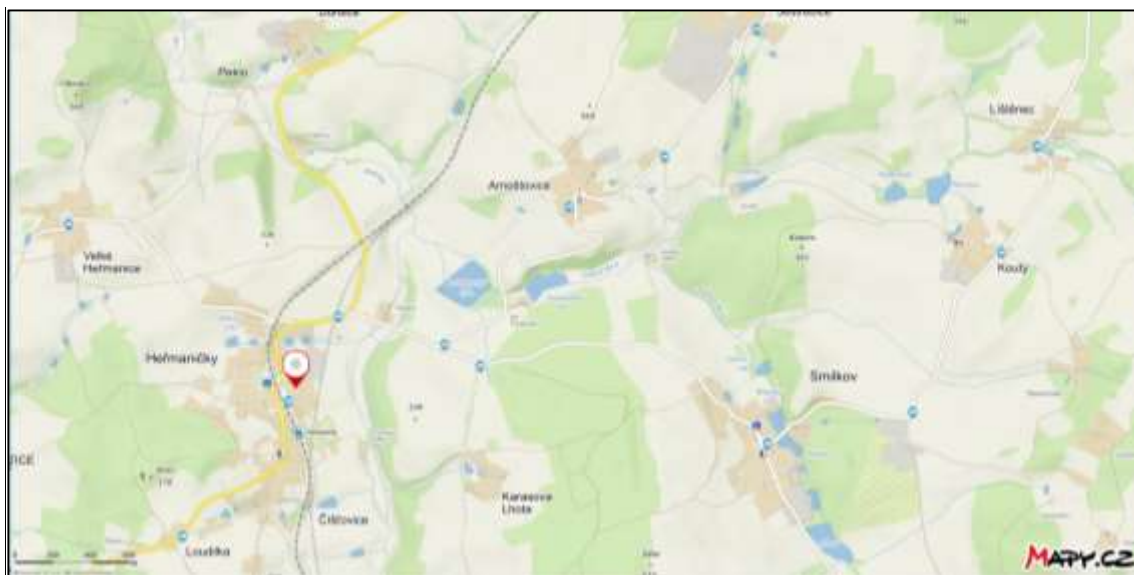


Znalecký posudek

č. 3920-655-2018



Objednatel:

Ing. Jana Polachová

Insolvenční správkyňe
Koliště 7,
602 00 Brno

Účel posudku :

Stanovení *ceny obvyklé (tržní hodnoty)* nemovitých věcí zapsaných na LV č 31 v k.ú. Heřmaničky, obec Heřmaničky, okres Benešov, Středočeský kraj

Oceněno k datu:

9. 11. 2018

Zhotovitel posudku:

STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědný zpracovatel:

Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Lukáš Pejchal

Počet stran posudku:

12 + 9 stran příloh

Počet vyhotovení :

3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

Obsah

1	NÁLEZ	3
1.1	Identifikace předmětu ocenění	3
1.2	Účel posudku.....	3
1.3	Celkový popis nemovitých věcí	3
1.4	Vlastnické a evidenční údaje	4
1.5	Omezení vlastnického práva	4
1.6	Prohlídka a zaměření nemovitých věcí.....	4
1.7	Prohlášení Znalce o nezávislosti	4
1.8	Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	4
1.9	Definice obvyklé ceny	5
1.10	Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí	5
1.10.1	Metoda administrativní.....	5
1.10.2	Metoda nákladová	5
1.10.3	Metoda výnosová	6
1.10.4	Metoda komparativní	6
2	POSUDEK	7
2.1	Volba metody ocenění.....	7
2.2	Komparativní metoda	7
2.2.1	Srovnávací nabídka	7
2.2.2	Komparace.....	10
3	REKAPITULACE.....	11
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA	12

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí	5 listů
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy.....	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace	2 listy

1 NÁLEZ

1.1 Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č 31 v k.ú. Heřmaničky, obec Heřmaničky, okres Benešov, Středočeský kraj, a to:

B Nemovitosti					
Pozemky Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany	
St. 199	98	zastavěná plocha a nádvoří			
Součástí je stavba: Heřmaničky, č.p. 77, bydlení					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 199					
300/3	858	zahrada		zemědělský půdní fond	

1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby insolvenčního řízení.

1.3 Celkový popis nemovitých věcí

Obec Heřmaničky leží v okrese Benešov. Žije zde 722 obyvatel a katastrální území obce má rozlohu 1740 ha. Ve vzdálenosti 13 km severozápadně leží město Sedlčany, 21 km severně město Benešov, 23 km jižně město Tábor a 24 km jihozápadně město Milevsko. Heřmaničky se nacházejí na železniční trati 220 Praha – Tábor – České Budějovice. Obcí rovněž prochází silnice 121, hlavní tah mezi městy Votice a Milevsko. Podle dosavadních plánů má 1 km jihozápadně od středu obce vést dálnice D3.

Jedná se o zděný, podsklepený rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod stanovou střechou krytou eternitovými šablonami. Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází se v zastavěné, okrajové části obce Heřmaničky, v řadové zástavbě jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Heřmaničky 77, 257 89 Heřmaničky. Dům je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod, vlastní studnu. Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení vlastníka z roku 1979. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V roce 2007 byla vyměněna okna za nová. V roce 2008 opraveny rozvody vody, elektro, odkanalizování (kuchyně, koupelny, WC) a modernizace sociálního zázemí a kuchyně.

Svislé konstrukce jsou zděné, nezateplené, okna jsou plastová, klempířské konstrukce jsou plechové, krov je dřevěný s krytinou z eternitu. Podlahy v místnostech jsou z keramické dlažby a celoplošných koberců.

Zastavěná plocha jednotlivých podlaží je:

I.NP	9,74x10,01+6,22x2,68	=	114,17 m ²
II.NP	9,74x10,01	=	97,50 m ²
I.PP	9,74x10,01	=	97,50 m ²
Součet			309,17 m ²

Užitná plocha je určena na 262 m², pozemek 956 m². K nemovitosti náleží hospodářské stavební o zastavěné ploše 28 m².

1.4 Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí je k datu ocenění jako vlastník nemovitých věcí zapsán na LV č 31 v k.ú. Heřmaničky, obec Heřmaničky, okres Benešov, Středočeský kraj, a to:

<i>A Vlastník, jiný oprávněný</i>	<i>Identifikátor</i>	<i>Podíl</i>
<i>Vlastnické právo</i> Čelík Dagmar Rabia, č.p. 77, 25789 Heřmaničky	805228/0555	

1.5 Omezení vlastnického práva

Na oceňovaných nemovitých věcech nevážnou věcná břemena.

Vážnou na nich však omezení: zástavní práva a exekutorské příkazy (viz příloha č.1).

1.6 Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Místní šetření bylo provedeno dne 9.11.2018 za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o. Ing. Lukáše Pejchala, dlužníka a insolvenční správkyně.

1.7 Prohlášení Znalce o nezávislosti

Společnost STATIKUM s. r. o. (dále jen „Znalec“) dále prohlašuje, že k objednateli není ve vztahu personální či finanční závislosti, v zaměstnaneckém či obdobném právním vztahu.

Znalec dále prohlašuje, že jednání o odměně za zpracování tohoto znaleckého posudku byla vedena tak, aby výše odměny nebyla nikterak závislá na výsledcích ocenění.

1.8 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí;
- Informace z realitního serveru;
- Vlastní databáze znalce;
- Znalecký posudek č. 13920/1034/2016 vypracovaný znaleckým ústavem Oceňovací a znaleckou kancelář s.r.o.
- Databáze realizovaných prodejů nemovitostí MOISES;
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření a fotodokumentace z místního šetření;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku);
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 444/2011 s účinností od 1. 1. 2012;
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění;
- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;
- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;

- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I. vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- BRADÁČ a kol. – Soudní znaleství, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010;
- HÁLEK VÍTĚZSLAV – Oceňování majetku v praxi, I. vydání, DonauMedia s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Oceňování nemovitostí – výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010;
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou, Praha, září 2012.

1.9 Definice obvyklé ceny

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

Obvyklá cena je taková, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

„Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

1.10 Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí

1.10.1 Metoda administrativní

Metoda administrativní se používá pro zjištění ceny pro potřeby ocenění podle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obecně se jedná o případy, kdy je nutné cenu nemovitých věcí určitým způsobem regulovat, aby její použití vytvářelo rovnoprávné podmínky. Příkladem použití administrativního ocenění je stanovení zjištěné ceny pro potřeby určení daně z nabytí nemovitých. Tento způsob ocenění není vhodný pro potřeby stanovení tržní hodnoty, ale může sloužit jako pomocná metoda.

1.10.2 Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty 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. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí

hodnota. 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 č. 441/2013, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění.

1.10.3 Metoda výnosová

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

1.10.4 Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit 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 zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

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

2 POSUDEK

2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitostí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda pro daný účel jeví metoda komparativní. Tato metoda dokáže za předpokladu existence kvalitní databáze cen srovnatelných objektů nejlépe zhodnotit obchodovatelnost a tedy i tržní hodnotu srovnávaných nemovitostí.

2.2 Komparativní metoda

V konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, databáze realizovaných obchodů MOISES, databáze realitní inzerce projektu Rozvoje vědního oboru oceňování nemovitých věcí, vlastní databáze znaleckého ústavu a veřejné databáze znaleckých posudků a odhadů pro potřeby exekučních řízení a dražeb.

2.2.1 Srovnávací nabídka

1) Votice - část obce Nazdice, užitná plocha 215 m², celková výměra pozemku 887 m²

Rodinný dům 5+1 o obytné ploše 215 m² s příslušenstvím, stojící na vlastním oploceném pozemku o výměře 877 m² v obci Nazdice, část města Votice, okres Benešov. Jedná se o budovu bývalého zájezdního hostince z roku 1861. Dům je z velké části podsklepen, postaven z cihelného zdiva a kamene, v podkroví je rozlehlý prostor, kde je možno vybudovat opravdu velké obytné části. Součástí domu je krytá veranda 40 m² a garáž. Před 10-ti lety prošel dům částečnou rekonstrukcí, část střechy byla přeložena a na části je nová krytina, v polovině domu je nová elektřina, část oken vyměněna za plastová, jsou zde nové rozvody vody, odpadů, které jsou svedeny do jímky. Dále pak je nově udělané vytápění – radiátory, elektrokotel a krbová kamna s výměníkem. Ohřev vody je zajištěn elektrickým boilerem. V koupelně se nachází rohová vana, umyvadlo, WC. Dispozice domu: 1.PP.: Sklepní prostory s klenbami. 1.NP.: Vstup, vstupní rozlehlá chodba, velký sál, dva obytné pokoje, spíž, kuchyň, obývací pokoj, pracovna, koupelna. 2.NP.: Půda s možností rozšíření. Přípojky: elektřina 230/400V, voda - studna, kanalizace jímka, topení ústřední. Veškeré služby jsou v nedalekých Voticích, v obci zastávka BUS. V okolí se nachází lesy, lyžařské středisko Monínec.

NABÍDKOVÁ CENA: 2 500 000,- Kč



2) Heřmaničky, okres Benešov, užitná plocha 320 m², celková výměra pozemku 4 535 m²

Jedná se o zemědělskou usedlost s pozemkem o velikosti 4500m² v malebné krajině 3km od spádové obce Heřmaničky. Sočástí usedlosti jsou tři objekty- obytný dům o dvou byt.jednotkách a s rozlehlým půdním prostorem k dalšímu využití. Stodola vpravo je využita jako skladový prostor a parkování zemědělských strojů. Kamenná budova naproti domu sloužila jako chlévy a pro chov slepic a holubů. Vytápění domu centrální kotlem na pevná paliva, který je umístěn v jednom ze tří sklepů. Další sklepy slouží jako prostory a uhlí, dřevo a ovoce a zeleninu. Na domě nová střecha Bramac. K usedlosti také patří velká zahrada osázená ovocnými stromy, v současné době využita pro chov ovcí. Okolní pozemky lze pronajmout za účelem chovu zvířat. Nádherná okolní krajina a lesy uspokojí všechny, kteří ocení naprostý klid a pohodu. V blízkosti se nachází chovný rybník, pod usedlostí podél cesty teče potok. V okolí pouze další usedlost a mlýn, obojí vzdálené asi 300m. Lyžaři uvítají blízkost zimního střediska Monínec se sedačkovou lanovkou, rybáři zase beprostřední blízkost rybníků Velký a Malý Mastník, pro milovníky golfu je výhodou 15 min vzdálený Golf Klub Čertovo břemeno v Cunkově. Škola, školka, obecní úřad, lékař, obchod v 3km vzdálených Heřmaničkách nebo Voticích. Doprava BUSem z Benešova, autem 25 min Benešov, Tábor, Příbram, Praha 55min, do Heřmaniček také vlakové spojení.

NABÍDKOVÁ CENA: 3 100 000,- Kč



3) Kosova Hora - část obce Janov, podlahová plocha 316 m², celková výměra pozemku 690 m²

Jedná se o RD po rekonstrukci v obci Janov u Sedlčan. Dům má dispozici 5+1 a obytnou plochu 140 m². Do domu se vstupuje přes verandu a prostornou předsíň, je zde obývací pokoj s krbem, vybavená kuchyně se spíží, ložnice, rodinná koupelna s vanou i sprchovým koutem, WC zvlášť a velká šatna. V podkroví domu jsou 3 ložnice, jedna se vstupem na terasu, koupelna s vanou a WC a šatna. Na prostorné podestě nad schodištěm je možné zřídit další kuchyni, rozvody jsou připravené. V suterénu domu je prádelna, kotelna a velký sklep.

NABÍDKOVÁ CENA: 3 990 000,- Kč



4) Maršovice - část obce Maršovice, podlahová plocha 280 m², celková výměra pozemku 650 m²

Jedná se o rodinný dům se zahradou 650 m² v městysi Maršovice nedaleko Bystřice, Neveklova či Benešova v okrese Benešov. Pozemek o celkové rozloze 650 m² z čehož je 110 m² zastavěno stavbou rodinného domu. Jedná se o montovaný dům (Okál) na zděné podezdívce. V základním prvním podlaží se nachází garáž, dílna, kotelna, prádelna a úložné prostory, ve druhém podlaží se nachází schodiště, předsíň, vstupní chodba, obývací pokoj, jídelna s KK, dvě ložnice, koupelna a WC a ve třetím podlaží se nachází předsíň s KK, dva prostorné pokoje, koupelna a WC. Z posledních investic: stavba plotu včetně branky a vjezdových bran, zámková dlažba, oprava vrchní části komína, zateplení fasády, výměna oken za plastová, k topnému systému přidán elektrokotel, koupelny.

NABÍDKOVÁ CENA: 3 490 000,- Kč



2.2.2 Komparace

č.	Poloha objektu	Nabídková cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny (K _{rpc})	Cena po redukcii (K _{rpc}) [Kč/m ²]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m ²]
1	Votice - část obce Nazdice	11 628	0,85	9 884	0,99	1,03	1,20	1,00	1,10	1,00	1,34	7 376
2	Heřmaničky, okres Benešov	9 688	0,85	8 234	1,00	0,98	0,95	1,00	1,15	1,00	1,07	7 696
3	Kosova Hora - část obce Janov	12 627	0,85	10 733	1,02	0,98	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10	9 757
4	Maršovice - část obce Maršovice	12 464	0,85	10 595	0,90	0,99	1,02	1,00	1,00	1,00	0,91	11 642
Střední hodnota												9 120
Minimum												7 376
Maximum												11 642
Směrodatná odchylka												1 720
Průměr - směrodatná odchylka												7 400
Průměr + směrodatná odchylka												10 840
Variační koeficient												18,86%
Výměra oceňovaného objektu											m ²	262
Cena objektu											Kč	2 389 440
Celková cena po zaokrouhlení											Kč	2 390 000
<p>K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient velikosti pozemku</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p> <p>Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti IO</p>												

Porovnávací hodnota RD činí dle odborného odhadu 2 390 000 Kč.

3 REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovitosti považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

Cena obvyklá (tržní hodnota) nemovitých věcí specifikovaných v bodě 1.1 je dle odborného odhadu:

2 390 000 Kč

Cena slovy: dvamilionytřístadevadesát tisíc Kč

4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 3920-655-2018.

V Brně dne 14. 11. 2018

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....
Ing. Lukáš Pejchal

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí	5 listů
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace	2 listy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2018 00:00:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 61 INS 3105 / 2018 pro Jana Polachová, Ing.

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 529702 Heřmaničky

Kat.území: 638587 Heřmaničky

List vlastnictví: 31

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Čelik Dagmar Rabia, č.p. 77, 25789 Heřmaničky	805228/0555	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 199

98 zastavěná plocha a
nádvoří

Součástí je stavba: Heřmaničky, č.p. 77, bydlení

Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 199

300/3

858 zahrada

zemědělský půdní
fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka: 731.500,-Kč.

Oprávnění pro

IT credit, s.r.o., Pernerova 502/50, Karlín, 18600
Praha, RČ/IČO: 26444437

Povinnost k

Parcela: St. 199, Parcela: 300/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke
dni 16.07.2008.

V-4244/2008-201

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky.
Právní účinky zápisu ke dni 29.06.2016. Zápis proveden dne 26.07.2016.

V-5928/2016-201

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 520.000,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Pošvář Jan, Ruská 2199/82, Východní Předměstí, 32600
Plzeň, RČ/IČO: 870226/2162

Povinnost k

Parcela: St. 199, Parcela: 300/3

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.12.2014. Právní
účinky zápisu ke dni 21.01.2015. Zápis proveden dne 12.02.2015.

V-542/2015-201

Pořadí k 21.01.2015 08:00

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Čelik Dagmar Rabia, č.p. 77, 25789 Heřmaničky, RČ/IČO:

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 529702 Heřmaničky

Kat.území: 638587 Heřmaničky

List vlastnictví: 31

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

Typ vztahu

Povinnost k

805228/0555

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 124 EX 7072/15-14 ze dne 13.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 14.08.2015. Zápis proveden dne 20.08.2015; uloženo na prac. Benešov

Z-5518/2015-201

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Čelik Dagmar Rabia, r.č. 805228/0555

Povinnost k

Parcela: St. 199, Parcela: 300/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mareš Ondřej, JUDr., LL.M. - soudní exekutor 124 EX-7072/2015 -123 ze dne 31.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 31.01.2018. Zápis proveden dne 07.02.2018; uloženo na prac. Benešov

Z-736/2018-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 124 EX-7072/2015 -123. Právní moc ke dni 02.02.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2018. Zápis proveden dne 27.02.2018; uloženo na prac. Benešov

Z-955/2018-201

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Petr Kocián, Veverčí 125, 616 45 Brno

Povinnost k

Čelik Dagmar Rabia, č.p. 77, 25789 Heřmaničky, RČ/IČO:
805228/0555

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Brno-venkov 137Ex-12313/2014 -11 ze dne 19.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 12.11.2015. Zápis proveden dne 16.11.2015; uloženo na prac. Brno-venkov

Z-17278/2015-703

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Čelik Dagmar Rabia, r.č. 805228/0555

Povinnost k

Parcela: St. 199, Parcela: 300/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Petr Kocián, soudní exekutor 137 Ex-12313/2014 -44 ze dne 12.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.11.2015. Zápis proveden dne 26.11.2015; uloženo na prac. Benešov

Z-7512/2015-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 137 Ex-12313/2014 -44. Právní moc ke dni 18.11.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.07.2016. Zápis proveden dne 29.07.2016; uloženo na prac. Benešov

Z-4510/2016-201

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Vedral, Senovážné náměstí 977/24, 110 00 Praha 1

Povinnost k

Čelik Dagmar Rabia, č.p. 77, 25789 Heřmaničky, RČ/IČO:
805228/0555

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 140 EX 00353/16-032 ze dne 18.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 18.10.2016. Zápis proveden dne

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 529702 Heřmaničky

Kat.území: 638587 Heřmaničky

List vlastnictví: 31

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

Typ vztahu

20.10.2016; uloženo na prac. Benešov

Z-5991/2016-201

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Čelik Dagmar Rabia, r.č. 805228/0555

Povinnost k

Parcela: St. 199, Parcela: 300/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Jan Vedral, soudní exekutor 140 EX-00353/2016 -028 ze dne 18.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 18.10.2016. Zápis proveden dne 25.10.2016; uloženo na prac. Benešov

Z-5992/2016-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 140 EX-00353/2016 -028. Právní moc ke dni 26.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 25.01.2017. Zápis proveden dne 31.01.2017; uloženo na prac. Benešov

Z-570/2017-201

o **Zahájení exekuce**

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Roman Chaloupka, Havlíčkova 329, 276 01 Mělník

Povinnost k

Čelik Dagmar Rabia, č.p. 77, 25789 Heřmaničky, RČ/IČO: 805228/0555

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 031 EX-1726/2016 -8 ze dne 19.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 20.10.2016. Zápis proveden dne 31.10.2016; uloženo na prac. Mělník

Z-6043/2016-206

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Čelik Dagmar Rabia, r.č. 805228/0555

Povinnost k

Parcela: St. 199, Parcela: 300/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Roman Chaloupka, soudní exekutor 031 Ex-1726/2016 -26 ze dne 20.10.2016. Právní účinky zápisu ke dni 20.10.2016. Zápis proveden dne 09.11.2016; uloženo na prac. Benešov

Z-6058/2016-201

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: Mgr. Svatopluk Šústek, Pavelčákova 14, 779 00 Olomouc

Povinnost k

Čelik Dagmar Rabia, č.p. 77, 25789 Heřmaničky, RČ/IČO: 805228/0555

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Olomouc - Mgr. Svatopluk Šústek 185EX-2326/2016 -11 ze dne 10.01.2017. Právní účinky zápisu ke dni 08.02.2017. Zápis proveden dne 13.02.2017; uloženo na prac. Olomouc

Z-1501/2017-805

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Čelik Dagmar Rabia, r.č. 805228/0555

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 529702 Heřmaničky

Kat.území: 638587 Heřmaničky

List vlastnictví: 31

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 199, Parcela: 300/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Svatopluk Šústek, soudní exekutor 185 EX-2326/2016 -20 ze dne 08.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.02.2017. Zápis proveden dne 17.02.2017; uloženo na prac. Benešov

Z-921/2017-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 185 EX-2326/2016 -20. Právní moc ke dni 06.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.04.2017. Zápis proveden dne 02.05.2017; uloženo na prac. Benešov

Z-2433/2017-201

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martina Havlová , Českomoravská 18/142, 190 00 Praha 9

Povinnost k

Čelik Dagmar Rabia, č.p. 77, 25789 Heřmaničky, RČ/IČO:
805228/0555

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 183 EX 3128/16-13 ze dne 09.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 15.02.2017. Zápis proveden dne 17.02.2017; uloženo na prac. Benešov

Z-971/2017-201

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Čelik Dagmar Rabia r.č. 805228/0555

Povinnost k

Parcela: St. 199, Parcela: 300/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Martina Havlová, soudní exekutor 183 EX-3128/2016 -16 ze dne 09.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.02.2017. Zápis proveden dne 21.02.2017; uloženo na prac. Benešov

Z-876/2017-201

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 183 EX-3128/2016 -16. Právní moc ke dni 14.02.2017. Právní účinky zápisu ke dni 21.03.2017. Zápis proveden dne 29.03.2017; uloženo na prac. Benešov

Z-1645/2017-201

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Král, Dvořákova 1515/2, Ostrava

Povinnost k

Čelik Dagmar Rabia, č.p. 77, 25789 Heřmaničky, RČ/IČO:
805228/0555

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 043 EX 2359/17-8 ze dne 13.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.01.2018. Zápis proveden dne 11.01.2018; uloženo na prac. Benešov

Z-304/2018-201

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

povinný: Čelik Dagmar Rabia, r.č. 805228/0555

Povinnost k

Parcela: St. 199, Parcela: 300/3

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Jiří Král, soudní exekutor 043 EX-2359/2017 -21 ze dne 09.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 09.01.2018.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 04.06.2018 00:00:00

Okres: CZ0201 Benešov

Obec: 529702 Heřmaničky

Kat.území: 638587 Heřmaničky

List vlastnictví: 31

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

Typ vztahu

Zápis proveden dne 16.01.2018; uloženo na prac. Benešov

Z-305/2018-201

D Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.05.2008.

V-2684/2008-201

Pro: Čelik Dagmar Rabia, č.p. 77, 25789 Heřmaničky

RČ/IČO: 805228/0555

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
300/3	75011	858

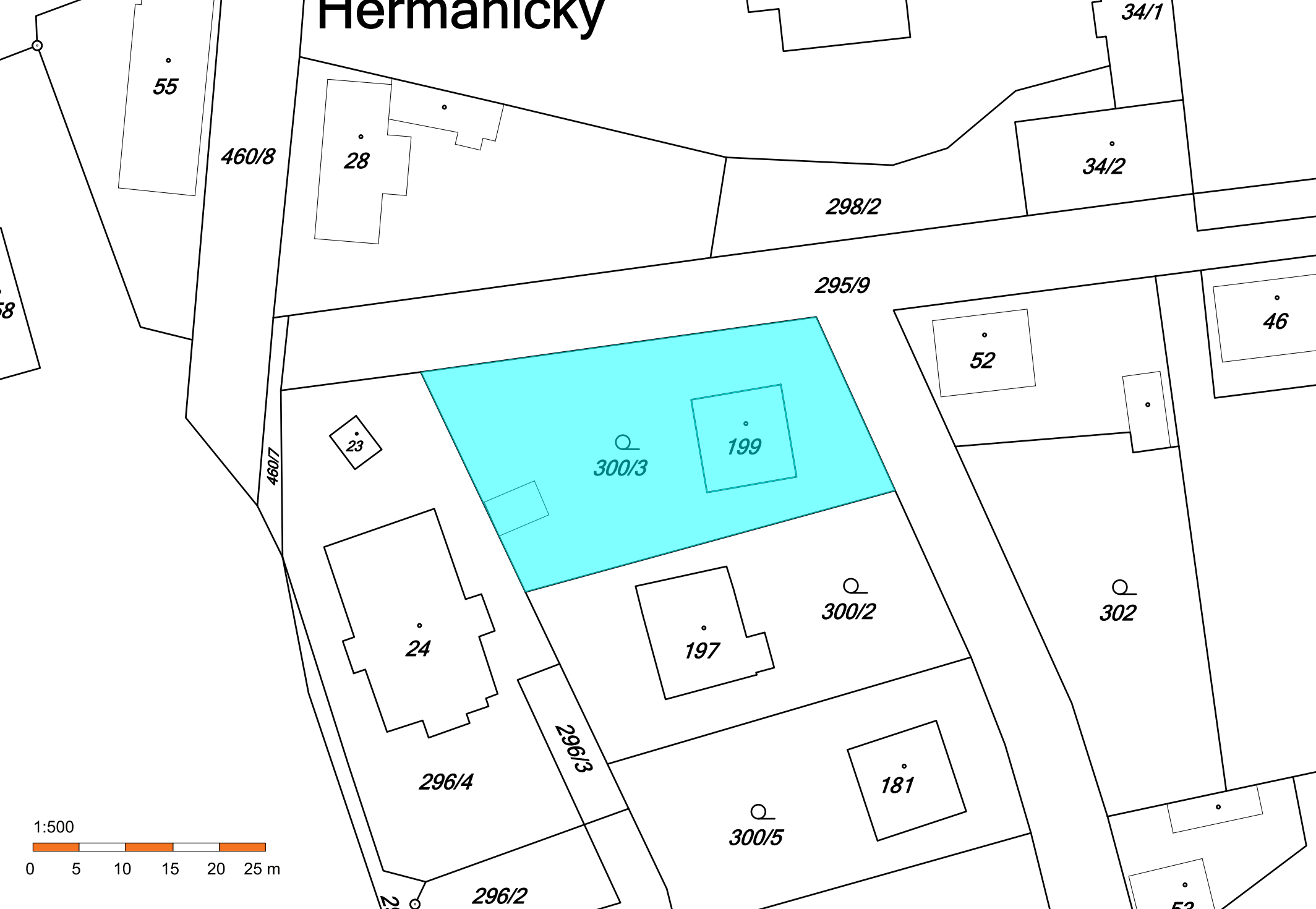
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 04.06.2018 11:05:14

Hermanicky



55

460/8

28

298/2

34/2

34/1

295/9

52

46

23

300/3

199

300/2

302

24

197

296/4

296/3

181

300/5

1:500



0 5 10 15 20 25 m

22

296/2

53

Hermanicky



55

460/8

28

34/1

34/2

298/2

295/9

52

46

23

300/3

199

300/2

302

24

197

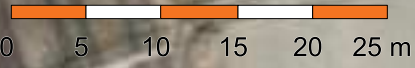
181

296/4

296/3

300/5

1:500



296/2

53

Fotodokumentace z prohlídky



