/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/7 nemovitostí

povinný: Kleindienst Pavel RČ. 650805/1473

Povinnost k

Kleindienst Pavel a Kleindienstová Ivana Mgr.,
Žežice 180, 26101 Příbram, RČ/IČO: 650805/1473
676102/1839

Parcela: 366/8, Parcela: 368/19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 8 204EX-2809/2019 -177 ze dne 05.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.09.2019 11:05:43. Zápis proveden dne 09.09.2019; uloženo na prac. Příbram

Z-5951/2019-211

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Kleindienst Pavel, Žežice 180, 26101 Příbram, RČ/IČO:
650805/1473

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Přerov 203 EX-07404/2019 -12 ze dne 16.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2019 13:19:36. Zápis proveden dne 23.04.2019; uloženo na prac. Příbram

Z-2958/2019-211

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2023 11:15:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 796689 Žežice

List vlastnictví: 336

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

k podílu 1/7 nemovitosti v SJM

Povinnost k

Kleindienst Pavel a Kleindienstová Ivana Mgr.,
Žežice 180, 26101 Příbram, RČ/IČO: 650805/1473
676102/1839

Parcela: 366/8, Parcela: 368/19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 203 EX-07404/2019 -22 ze dne 17.04.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.04.2019 13:19:36. Zápis proveden dne 23.04.2019; uloženo na prac. Příbram
Z-2960/2019-211

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 41/104, Brno 603 00

Povinnost k

Kleindienst Pavel, Žežice 180, 26101 Příbram, RČ/IČO:
650805/1473

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-7942/2019 -10 Exekutorský úřad Brno-město ze dne 12.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.06.2019 10:11:23. Zápis proveden dne 17.06.2019; uloženo na prac. Brno-město
Z-7662/2019-702

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46
101 00 Praha 10

Povinnost k

Kleindienst Pavel, Žežice 180, 26101 Příbram, RČ/IČO:
650805/1473

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 5611/19-34 k 9 EXE 2177/2019-13 ze dne 03.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2019 15:26:17. Zápis proveden dne 08.07.2019; uloženo na prac. Praha
Z-23090/2019-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jaromíra Sedláčková, Exekutorský úřad v Příbrami, Březnická 89, 26101 Příbram IV

Povinnost k

Kleindienst Pavel, Žežice 180, 26101 Příbram, RČ/IČO:
650805/1473

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad v Příbrami 078 EX-153/2019 -9 ze dne 18.09.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2019 17:38:19. Zápis proveden dne 25.09.2019; uloženo na prac. Příbram
Z-6380/2019-211

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Peroutka, Exekutorský úřad Chomutov, Revoluční 48, 430 01 Chomutov

Povinnost k

Kleindienst Pavel, Žežice 180, 26101 Příbram, RČ/IČO:
650805/1473

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Karlovy Vary, Mgr. Lukáš

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2023 11:15:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 796689 Žežice

List vlastnictví: 336

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Křivánek, MBA 181 EX-5399/2019 -41 ze dne 20.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2019 11:37:08. Zápis proveden dne 24.06.2019; uloženo na prac. Karlovy Vary

Z-5059/2019-403

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Chomutov 135 EX-46161/2019 -184 ze dne 19.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2019 21:15:34. Zápis proveden dne 28.11.2019; uloženo na prac. Příbram

Z-7868/2019-211

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/7 nemovitostí

Povinnost k

Kleindienst Pavel a Kleindienstová Ivana Mgr.,
Žežice 180, 26101 Příbram, RČ/IČO: 650805/1473
676102/1839

Parcela: 366/8, Parcela: 368/19

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Karlovy Vary 181 EX-5399/2019 -49 ze dne 20.06.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2019 13:03:47. Zápis proveden dne 25.06.2019; uloženo na prac. Příbram

Z-4377/2019-211

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Karlovy Vary 181 EX-5399/2019 -110. Právní moc ke dni 08.07.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2019 13:22:45. Zápis proveden dne 08.08.2019; uloženo na prac. Příbram

Z-5265/2019-211

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce Exekutorský úřad Chomutov 135 EX-46161/2019 -184 ze dne 19.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.11.2019 21:15:34. Zápis proveden dne 28.11.2019; uloženo na prac. Příbram

Z-7868/2019-211

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Kleindienstová Ivana Mgr., Žežice 180, 26101 Příbram,
RČ/IČO: 676102/1839

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Kleindienst Pavel, Žežice 180, 26101 Příbram, RČ/IČO:
650805/1473

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-63/2023-211

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 28.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 04.07.2005.

V-3712/2005-211

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2023 11:15:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 796689 Žežice

List vlastnictví: 336

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

- Pro:* Kleindienst Pavel a Kleindienstová Ivana Mgr., Žežice 180, 26101 Příbram RČ/IČO: 650805/1473
676102/1839
- o Smlouva kupní ze dne 13.06.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.06.2007. V-3684/2007-211
- Pro:* Smíšek Petr MUDr. a Smíšková Lenka MUDr., Kremnická 157, Příbram VII, 26101 Příbram, č.p. 31, 38801 Uzeničky RČ/IČO: 710906/1894
795105/2901
- o Smlouva kupní ze dne 17.08.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.09.2007. V-6200/2007-211
- Pro:* Bernášek David, Žežice 216, 26101 Příbram RČ/IČO: 810911/1131
- o Smlouva kupní ze dne 23.04.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.05.2009. V-2524/2009-211
- Pro:* Kubjáková Lada Mgr. DiS., Oseč 49, 26101 Obecnice Kubják Vladimír Ing., Legionářů 342, Příbram VII, 26101 Příbram RČ/IČO: 825621/0204
741203/4476
- o Smlouva kupní ze dne 15.06.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.06.2009. V-3433/2009-211
- Pro:* Smíšek Petr MUDr., Kremnická 157, Příbram VII, 26101 Příbram RČ/IČO: 710906/1894
- o Smlouva kupní ze dne 03.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.03.2010. V-1377/2010-211
- Pro:* Kubják Vladimír Ing., Legionářů 342, Příbram VII, 26101 Příbram RČ/IČO: 741203/4476
- o Smlouva kupní ze dne 20.09.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.09.2010. V-5861/2010-211
- Pro:* Míčová Lucie, Žežice 210, 26101 Příbram RČ/IČO: 815529/0011
- o Smlouva darovací, o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 01.02.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.02.2012. V-605/2012-211
- Pro:* Míčová Lucie, Žežice 210, 26101 Příbram RČ/IČO: 815529/0011

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
366/8	52701	577
368/19	52701	931
	52704	30

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.01.2023 11:15:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 539911 Příbram

Kat.území: 796689 Žežice

List vlastnictví: 336

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

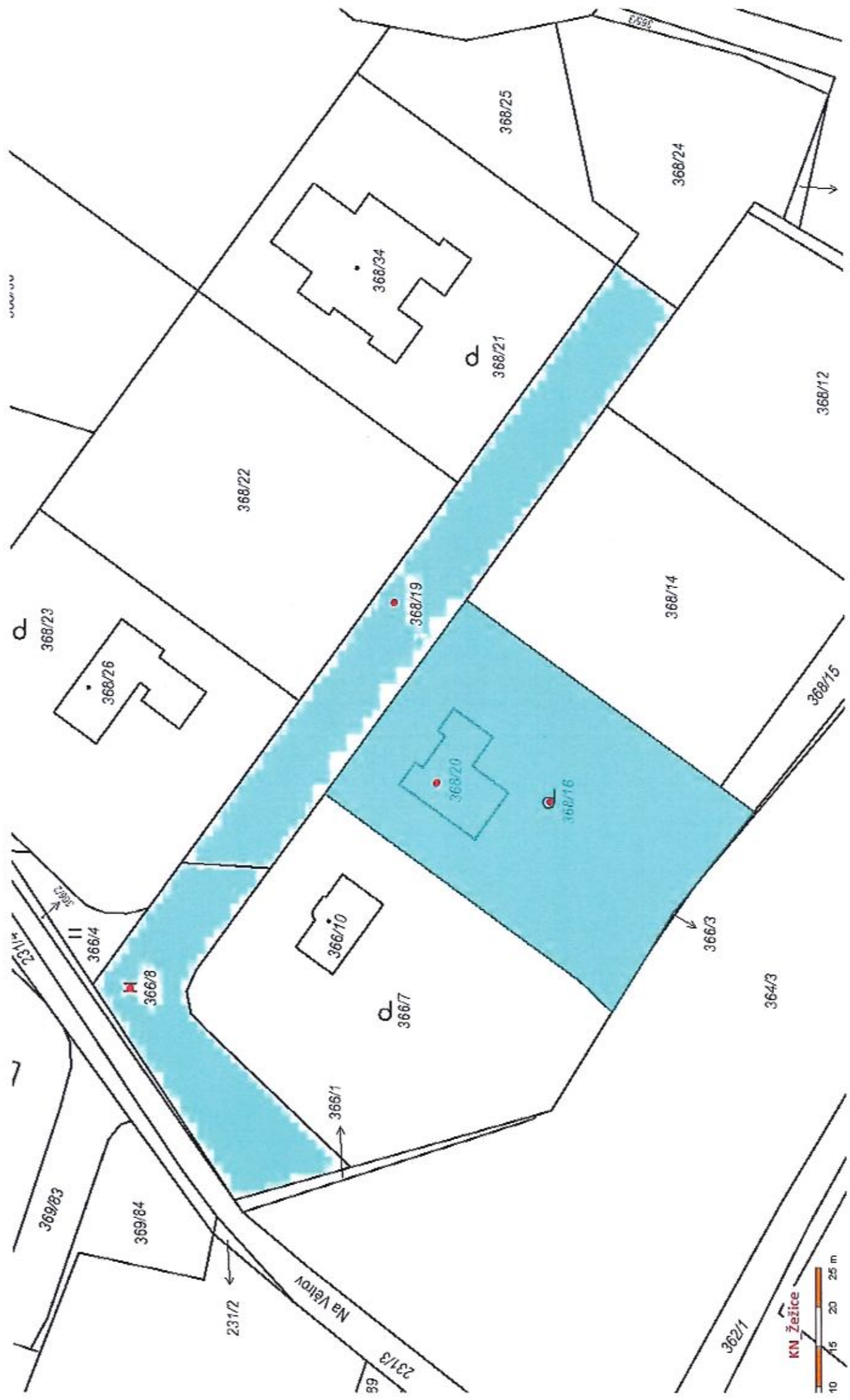
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 24.01.2023 11:22:20

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.



KM Žežice

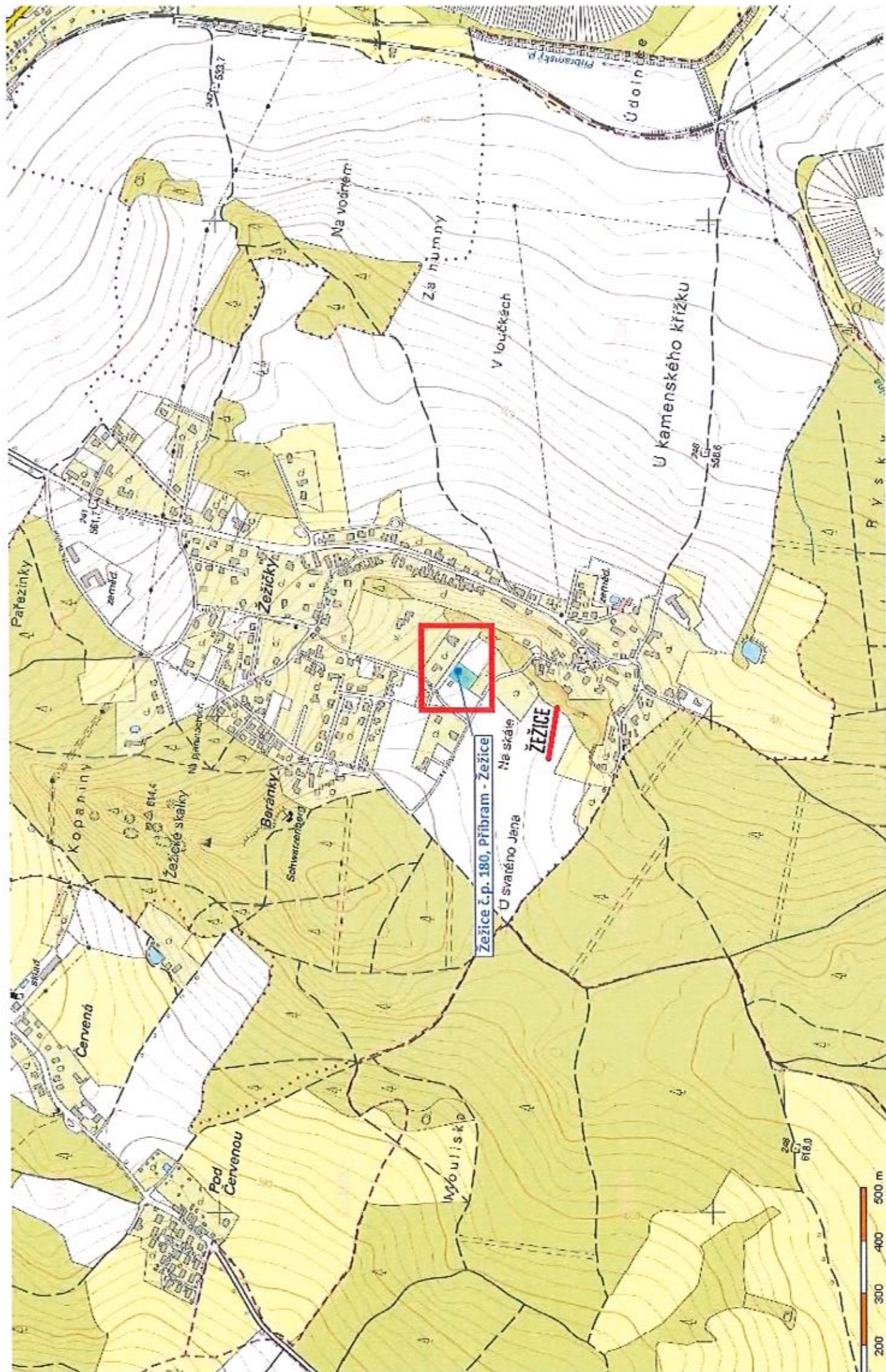




Zemlja

Na skale

Orto



Žežice č.p. 180, Příbram - Žežice

ŽEŽICE

