ZNALECKÝ POSUDEK

č. 227-117/2012

dle Usnesení sp.zn.: 149 EX 2975/11-28

Objednatel:	**Exekutorský úřad Praha - východ** JUDr. Ivo Erbert, soudní exekutor
Adresa:	Milešovská 1326/4, Praha 3
Vypracoval:	**Ing. Josef Podstavek, Ph.D.** Soudní znalec v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí, v oboru stavebnictví, odvětví stavby obytné, stavby průmyslové. kancelář: Boženy Němcové 396/16 500 02 Hradec Králové mail: podstjo@email.cz, tel. 777 257 858
Účel posudku:	Znalecký posudek je vypracován na základě Usnesení č.j. 149 EX 2975/11-28 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Ivo Erbertem dne 5.10.2012
Posudek obsahuje:	30 stran včetně příloh
Posudek se předává:	ve dvou vyhotoveních
Výtisk číslo:	2
Zpracováno:	23.10.2012

Obsah posudku strana

A NÁLEZ ... 3
1 Úkol a předmět ocenění ... 3
2 Místní šetření ... 3
3 Den ocenění ... 3
4 Podklady ... 4
5 Limitující ... 4
6 Uznávané metody ocenění ... 4
6.1 Metoda nákladová ... 4
6.2 Metoda výnosová ... 5
6.3 Metoda komparativní ... 6
B POSUDEK ... 8
1 Aplikovaná metoda ocenění ... 8
2 Ocenění ... 9
2.1 Porovnávací způsob ocenění dle modifikace prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování ... 9
2.2 Komparační způsob ocenění – srovnání na trhu ... 15
3 Vyhodnocení ... 22
C REKAPITULACE ... 23
D ZNALECKÁ DOLOŽKA ... 24

A NÁLEZ

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě žádosti objednavatele posudku. Úkol znalce je stanoven Usnesením č.j. 149 EX 2975/11-28. Předmětem ocenění je:

- spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na budově rodinné rekreace č.e. 7, kat. úz. a obec Leština u Světlé, stojící na pozemku parc.č. St. 19,
- spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na vedlejší stavbě (garáž/sklad) bez čp/če, kat. úz. a obec Leština u Světlé, stojící na pozemku parc.č. St. 19
- spoluvlastnický podíl ve výši 1/4 na pozemcích parc.č. St. 19, pozemkové parcely č. 26/2, 39 a 40/2, k.ú. a obec Leština u Světlé, zapsáno na LV č. 270, vedeného KÚ pro Vysočinu, KP Havlíčkův Brod.
- příslušenství

Výčet:

Hlavní stavby:
budova rodinné rekreace č.e. 7

Příslušenství:
vedlejší stavby: stavba skladu a garáže bez č.p./č.e.,
venkovní úpravy: oplocení, vjezdová brána a branka, zpevněné plochy, přípojky inž. sítí, trvalé porosty a studna s ručním čerpadlem

Pozemky:
parc.č. St. 19 (zastavěná plocha a nádvoří), 26/2, 39 a 40/2 (zahrada)

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

2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

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

3 DEN OCENĚNÍ

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

4 PODKLADY

- Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 270, k.ú. a obce Leština u Světlé, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 18.10.2012
- Snímek katastrální mapy
- Usnesení č.j. 149 EX 2975/11-28
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z prohlídky a zaměření nemovitosti
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v aktuálním znění
- vyhláška č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a vyhlášky č. 364/2010 Sb. a vyhlášky č.387/2011 Sb.
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Soudní inženýrství, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 1997
- Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009
- Kolektiv autorů – Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2001
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 2007 až 2012

5 LIMITUJÍCÍ PODMÍNKY

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

1. V posudku není převzata odpovědnost za právní náležitosti vlastnického práva. V rámci ocenění nebylo prováděno žádné šetření ve věci pravosti právního podkladu vlastnictví oceňovaných majetkových hodnot. Předpokládám, že vlastnické či majetkové právo k těmto hodnotám je pravé, nepochybné a v závislosti na své povaze zcizitelné a vymahatelné v soudním řízení.

2. Závěry uvedené v tomto znaleckém posudku je nezbytné revidovat v případě, že se základní předpoklady nebo vstupní údaje, na nichž je znalecký posudek založen, změní. Není převzata žádná odpovědnost za změny trhu, které by vedly k přezkoumání tohoto ocenění po datu, ke kterému bylo ocenění provedeno. Platnost závěrů znaleckého posudku je max. 6 měsíců ode dne zpracování.

3. Tento znalecký posudek byl vypracován na základě Usnesení č.j. 149 EX 2975/11-28. Úkolem znalce je:

   - stanovit cenu nemovitostí a jejich příslušenství
   - stanovit cenu jednotlivých práv a závad s nemovitostmi spojených (pokud se vyskytují)

6 UZNÁVANÉ METODY OCENĚNÍ

6.1 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu pojetí náhrady. Vychází z předpokladu, že hodnota aktiv (nemovitostí) nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční ceny snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Jednotková

cena se získá nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny (např. z Ukazatele průměrné orientační ceny na měrovou a účelovou jednotku, vydáváno pololetně – ÚRS Praha nebo Báze technickohospodářských ukazatelů stavebních objektů PORINGS, s.r.o. (reprezentativní vzorek cca 1200 objektů). Vynásobením zjištěné zastavěné plochy obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Je-li výchozí hodnota vztažena k jiné cenové úrovni než je cenová úroveň k datu ocenění, je nutno tuto hodnotu upravit pomocí tzv. Stavebního indexu, který je vyčíslen Českým statistickým úřadem. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

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

6.2 Metoda výnosová

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

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

Základní vztah pro výpočet časového úseku návratnosti počáteční investice:

Návratnost [roky] = počáteční investice [Kč] /roční čistý zisk z pronájmu [Kč/rok]

Základní matematický vztah pro výpočet výnosové hodnoty:

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

kde: *VHN* ..je výnosová hodnota nemovitosti
ČV$_t$ ... jsou čisté příjmy z nemovitosti v roce *t*
VMN ..je výnosová míra nemovitosti = diskontní míra, požadovaná míra výnosnosti
n ..je zbývající doba užití nemovitosti (zejména ekonomická životnost)

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

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

kde: *ČV*$_{trvalý}$ ...jsou trvalé čisté příjmy z nemovitosti (teoreticky do nekonečna)

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

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

kde: *ČV* ... jsou každoroční čisté příjmy z nemovitosti
q = 1 + i, kdy i = výnosová míra nemovitosti (diskontní míra, požadovaná míra výnosnosti)
n ... zbývající doba užití nemovitosti (zejména ekonomická životnost)
HP ... hodnota pozemku (pokud je zbývající doba užití nemovitosti velká (cca od 50 let výše), blíží se současná hodnota pozemku nule

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

- bezriziková míra výnosnosti
- přirážky za riziko

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

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

Přirážka za rizika spojená s technickou kvalitou nemovitosti

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

Přirážka za rizika spojená s ekonomikou nemovitosti

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

Přirážka za rizika právními povahy

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

6.3 Metoda komparativní

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

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak předimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

Poloha nemovitostí

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

Vlastnické vztahy k nemovitostem a váznoucí břemena

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

Situace na trhu nemovitostí

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

B POSUDEK

1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ

V tomto posudku je zjišťována předpokládaná obvyklá cena předmětu ocenění. Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu.

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

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

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

Komparativní způsob ocenění je proveden ve dvou variantách: a) srovnáním s trhem ve smyslu bodu A 6.3 tohoto posudku; b) porovnávací metodou dle prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování č. 151/1997 Sb. v platném znění (vyhl. č. 387/2011 Sb.), která ocenění provádí na základě ucelené databáze srovnatelných či alespoň obdobných nemovitostí vůči oceňované nemovitosti. Databáze je zpracována dle skutečných prodejů - vyhlášku každoročně aktualizuje a vydává Ministerstvo financí ČR.

Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování.

2 Ocenění

2.1 Porovnávací způsob ocenění dle modifikace prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování

Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

a1) Ocenění staveb

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Rodinný dům § 26a porovnávací metoda
Poloha objektu:	Vysočina, do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	80 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 20a):	2 375,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1 NP:	12,90*6,11	=	78,82 m^2
Podkroví:	12,90*6,11	=	78,82 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1 NP:	78,82 m^2	2,60 m
Podkroví:	78,82 m^2	2,60 m

Obestavěný prostor:

1 NP:	(12,90*6,11)*(3,62)	=	285,32 m^3
Podkroví:	(12,90*6,11)*(2,38)/2	=	93,79 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**379,11 m^3**

Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:		ZP1 =	78,82 m^2
Zastavěná plocha všech podlaží:		ZP =	157,64 m^2
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 2,00		

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	**č.**	**V_i**
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnicové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm - předpokládá se standard	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové - předpokládá se ÚT s plynovým kotlem (do domu je zaveden plyn)	III	0,00

7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - minimálního rozsahu	II	-0,03
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m2 - Vedlejší stavba - sklad za domem	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou - je patrná pravidelná údržba	II	1,05

Koeficient pro stavby 10 let po celkové rekonstrukci: **0,90**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) * V_{13} * 0,90 =$ **0,983**

Index polohy:

Název znaku	**č.**	**P_i**
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti - uvnitř souvisle zastavěného území obce	III	0,01
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - pouze obchod se základním sortimentem	II	0,00
5. Školství a sport - žádná základní škola	I	-0,03
6. Zdravotní zařízení - žádné zdravotnické zařízení	I	-0,03
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - vyšší než je průměr v kraji	I	-0,06
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

Index polohy $\mathbf{I_P} = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) =$ **0,890**

Index trhu s nemovitostmi:

Název znaku	**č.**	**T_i**
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je nižší než nabídka	II	-0,05
2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - negativní - Exekuční příkaz	I	-0,02

Index trhu $\mathbf{I_T} = (1 + \sum_{i=1}^{3} T_i) =$ **0,930**

Celkový index I = $I_V * I_P * I_T$ = 0,983 * 0,890 * 0,930 = **0,814**

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 2 375,- Kč/m^3 * 0,814 = 1 933,25 Kč/m^3
CP = CU * OP = 1 933,25 Kč/m^3 * 379,11 m^3 = 732 914,41 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 732 914,41 Kč

a2) Garáž

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu:	Garáž § 24 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Vysočina, do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	40 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 18):	1 585,- Kč/m^3

Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1NP:	7,14*3,81	=	27,20 m^2
Půda/Podkroví:	7,14*3,81	=	27,20 m^2

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1NP:	27,20 m^2	2,70 m
Půda/Podkroví:	27,20 m^2	2,70 m

Obestavěný prostor:

1NP:	(7,14*3,81)*3,41	=	92,76 m^3
Půda/Podkroví:	(7,14*3,81)*(1,96)/2	=	26,66 m^3
Obestavěný prostor - celkem:		=	**119,42 m^3**

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení:

Název znaku	**č.**	**V_i**
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové se střechou – krovem umožňující zřízení podkroví	I	typ A
1. Druh stavby - samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení - přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kritérium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,05

Koeficient pro stáří 40 let: **0,80**

Index vybavení $\mathbf{I_V} = (1 + \sum_{i=1}^{5} V_i) * V_6 * 0,80 =$ **0,840**

Index polohy:

Převzatý index polohy $\mathbf{I_P}$ = **0,890**

Index trhu s nemovitostmi:

Převzatý index trhu $\mathbf{I_T}$ = **0,930**

Celkový index I = $I_V * I_P * I_T$ = 0,840 * 0,890 * 0,930 = **0,695**

Ocenění:

Cena upravená CU = IPC * I = 1 585,- Kč/m^3 * 0,695 = 1 101,57 Kč/m^3
CP = CU * OP = 1 101,57 Kč/m^3 * 119,42 m^3 = 131 549,49 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem		**=**	**131 549,49 Kč**

a3) Studna

Zatřídění pro potřeby ocenění:

Studna § 9

Typ studny:	kopaná
Hloubka studny:	5,00 m
Ruční čerpadlo:	1 ks
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	2222

Ocenění:

Základní cena dle přílohy č. 10:			
hloubka:	5,00 m * 1 950,- Kč/m	+	9 750,- Kč
ruční čerpadlo:	1 ks * 1 210,- Kč/ks	+	1 210,- Kč
Základní cena celkem:		**=**	**10 960,- Kč**
Polohový koeficient K5 (příl. č. 14 - dle významu obce):		*	0,8500
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 38 - dle SKP):		*	2,3230
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):		*	1,0560
Plná cena:		**=**	**22 852,97 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou:

Stáří (S): 80 roků
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 20 roků
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 80 / 100 = 80,000 %	-	18 282,38 Kč
Studna - zjištěná cena	**=**	**4 570,59 Kč**

b1) Ocenění pozemků

Ocenění:

Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:		
1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	100 %	
Úprava cen:	100 %	
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:		
2.11. Možnost napojení na plynovod:		10 %
Úprava cen:		10 %
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.		
Úprava cen celkem:	100% + 10% * (100 % + 100%)	120,00 %
Zdůvodnění použití přirážek a srážek:		
V nabídce obce jsou stavební pozemky 100,-Kč/m2		
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		1,0560
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):		2,1550

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m^2]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m^2]
§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří						
§ 28 odst. 1 a 2	35,-	1,00	2,1550	1,0560	120,00	175,23
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	35,-	0,40	2,1550	1,0560	120,00	70,09

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m^2]	Jedn. cena [Kč/m^2]	Cena [Kč]
§ 28 odst. 1 a 2	zastavěná plocha a nádvoří	19	312,00	175,23	54 671,76
§ 28 odstavec 5	zahrada	26/2	385,00	70,09	26 984,65
§ 28 odstavec 5	zahrada	39	204,00	70,09	14 298,36
§ 28 odstavec 5	zahrada	40/2	15,00	70,09	1 051,35
Stavební pozemky - celkem					97 006,12

Pozemky v JFC s č.e.7 - zjištěná cena = 97 006,12 Kč

c) Ocenění trvalých porostů

Okrasné rostliny

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných dřevin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42

Celková cena pozemku:	Kč	97 006,12
Celková výměra pozemku	m^2	916
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m^2	200
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	21 180,38
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	1 376,72

Okrasné rostliny - zjištěná cena **1 376,72 Kč**

C. Rekapitulace

Rekapitulace výsledných cen

a) Ocenění staveb	
Hlavní stavby	
a1) Rekreační chalupa, č.e.7	732 914,40 Kč
a2) Garáž	131 549,50 Kč
a3) Studna	4 570,60 Kč
Ocenění staveb celkem	**869 034,50 Kč**
b) Ocenění pozemků	
b1) Pozemky v JFC s č.e.7	97 006,10 Kč
Ocenění pozemků celkem	**97 006,10 Kč**
c) Ocenění trvalých porostů	
c1) Okrasné rostliny	1 376,70 Kč
Ocenění trvalých porostů celkem	**1 376,70 Kč**
Celkem	**967 417,30 Kč**
Výsledných cen, celkem	**967 420,- Kč**

2.2 Komparační způsob ocenění – srovnání na trhu

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

Popis Rekreační chalupy č.e.7:
Nepodsklepený objekt, dvoupodlažní rekreační chalupa je půdorysně postavena ve tvaru obdélníku, je samostatně stojící. Od jihu k ní těsně přiléhá sousední stavba. Objekt je situovaný na rovinatém pozemku v severní části Leštiny u Světlé. Okolní zástavbu tvoří hlavně rodinné domy a objekty pro rodinnou rekreaci. Přístup k objektu je možný přes vjezdovou bránu a brankou z obecní zpevněné komunikace, oplocení je provedeno včetně zahrady. Příslušenstvím oceňovaného objektu je garáž se skladem.

Inženýrské sítě: je provedeno napojení na el. energii, zřejmě veřejný vodovod (popř. je voda čerpána ze studny na pozemku), kanalizace je patrně do jímky/septiku, plynovod je zaveden do zadní části budovy.

Konstrukční řešení a technické vybavení rekreační chalupy č.e. 7:

Doba výstavby	Dle odborného odhadu cca před 80ti lety
Počet podlaží	Nepodsklepeno, 2 nadzemní podlaží (1NP a Podkroví)
Základy	Kamenné
Nosné konstrukce	Zděné z cihel, přítomnost a stav vodorovné hydroizolace nezjištěn, a fasádě nejsou patrné zvlhlé mapy
Stropy	Dřevěné trámové
Střecha	Krov dřevěný, sedlový tvar
Krytina	Asfaltové šindele
Klempířské konstrukce	Úplné z měděného plechu
Vnější povrchy	Břízolit škrábaný
Vnitřní povrchy	Vápenné hladké omítky
Schody	Standardní dřevěné/betonové
Dveře	Dřevěné hladké
Okna	Plastová s izolačním dvojsklem
Povrch podlah	Dle účelu užití místnosti
Vytápění	Ústřední do radiátorů, popř. ekvivalent, dům má 2 komíny
Ohřev teplé vody	Zajišťován lokálně elektrickým/plynovým ohřívačem
Vnitřní vodovod	Je proveden rozvod studené a teplé vody
Vnitřní kanalizace	Od všech zařizovacích předmětů
Vnitřní plynovod	Předpokládá se, v zadní části domu je viditelná žlutá trubka prostupující zdí
Elektroinstalace	220/380V
Bleskosvod	Není instalován
Výtahy	Nejsou
Vybavení kuchyně	Standardní
Ostatní	Nezjištěno z vnějšího ohledání

Pozn.: Vnitřní prohlídka nemohla být provedena, vnitřní konstrukční prvky jsou proto popsány jako standardní (typické) pro daný typ stavebního objektu; jejich provedení tedy může být odlišné.

Dispozice rekreační chalupy č.e.7:
nezjištěno

Konstrukční řešení a technické vybavení garáže:
Jedná se o nepodsklepenou dvoupodlažní budovu půdorysně ve tvaru obdélníku 3,81m x 7,14m. Svislé nosné konstrukce jsou z cihelného zdiva. Hydroizolace proti zemní vlhkosti nebyla zjištěna. Střecha je sedlová, krov dřevěný, krytinu tvoří pálená taška. Klempířské konstrukce jsou úplné s pozinkovaného plechu. Vnější omítky jsou tvořené škrábaným břízolitem, vnitřní patrně vápenocementové. Dveře jsou dřevěná dvojkřídlová vrata. Patrně je provedeno napojení elektřiny. Další vybavení nebylo z vnějšího ohledání zjištěno.

Konstrukční řešení a technické vybavení Studny na pozemku p.č. st.19:
Na pozemku p.č.st.19 při západním okraji se nachází studna. Sestává z několika betonových skruží (viditelné). Předpokládám stejné staří jako oceňovaná hlavní stavba, tj. 80 let. Nejčastěji se vyskytují studny hloubky cca 5m. Pumpa je evidentně vybavena ručním čerpadlem. Funkčnost a přítomnost elektrického čerpadla nezjištěna.

Srovnávací parametry:

	Obestavěný prostor [m3]	**Zastavěná plocha [m2]**	**Užitná plocha [m2]**
Rekreační chalupa	**379,11**	**78,82**	**2 x 78,82 x 0,8 =126,11**
Garáž/Půdní sklad	**119,42**	**27,20**	**2 x 27,20 x 0,8 = 43,52**
Pozemky		**106,02**	**809,98**

Srovnávací kritéria:

č.	**Kriterium**	**Popis kriteria**
A - OBEC		
1	Velikost obce	595 obyvatel, v produkt. Věku 339
2	Správa, úřady	Obecní úřad
3	Poptávka po nemovitostech	není
4	Přírodní okolí	Dobré
5	Obchod a služby	Základní sortiment, pouze pošta
6	Školství	Není
7	Zdravotnictví	Není
8	Kultura, sport	Není
9	Ubytování	Není
10	Struktura zaměstnanosti	Nedostatečná nabídka, vysoká nezaměstnanost
11	Životní prostředí	Dobré
B – UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI		
12	Poloha vzhledem k centru obce	Východní okraj severní části
13	Dopravní podmínky	Příjezd až před dům po zpevněné komunikaci
14	Orientace ke svět. stranám	Fasáda do dvora směřuje na sever
15	Konfigurace terénu	Rovinatý terén
16	Převládající zástavba	Bydlení / rekreace
17	Parkovací možnosti	Na ulici, nebo na vlastním pozemku
18	Obyvatelstvo v sousedství	Bezproblémové
19	Územní plán	Schválený úz. plán
20	Inženýrské sítě	Téměř všechny, není splašková kanalizace
C – VLASTNÍ NEMOVITOST		
21	Typ stavby	Rekreační chalupa/RD
22	Dostupnost jednotlivých podlaží	Dobrá – schodištěm
23	Regulace nájemného	Není
24	Výskyt radonu	Neměřeno
25	Další možnosti ohrožení	zanedbatelné
26	Příslušenství nemovitosti	Garáž, Sklad

27	Možnosti dalšího rozšiřování	Jsou v rámci vlastního pozemku
28	Technická hodnota stavby	Viz níže
29	Údržba stavby	Údržba prováděna
30	Pozemky celkem	916

Technický stav:
Objekt byl postaven dle odborného odhadu před cca 70-80ti lety. Prvky dlouhodobé životnosti (PDŽ) jsou zatím v dobrém technickém stavu, stejně prvky krátkodobé životnosti (PKŽ). Objekt nepochybně prošel rekonstrukcí v posledních cca 10ti letech. Na domě byla vyměněna krytina, klempířské konstrukce, provedeny opravy komínů, vyměněna okna atd. Rozsah rekonstrukce v interiéru nebylo možné posoudit, nebyl umožněn přístup. Je však na místě toto předpokládat. Byla instalována protivlhkostní nopová folie. Technický stav objektu je vzhledem k nedávné rekonstrukci a prováděné údržbě dobrý.
Oplocení je z části tvořeno drátěným pletivem na betonových sloupcích, před rodinným domem dřevěným plotem na ocelových sloupcích. Vše je v dobrém technickém stavu.

Rizika ekonomické povahy:
Vzhledem ke stavu nebyly zjištěny.

Závady právní povahy:
Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 270 existuje soubor omezení vlastnického práva (nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji podílu). To však vhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Srovnávací nemovitosti:

1) Rodinný dům Hlohov, okr. Havlíčkův Brod

RD s možností využití i jako chalupa se nachází v klidném prostředí nedaleko Ledče nad Sázavou. Je s krásným výhledem a velkou zahradou. Vstupní chodbou přijdeme do rozsáhlého přízemí, kde je vstup do sklepa, koupelna, WC, světlá kuchyň a tři větší pokoje. Po schodech se dostaneme do 2.NP, kde je vstup na terasu s výhledem do okolí a je zde jeden pokoj připravený k dostavbě a velký prostor půdy s možným pozdějším využitím k přestavbě na podkrovní místnosti. Plyn je doveden na hranici pozemku. K domu kromě velké zahrady se stromy náleží garáž a dílna za domem.

Nabídková cena 980 000 Kč (Sleva po 1 015 000 Kč)

Zdroj: Areality Vysočina, s.r.o.
Benešova 1304/8
586 01 Jihlava
www.arealityvysocina.cz
Tel.: +420 567 214 637

2) Rodinný dům, Ovesná Lhota
Dům po celkové rekonstrukci. Dům je odizolován proti vlhkosti, zateplený, nová střecha, fasáda, okapy, elektroinstalace, voda, odpady, topení v mědi, kotel na tuhá paliva, ale vše je připraveno k zapojení plynového kotle. Bazén, altán, garáž, udržovaný dvůr a garážové stání.

Cena nabídková: 1 540 000,- Kč

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

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

3) Rodinný dům, obec Habry, okr. Havlíčkův Brod

Prodej udržovaného rodinného domu 162 m2, dispozičně řešen jako 3+1, přízemí (ložnice, kuchyň, chodba, velký obývací pokoj, koupelna s WC a v patře obytný pokoj). Vstup do domu je z dvorku do prosklené zimní vytápěné zahrady s možností posezení a odpočinku i v zimním období. V koupelně se nachází vana a společně s WC. Z přístavby domu je vstup na velkou zahradu, kde jsou ovocné stromy a studna. Dále se zde nachází venkovní posezení. Dům je zděný po částečné rekonstrukci včetně fasády domu a je z části podsklepený. Dům je odizolován proti vlhkosti. Světová orientace je jiho-východní. Nový plynový kotel na ústřední topení a elektrickým zásobníkem na teplou vodu. Pozemek je kompletně oplocen. Vodovod a kanalizace jsou veřejné. Elektr. rozvod je 230 V a 400 V. K domu patří garáž. Vjezd na pozemek je z veřejné komunikace. Dům se nachází ve velmi klidné lokalitě. Občanská vybavenost: obchod, školka, obecní úřad a restaurace. Dopravní obslužnost do nedalekého okresního města Havlíčkův Brod cca 15 min.

Cena nabídková: 990 000,- Kč

Zdroj: RE/MAX
Česká 48/5 266 01 Beroun
http://reality.remax-czech.cz/re-max-garant, Tel.: 733 691 717

4) Rodinný dům Brodská, Habry
RD na okraji obce Habry. Starší rodinný dům s hospodářským zázemím a velkou stodolou. V domě dva velké pokoje, jeden s kuchyňským koutem. Půda je vhodná pro realizaci půdní vestavby, stropy po rekonstrukci, střecha v dobrém technickém stavu. Vytápění kotlem na TP. Dům je napojený na IS, plyn na hranici pozemku. Na zahradě je kopaná studna. V obci veškerá občanská vybavenost. Ihned k nastěhování.

Cena nabídková: 890 000,- Kč

Zdroj: M&M reality holding a. s.
Krakovská 1675/2

110 0 Praha 1, Staré Město
www.mmreality.cz, tel.: 800 100 446

5) Rodinný dům v Klášteře
Rodinný dům 2+1 v dobrém technickém stavu: pravidelně udržovaný, plynové ústřední topení. Obývací pokoj, ložnice, kuchyň s jídelnou, předsíň, chodba, WC, koupelna, spíž, půda, sklep, garáž, kůlna, chlév, zahrada a předzahrádka. Klidná část obce. Kompletní občanská vybavenost v místě.

Cena nabídková: 999 000,- Kč

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

Závěrečná analýza
Byla provedena všechna šetření nezbytná ke stanovení komparativní hodnoty předmětu ocenění. Po konzultacích se spolupracujícími odhadci, realitními kancelářemi, po analýze realitní inzerce a po analýze identifikovaných rizik a závad pojících se k předmětu ocenění mohu prohlásit, že **komparativní hodnota předmětu ocenění jako celku** se pohybuje v rozpětí **od 0,89 do 1,54 mil. v požadovaných částkách. Po přepočtu na zdroj ceny (volím 0,90) je rozpětí 0,80-1,39 mil. Kč.**

	Požadovaná cena	koef. na zdroj ceny	Přepočítaná cena
1	980 000,00 Kč	0,9	882 000,00 Kč
2	1 540 000,00 Kč	0,9	1 386 000,00 Kč
3	990 000,00 Kč	0,9	891 000,00 Kč
4	890 000,00 Kč	0,9	801 000,00 Kč
5	999 000,00 Kč	0,9	899 100,00 Kč
		max	1 386 000,00 Kč
		min	801 000,00 Kč
		průměr	971 820,00 Kč

Provedená šetření jsou uložena v archivu znalce.

3 VYHODNOCENÍ

Porovnávací způsob ocenění dle prováděcí vyhlášky k Zákonu o oceňování	967 420,- Kč
Komparační metoda – srovnání na trhu po přepočtu na zdroj ceny (x 0,9)	0,80 – 1,39 mil. Kč.

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

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

970 000,- Kč

Ocenění spoluvlastnické podílu:
Obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši **1/4** činí tedy **970 000,- Kč × 1/4 = 242 500,- Kč**

C REKAPITULACE

Obvyklou cenu spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na budově rodinné rekreace č.e. 7, kat. úz. a obce Leština u Světlé, stojící na pozemku parc.č. St. 19, spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na budově jiné stavby (garáže) bez čp/če, kat. úz. a obce Leština u Světlé, stojící na pozemku parc.č. St. 19, a spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 na pozemcích parc.č. st. 19, pozemkových parcel 26/2, 39 a 40/2, kat. úz. a obce Leština u Světlé, vše zapsáno na LV č. 270 pro kat. úz. a obec Leština u Světlé, vedeného KÚ pro Vysočinu, KP Havlíčkův Brod, indikuji ke dni ocenění na:

242 500,- Kč

slovy: Dvěstěčtyřicetdvatisícepětset korun českých

V Hradci Králové dne 23.10.2012

Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě čj.Spr. 3349/07 ze dne 18.září 2007 pro základní obory ekonomika a stavebnictví, pro odvětví ceny a odhady (Stavby obytné a průmyslové).
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.227-117/2012 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace na základě dokladu č. Oc117-12.

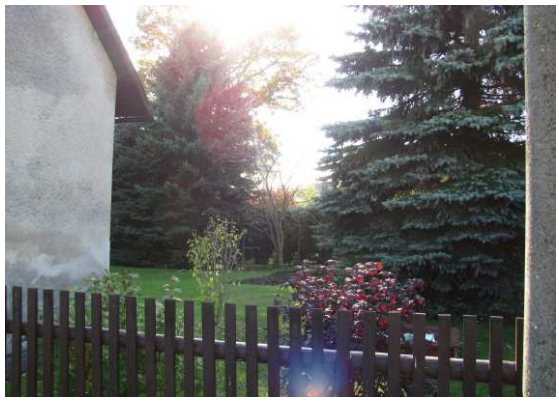
Otisk znalecké pečetě:

Podpis znalce: Ing. Josef Podstavek, Ph.D.

V Hradci Králové dne 23.10.2012

Seznam příloh

1. Barevná fotodokumentace
2. Výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 270, k.ú. Leština u Světlé, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 18.10.2012
3. Vyznačení polohy nemovitostí
4. Snímek katastrální mapy



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.10.2012 21:35:03*

Okres: **CZ0631 Havlíčkův Brod** Obec: **569011 Leština u Světlé**

Kat.území: **680541 Leština u Světlé** List vlastnictví: **270**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Pařízek Marek, Na barikádách 670/48, Čakovice, 196 00 Praha 96	**750610/0448**	**1/4**
Pařízek Radoslav, Niská 631/4, Čakovice, 196 00 Praha 96	**720629/1048**	**1/4**
Pařízková Blanka, Na barikádách 670/48, Čakovice, 196 00 Praha 96	**465623/142**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

	Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
P	**St. 19**	**312**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
P	**26/2**	**385**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
P	**39**	**204**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**
P	**40/2**	**15**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

Stavby

	Typ stavby / *Část obce, č. budovy*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*	*Na parcele*
P	**Leština u Světlé, č.e. 7**	**rod.rekr**		**St. 19**

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 *Jiná práva* - **Bez zápisu**

C *Omezení vlastnického práva*

Typ vztahu / *Oprávnění pro*	*Povinnost k*	
° Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu 1/4		
	Pařízek Radoslav, Niská 631/4, Čakovice, 196 00 Praha 96, RČ/IČO: 720629/1048, Stavba: Leština u Světlé, č.e. 7	**Z-17805/2011-601**
	Pařízek Radoslav, Niská 631/4, Čakovice, 196 00 Praha 96, RČ/IČO: 720629/1048, Parcela: 26/2	**Z-17805/2011-601**
	Pařízek Radoslav, Niská 631/4, Čakovice, 196 00 Praha 96, RČ/IČO: 720629/1048, Parcela: 39	**Z-17805/2011-601**
	Pařízek Radoslav, Niská 631/4, Čakovice, 196 00 Praha 96, RČ/IČO: 720629/1048, Parcela: St. 19	**Z-17805/2011-601**
	Pařízek Radoslav, Niská 631/4, Čakovice, 196 00 Praha 96, RČ/IČO: 720629/1048, Parcela: 40/2	**Z-17805/2011-601**

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

Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.10.2012 21:35:03*

Okres: **CZ0631 Havlíčkův Brod** Obec: **569011 Leština u Světlé**

Kat.území: **680541 Leština u Světlé** List vlastnictví: **270**

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

Typ vztahu
Oprávnění pro *Povinnost k*

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Praha - východ 149 EX-2975/2011 -16 ze dne 27.12.2011.**

Z-17805/2011-601

D *Jiné zápisy*

Typ vztahu
Vztah pro *Vztah k*

- **Nepravomocný exekuční příkaz o zřízení zástav. práva doručen**

28.12.2011,
k podílu 1/4

Pařízek Radoslav, Niská 631/4, Čakovice, 196 00 Praha 96, RČ/IČO: 720629/1048, Stavba: Leština u Světlé, č.e. 7	**Z-17806/2011-601**
Pařízek Radoslav, Niská 631/4, Čakovice, 196 00 Praha 96, RČ/IČO: 720629/1048, Parcela: 26/2	**Z-17806/2011-601**
Pařízek Radoslav, Niská 631/4, Čakovice, 196 00 Praha 96, RČ/IČO: 720629/1048, Parcela: 39	**Z-17806/2011-601**
Pařízek Radoslav, Niská 631/4, Čakovice, 196 00 Praha 96, RČ/IČO: 720629/1048, Parcela: St. 19	**Z-17806/2011-601**
Pařízek Radoslav, Niská 631/4, Čakovice, 196 00 Praha 96, RČ/IČO: 720629/1048, Parcela: 40/2	**Z-17806/2011-601**

Listina **Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorského úřadu Praha - východ 149 EX-2975/2011 -15 ze dne 27.12.2011.**

Z-17806/2011-601

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

- **Dohoda o zřízení práva osobního užívání RII 41/1982 ze dne 15.12.1981,registrace dne 22.2.1982**

POLVZ:5/1982 **Z-11800005/1982-601**

Pro: **Pařízková Blanka, Na barikádách 670/48, Čakovice, 196 00 Praha** *RČ/IČO:* **465623/142 96**

- **Smlouva o převodu nemovitosti RI 77/1982 kupní ze dne 21.8.1981,registrace dne 22.2.1982**

POLVZ:5/1982 **Z-11800005/1982-601**

Pro: **Pařízková Blanka, Na barikádách 670/48, Čakovice, 196 00 Praha** *RČ/IČO:* **465623/142 96**

- **Smlouva směnná ze dne 19.12.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.2005.**

V-5012/2005-601

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *18.10.2012 21:35:03*

Okres: **CZ0631 Havlíčkův Brod** Obec: **569011 Leština u Světlé**

Kat.území: **680541 Leština u Světlé** List vlastnictví: **270**

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

Listina

Pro: **Pařízková Blanka, Na barikádách 670/48, Čakovice, 196 00 Praha** *RČ/IČO:* **465623/142 96**

- **Smlouva kupní ze dne 31.07.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 21.08.2006.**

V-3268/2006-601

Pro: **Pařízková Blanka, Na barikádách 670/48, Čakovice, 196 00 Praha** *RČ/IČO:* **465623/142 96**

- **Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Obvodního soudu pro Prahu 9 13 D-126/2011 - 25 ze dne 23.06.2011. Právní moc ke dni 27.06.2011.**

Z-10101/2011-601

Pro: **Pařízek Radoslav, Niská 631/4, Čakovice, 196 00 Praha 96** *RČ/IČO:* **720629/1048**
Pařízková Blanka, Na barikádách 670/48, Čakovice, 196 00 Praha 96 **465623/142**
Pařízek Marek, Na barikádách 670/48, Čakovice, 196 00 Praha 96 **750610/0448**

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

Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
26/2	**72911**	**385**
39	**76811**	**204**
40/2	**76811**	**15**

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

Údaje tohoto výpisu jsou dotčeny změnou právních vztahů - č.j.: **Z-11179/2012-601**

Údaje tohoto výpisu mohou být dotčeny úkony katastrálního úřadu ve věci zn.

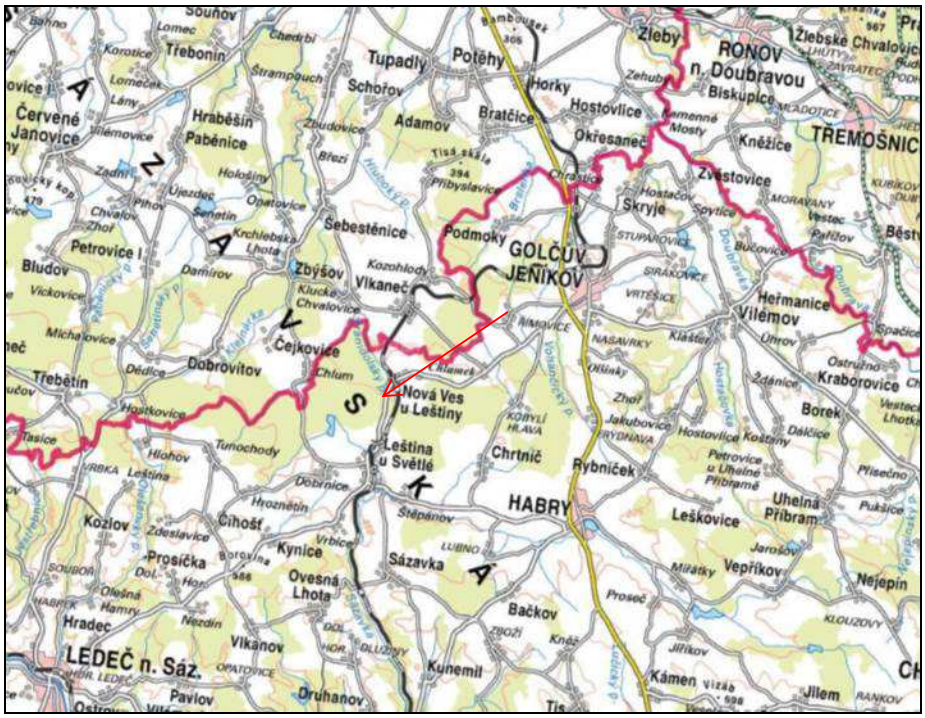
OO-9/2012-601 - Obnova operátu

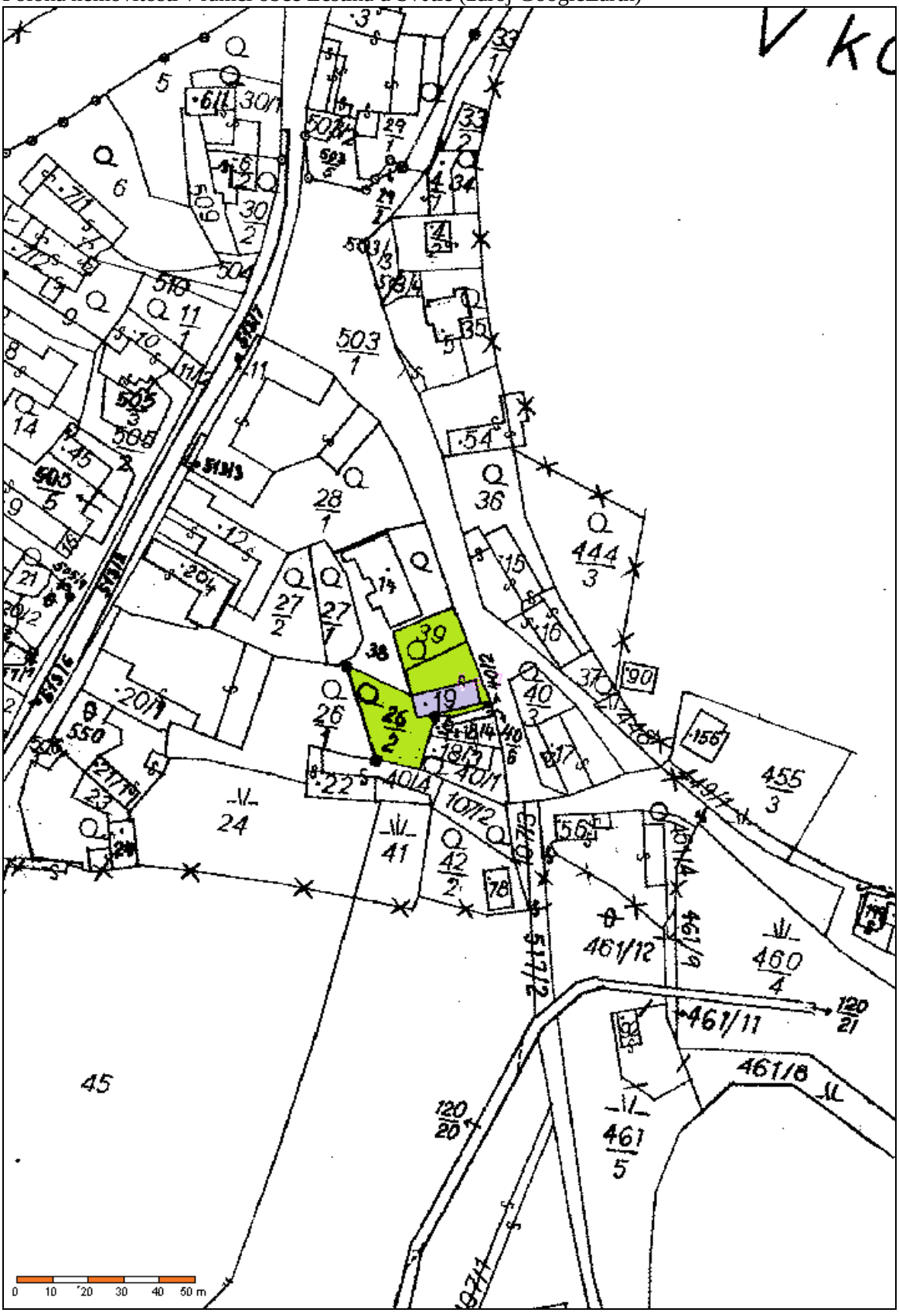
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Vysočinu, Katastrální pracoviště Havlíčkův Brod, kód: 601.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 18.10.2012 21:43:49*

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem *Řízení PÚ: .....*

Podpis, razítko:


Souňov
Třebonín
Tupadly
Potěhy
Horky
Hostovlice
Okřesaneč
Žleby
RONOV n. Doubravou
Žlebské Chvalovice
TŘEMOŠNICE
Červené Janovice
Hraběšín
Paběnice
Adamov
Bratčice
Kněžice
Zvěstovice
Skryje
Šebestěnice
Podmoky
GOLČŮV JENÍKOV
Petrovice I
Bludov
Zbýšov
Vlkaneč
Heřmanice
Vilémov
Čejkovice
Dobrovítov
Třebětín
Nová Ves u Leštiny
Leština u Světlé
Chrtníč
Rybníček
HABRY
Leškovice
Uhelná Příbram
Kozlov
Čihošť
Prosička
Kynice
Sázavka
Ovesná Lhota
Bačkov
Vepříkov
Nejepín
Hradec
Vlkanov
LEDEČ n. Sáz.
Kunemil
Pavlov
Oruhanov
Kámen
Jilem

Leština u Světlé

Poloha nemovitostí v rámci obce Leština u Světlé (zdroj GoogleEarth)