

Znalecký posudek č. 19/01/15-2

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 nemovitých věcí - pozemku p.č. st. 92 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 16 - bydlení, pozemku p.č. 95/10 - zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 283, pro k.ú. Patřín, obec Loučeň, okres Nymburk.

Objednatel posudku:

JUDr. Marek Šťastný
insolvenční správce
Ševčíkova 38
341 01 Horažďovice
IČ: 66256844

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí.

Vypracoval:

Ivo Trst'án
Sadová 882/2
790 01 Jeseník

Posudek obsahuje 20 stran a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.

V Jeseníku, dne 24. 1. 2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Předmětem ocenění v tomto znaleckém posudku jsou níže uvedené nemovité věci:

- pozemek parcelní číslo st. 92, o výměře 397 m², druh: zastavěná plocha a nádvoří
 - o součástí je stavba č.p. 16, bydlení, stojící na pozemku parc. č. st. 92
- pozemek parcelní číslo 95/10, o výměře 989 m², druh: zahrada

vše zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, pro obec Loučeň, katastrální území Patřín, okres Nymburk, na listu vlastnictví č. 283, podíl 1/2.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu výše uvedených nemovitých věcí, jejich součástí a příslušenství.

2. Informace o nemovité věci

Jedná se o nemovité věci - pozemek p.č. st. 92 - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 16 - bydlení, pozemek p.č. 95/10 - zahrada, vše zapsáno na listu vlastnictví č. 283, pro k.ú. Patřín, obec Loučeň, okres Nymburk. Předmět ocenění je situovaný na adrese K Bažantnici č.p. 16, Patřín, 289 37 Loučeň. Rodinný dům se nachází v okrajové, zastavěné části obce Patřín, v řadové rezidenční zástavbě rodinných domů jako řadový vnitřní, samostatně stojící. Dle informací ČSÚ má městys Loučeň 1 301 počet obyvatel, z hlediska občanské vybavenosti se v městysi Loučeň nachází pošta, škola a zdravotní zařízení.

3. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 21. 11. 2018. Povinný, pan Pavel Kohoutek, se místního šetření nezúčastnil. Z tohoto důvodu bylo pro potřeby vyhotovení znaleckého posudku provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí pouze zvenčí. Informace, týkající se oceňovaných nemovitých věcí, byly částečně sděleny matkou povinného, paní Kohoutkovou, pouze ústně. Prvky, především vnitřního vybavení rodinného domu, nebyly kompletně zjištěny, pro potřeby znaleckého posudku uvažovány jako standardní, a to v části „Objekty - vybavení“.

4. Podklady pro vypracování posudku

- Objednávka ocenění, ze dne 14. 11. 2018.
- Výpis z katastru nemovitostí č. 283, ze dne 25. 8. 2017, dodaný objednavatelem.
- Náhled katastrální mapy, vyhotovený znalcem, dne 21. 11. 2018.
- Náhled ortofoto mapy, vyhotovený znalcem, dne 21. 11. 2018.
- Mapy širších vztahů I a II.
- Nabídky realitních společností.
- Informace z katastru nemovitostí.
- Informace z veřejně dostupných zdrojů.

- Zjištění míry rizik povodní, kriminality a vloupání předmětu ocenění.
- Náhled platného územního plánu městysu Loučeň, získaný prostřednictvím oficiálních webových stránek městysu.
- Podklady z místního šetření (informace, výměry a fotodokumentace), ze dne 21. 11. 2018.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Níže uvedené vlastnické a evidenční údaje jsou převzaty z veřejně přístupné databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního:

Kraj: Středočeský
Okres: Nymburk
Obec: Loučeň
Katastrální území: Patřín (686948)

List vlastnictví číslo: 283

Vlastníci:

1. Bešíková Jana Podíl: 1/2
K Bažantnici 16, Patřín, 289 37 Loučeň
2. Kohoutek Pavel Podíl: 1/2
K Bažantnici 37, Patřín, 289 37 Loučeň

6. Dokumentace a skutečnost

- Nabývací titul nebyl předložen.
- Z důvodu neumožnění prohlídky oceňovaných nemovitých věcí jsou některé rozměry převzaty ze satelitních foto snímků (zdroj: www.cuzk.cz, www.maps.google.com, www.mapy.cz).
- Ke dni zpracování znaleckého posudku nebyla zjištěna nájemní smlouva, či jiná smlouva, která by upravovala oceňované nemovité věci k užívání třetí osobou.

7. Celkový popis nemovité věci

Jedná se o přízemní, zděný, částečně podsklepený (z důvodu neumožnění prohlídky oceňovaných věcí nebylo možné přesně fyzicky zaměřit) rodinný dům s využitým podkrovím, se sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Rodinný dům je nepravidelného půdorysného tvaru. Původní stáří rodinného domu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení 88 roků. Vytápění rodinného domu je provedeno jako ústřední pomocí kotle na tuhá paliva. V průběhu životnosti rodinný dům zřejmě procházel pouze běžnou údržbou prvků krátkodobých životností, která byla v posledních letech zanedbána. Z důvodu neumožnění prohlídky oceňovaných nemovitých věcí nebylo možné jednoznačně identifikovat případné prvky vnější a vnitřní rekonstrukce. Oceňované nemovité věci se nachází v prvním stupni rizika povodní, ve druhém stupni rizika kriminality a ve třetím stupni rizika vloupání. Celkový stavebně-technický stav a údržbu lze ke dni ocenění hodnotit jako - stavba ve špatném stavu (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav). Dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a sdělení je pro potřeby tohoto znaleckého posudku a určení indexu Iv (index konstrukce a vybavení) uvažováno rokem výstavby/kolaudace rodinného domu 1930. Podrobný technický popis a vnitřní vybavení rodinného domu je patrné z ocenění.

Dispoziční řešení rodinného domu:

I. podzemní podlaží - nebyla umožněna prohlídka

I. nadzemní podlaží - bytový prostor s dispozicí 2+1, dle sdělení (nebyla umožněna prohlídka)

Podkroví - bytový prostor s dispozicí 2+1, dle sdělení (nebyla umožněna prohlídka)

Parkování je možné v garáži, na vlastním pozemku a na veřejném negarantovaném místě (komunikace/pozemek před rodinným domem). Pozemky se nachází v rovinném terénu, tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné nezpevněné komunikaci, na pozemku p.č. 95/1 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Městys Loučeň, Nymburská 345, 289 37 Loučeň.

Součástí oceňovaných nemovitých věcí jsou přípojky inženýrských sítí, stavebně-technické vybavení staveb a trvalé porosty. Všechny tyto součásti oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.

Rodinný dům je napojen na tyto inženýrské sítě: elektro, obecní/veřejný vodovod a obecní/hloubkovou kanalizaci. Z důvodu neumožnění prohlídky oceňovaných nemovitých věcí nebylo možné v místě jednotlivé přípojky inženýrských sítí ověřit.

Příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou vedlejší stavby a venkovní úpravy. Všechny tyto příslušenství oceňovaných nemovitých věcí jsou zohledněny ve výsledné obvyklé hodnotě.

Vlevo od rodinného domu, při levé, horní hranici pozemku p.č. st. 92 - zastavěná plocha a nádvoří (pohled z přístupové komunikace) je situována přízemní, zděná, hospodářská stavba se sedlovou střechou krytou taškou pálenou, na kterou při její spodní hranici (pohled z přístupové komunikace) navazuje přízemní, zděná vedlejší stavba „garáže“ s plochou střechou krytou standardní krytinou. Z důvodu neumožnění prohlídky oceňovaných nemovitých věcí nebylo možné přesně fyzicky zaměřit a jednoznačně identifikovat případné další vedlejší stavby, venkovní úpravy a další příslušenství oceňovaných nemovitých věcí.

Při místním šetření byly zjištěny tyto venkovní úpravy (oplocení - dřevěné laťové na ocelových sloupcích včetně betonové podezdívky, ocelová vrátka s výplní dřevěných latí (2x), ocelová vrata s výplní dřevěných latí - dvoukřídlá, betonový okapový chodník, betonový chodník, betonové a zpevněné plochy). Ocenění je provedeno dle zjištěného, skutečného stavu.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k oceňovaným nemovitým věcem, nejsou a nebyly při místním šetření zjištěny.

8. Obsah posudku

- a) Objekty
 - 1) Stavba č.p. 16 - bydlení, na p.č. st. 92
 - 2) Hospodářská stavba, na p.č. st. 92
- b) Pozemky
 - 1) Pozemky na LV číslo 283
- c) Ocenění porovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Index trhu dle přílohy č. 3, tabulky č. 1:

U znaku „4.“ (Vliv právních vztahů na prodejnost) je uvažováno ponížením v pásmu znaku „I. Negativní“* konkrétně pak o hodnotu „-0,04“, neboť předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2.

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitými věcmi	II. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2 Vlastnické vztahy	III. Pozemek ve spoluvlastnictví (mimo spoluvl. podílu pozemku k jednotce)	-0,01
3 Změny v okolí s vlivem na prodejnost nem. věci	II. Bez vlivu nebo stabilizovaná území	0,00
4 Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem, právo stavby)	I. Negativní	-0,04
5 Ostatní neuvedené (např. nový investiční záměr, energetická úspornost, vysoká ekonomická návratnost)	II. Bez dalších vlivů	0,00
6 Povodňové riziko	IV. Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	1,00
7 Význam obce	znak se neposuzuje	1,00
8 Poloha obce	znak se neposuzuje	1,00
9 Občanská vybavenost obce	znak se neposuzuje	1,00

$$\text{Index trhu: } I_T = P_6 \times P_7 \times P_8 \times P_9 \times \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 0,950$$

Index polohy dle přílohy č. 3, tabulky č. 3 nebo 4:

Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1 Druh a účel užití stavby	I. Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1,01
2 Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí	I. Rezidenční zástavba	0,03
3 Poloha pozemku v obci	III. Okrajové části obce	-0,01
4 Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které jsou v obci	I. Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	0,00
5 Občanská vybavenost v okolí pozemku	II. V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	-0,02
6 Dopravní dostupnost k pozemku	IV. Přejezd po nezpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	-0,03

7	Osobní hromadná doprava	II. Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	-0,03
8	Poloha pozemku nebo stavby z hlediska komerční využitelnosti	II. Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku	0,00
9	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
10	Nezaměstnanost	II. Průměrná nezaměstnanost	0,00
11	Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

$$\text{Index polohy: } I_p = P_1 \times \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 0,949$$

Popisy objektů

a) Objekty

- 1) Stavba č.p. 16 - bydlení, na p.č. st. 92
- 2) Hospodářská stavba, na p.č. st. 92

b) Pozemky

- 1) Pozemky na LV číslo 283

Ocenění

a) Objekty

a.1) Vyhláška 457/2017 Sb.

a.1.1) Stavba č.p. 16 - bydlení, na p.č. st. 92 – § 35

Podlaží:

Název	Zastavěná plocha		
I. NP	17,00×6,00	=	102,00 m ²
Podkroví	17,00×6,00	=	102,00 m ²
Součet:		=	204,00 m ²

Podlažnost: 204,00 / 102,00 = 2,00

Obestavěný prostor (OP):

Vrchní stavba	17,00×6,00×4,00	=	408,00 m ³
Zastřešení	17,00×6,00×4,00×0,5+12,75×2,00×3,00×0,5	=	242,25 m ³
Obestavěný prostor – celkem:		=	650,25 m ³

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Vybavení:

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
1. Základy	8,20 %	Standardní
2. Zdivo – zděné	21,20 %	Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
3. Stropy	7,90 %	Standardní
4. Střecha – vaznicová sedlová s polovalbou	7,30 %	Standardní
5. Krytina – taška pálená	3,40 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody, parapety)	0,90 %	Standardní
7. Vnitřní omítky	5,80 %	Standardní
8. Fasádní omítky – břizolitové	2,80 %	Standardní
9. Vnější obklady	0,50 %	Nevyskytuje se
10. Vnitřní obklady	2,30 %	Standardní
11. Schody	1,00 %	Standardní
12. Dveře	3,20 %	Standardní
13. Okna – dřevěná kastlová	5,20 %	Podstandardní
14. Podlahy obytných místností	2,20 %	Standardní
15. Podlahy ostatních místností	1,00 %	Standardní
16. Vytápění – ústřední vytápění kotlem na tuhá paliva	5,20 %	Standardní
17. Elektroinstalace	4,30 %	Standardní
18. Bleskosvod	0,60 %	Nevyskytuje se
19. Rozvod vody – studená i teplá	3,20 %	Standardní
20. Zdroj teplé vody – elektrický bojler	1,90 %	Standardní
21. Instalace plynu	0,50 %	Nevyskytuje se
22. Kanalizace – kompletní odkanalizování do obecní/hloubkové kanalizace	3,10 %	Standardní
23. Vybavení kuchyně	0,50 %	Standardní
24. Vnitřní vybavení	4,10 %	Standardní
25. Záchod	0,30 %	Standardní
26. Ostatní	3,40 %	Standardní

Určení základní ceny za m³ dle přílohy č. 24, tabulky č. 1:

Kraj:	Středočeský
Obec:	Loučeň
Počet obyvatel:	1 301
Základní cena (ZC):	1 931,- Kč/m ³

Index konstrukce a vybavení: příloha č. 24, tabulka č. 2

Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0 Typ stavby	I. Nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	A
1 Druh stavby	III. Samostatný rodinný dům	0,00
2 Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3 Tloušťka obvod. stěn	II. 45 cm	0,00
4 Podlažnost	II. Hodnota více jak 1 do 2 včetně	0,01
5 Napojení na veřejné sítě (přípojky)	IV. Přípojka elektro voda, napoj. na veřej. kanal. nebo domovní čistírna	0,04
6 Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7 Zákl. příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8 Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9 Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10 Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	II. Bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m ²	0,00

11 Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12 Kritérium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13 Stavebně-technický stav	IV. Stavba ve špatném stavu - (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav)	0,65*

* Rok výstavby / kolaudace: 1930
 Stáří stavby (y): 88
 Koeficient pro úpravu (s): 0,600

Index konstrukce a vybavení ($I_V = (1 + \sum_{i=1}^{12} V_i) \times V_{13}$): 0,413

Základní cena upravená (ZCU = ZC × I_V): 797,50 Kč/m³

Index trhu (I_T): 0,950

Index polohy (I_P): 0,949

Cena stavby určená porovnávacím způsobem:

CS_P = OP × ZCU × I_T × I_P = 650,25 × 797,50 × 0,950 × 0,949 = 467 520,73 Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:

Cena po úpravě:

× 1 / 2
 = 233 760,37 Kč

Stavba č.p. 16 - bydlení, na p.č. st. 92 – zjištěná cena:

233 760,37 Kč

a.2) Hospodářská stavba, na p.č. st. 92 – § 12

Zatřídění pro potřeby ocenění

Budova: O₂. budovy pro zemědělství (živočišná produkce)

Svislá nosná konstrukce: zděná

Polohový koeficient: 0,900

Kód klasifikace CZ-CC: 127131 Budovy pro živočišnou produkci

Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.15.2..1 budovy pro živočišnou produkci

Koeficient změny ceny stavby: 2,189

Podlaží:

I. NP

Výška:

Zastavěná plocha: 8,30×4,25 = 35,28 m²

Průměrná výška podlaží PVP: = 3,50 m

Průměrná zastavěná plocha podlaží PZP: = 35,28 m²

Obestavěný prostor OP:

Vrchní stavba 8,30×4,25×3,50 = 123,46 m³

Zastřešení 8,30×4,25×3,00×0,5 = 52,91 m³

Obestavěný prostor – celkem: = 176,37 m³

Vybavení:

Název, popis

1. Základy včetně zemních prací

Obj. podíl Hodnocení
 10,80 % Standardní

Název, popis	Obj. podíl	Hodnocení
2. Svislé konstrukce – zděné	25,60 %	Standardní
3. Stropy	11,70 %	Standardní
4. Krov, střecha – vaznicová sedlová s polovalbami	6,90 %	Standardní
5. Krytiny střech – taška pálená	2,80 %	Standardní
6. Klempířské konstrukce – plechové (žlaby, svody, parapety)	0,70 %	Standardní
7. Úprava vnitřních povrchů	4,40 %	Standardní
8. Úprava vnějších povrchů – břizolitové	3,10 %	Standardní
9. Vnitřní obklady keramické	0,00 %	Neuvažuje se
10. Schody	2,30 %	Standardní
11. Dveře	2,40 %	Standardní
12. Vrata	1,80 %	Standardní
13. Okna	4,30 %	Standardní
14. Povrchy podlah	3,20 %	Standardní
15. Vytápění	0,00 %	Neuvažuje se
16. Elektroinstalace	7,00 %	Standardní
17. Bleskosvod	0,30 %	Standardní
18. Vnitřní vodovod	2,40 %	Standardní
19. Vnitřní kanalizace	2,30 %	Standardní
20. Vnitřní plynovod	0,00 %	Neuvažuje se
21. Ohřev vody	0,40 %	Standardní
22. Vybavení kuchyní	0,00 %	Neuvažuje se
23. Vnitřní hygienické vybavení	2,30 %	Standardní
24. Výtahy	0,00 %	Neuvažuje se
25. Ostatní	5,30 %	Standardní
26. Instalační prefabrikovaná jádra	0,00 %	Neuvažuje se

Výpočet koeficientu vybavení stavby K_4 :Základní koeficient K_4 :1,0000**Hodnota koeficientu vybavení stavby K_4 :****= 1,0000****Ocenění:**

Základní cena ZC:		2 695,- Kč/m ³	
Koeficient konstrukce K_1 :	×	0,9390	
Koeficient $K_2 = 0,92 + (6,60 / PZP)$:	×	1,1071	
Koeficient $K_3 = 0,30 + (2,10 / PVP)$:	×	0,9000	
Koeficient vybavení stavby K_4 :	×	1,0000	
Polohový koeficient K_5 :	×	0,9000	
Koeficient změny cen staveb K_i :	×	2,1890	
Základní jednotková cena upravená:	=	4 967,55 Kč/m³	
Základní cena upravená: 176,37 m ³ × 4 967,55 Kč/m ³	=		876 126,79 Kč

Určení opotřebení odborným odhadem:

Stáří: 88 roků

Opotřebení: 65,000 %

Odpočet opotřebení: 876 126,79 Kč × 65,000 %

– 569 482,41 Kč**Cena objektu po odečtení opotřebení:****= 306 644,38 Kč**

Výpočet ceny stavby dle § 10:Index trhu: $I_T = 0,950$ Index polohy: $I_P = 0,949$ Cena stavby určená nákladovým způsobem: $CS_N = 306\,644,38 \text{ Kč}$ Koefficient úpravy ceny pro stavbu dle trhu a polohy: $pp = I_T \times I_P = 0,902$ Cena stavby: $CS = CS_N \times pp = 276\,593,23 \text{ Kč}$ **Úprava ceny vlastnickým podílem**Vlastnický podíl: $\times \frac{1}{2}$ Cena po úpravě: $= 138\,296,62 \text{ Kč}$ **Hospodářská stavba, na p.č. st. 92 – zjištěná cena: 138 296,62 Kč****Ceny objektů včetně opotřebení:**

1) Stavba č.p. 16 - bydlení, na p.č. st. 92 233 760,37 Kč

2) Hospodářská stavba, na p.č. st. 92 138 296,62 Kč

Cena objektů včetně opotřebení činí celkem: **372 056,99 Kč**Cena po zaokrouhlení: **372 060,- Kč****b) Pozemky****b.1) Vyhláška 457/2017 Sb.****b.1.1) Pozemky na LV číslo 283 – § 4****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Loučeň

Název okresu: Nymburk

Úprava výchozí základní ceny dle přílohy č. 2, tabulky č. 2:

Popis znaku	Hodnocení znaku	O_i
1 Velikost obce	III. 1001 – 2000 obyvatel	0,70
2 Hospodářsko-správní význam obce	IV. Ostatní obce	0,70
3 Poloha obce	IV. Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	1,01
4 Technická infrastruktura v obci	II. Elektřina, vodovod a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	0,85
5 Dopravní obslužnost obce	III. Železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	0,90
6 Občanská vybavenost v obci	II. Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, ambulantní zdravotní zařízení, základní škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	0,98

Základní cena výchozí: $ZC_v = 1\,828,- \text{ Kč/m}^2$ Základní cena pozemku: $ZC = ZC_v \times O_1 \times O_2 \times O_3 \times O_4 \times O_5 \times O_6 = 678,- \text{ Kč/m}^2$

(Základní cena pozemku je zaokrouhlena na celé koruny.)

Pozemky ve funkčním celku se stavbou oceňovanou podle § 13, 14, 35 a 36, popřípadě s jejich příslušenstvímSoučet výměr pozemků ve funkčním celku: $\nu p = 1\,386\text{ m}^2$ **Redukční koeficient: $R = (200 + 0,8 \times \nu p) \div \nu p = 0,944$** **Index trhu: $I_T = 0,950$** **Index omezujících vlivů pozemku dle přílohy č. 3, tabulky č. 2:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku	II. Tvar bez vlivu na využití	0,00
2 Svažítost pozemku a expozice	IV. Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	0,00
3 Ztížené základové podmínky	III. Neztížené základové podmínky	0,00
4 Chráněná území a ochranná pásma	I. Mimo chráněné území a ochranné pásmo	0,00
5 Omezení užívání pozemku	I. Bez omezení užívání	0,00
6 Ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Index omezujících vlivů: $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$ **Index polohy: $I_P = 0,949$** **Index cenového porovnání dle § 4: $I = I_T \times I_O \times I_P = 0,902$** **§ 4 odst. 1 – Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří**Základní cena upravená: $ZCU = ZC \times I \times R = 577,3089\text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
st. 92	zastavěná plocha a nádvoří	397	229 191,63
95/10	zahrada	989	570 958,50
	Součet:	1 386	800 150,13

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 2
Cena po úpravě:	=	400 075,07 Kč

Pozemky na LV číslo 283 – zjištěná cena: 400 075,07 Kč**c) Ocenění porovnávací metodou**

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobů oceňování je porovnávací způsob. Porovnávací přístup vychází přímo z porovnání s prodeji obdobných nemovitých věcí v podobných podmínkách. Porovnání je buď přímé mezi prodávanými a oceňovanou nemovitou věcí, nebo nepřímé, kdy soubor údajů o prodávaných nemovitých věcech a jejich cenách je zpracován na průměrnou, standardní nemovitou věc a s touto je pak porovnávaná nemovitá věc oceňována. Aplikace této metody ocenění předpokládá dostatek informací o nabídkách nebo realizovaných prodejích nemovitých věcí obdobného charakteru v lokalitě blízké předmětné nemovité věci.

Problematika porovnávací (komparativní) metody je uceleně popsána v publikaci „*Teorie oceňování nemovitostí*“ vydaná *Akademickým nakladatelstvím CERM, s.r.o. Brno, od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc. a kol.*, ve které je uvedeno, že ocenění provádíme porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:

- druhu a účelu věcí,
- koncepce a technických parametrů,
- materiálů,
- technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady),
- velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.

Cena nemovité věci je velmi závislá na její poloze, a to nejvíce u nemovitých věcí obchodních, jen o něco méně u nemovitých věcí obytných a poměrně málo u nemovitých věcí výrobních, u kterých je však důležité dopravní spojení. Vliv polohy na cenu je třeba tedy vždy mít na paměti, a pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovité věci ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách; přitom i na jedné ulici s typovými rodinnými domy může být vliv okolí takový, že na různých koncích ulice budou ceny odlišné. Další skutečností je, že stavby zpravidla nejsou totožné. Velmi blízká podobnost bude s největší pravděpodobností u bytů stejné kategorie a velikosti. I rodinné domy se budou lišit velikostí, vybavením, velikostí podsklepení, velikostí pozemku a zahrady, objekty volně stojící nebo řadové. Vliv na cenu nemovité věci bude mít samozřejmě i technický stav.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, je třeba při porovnání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich případné odlišnosti následně vyjádřit v ceně.

Pro stanovení obvyklé (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

1) RD, ul. Spojovací, Rožďalovice, okres Nymburk

Jedná se o rodinný dům s vnitřní dispozicí 4+1, který je situován na okraji obce s vjezdem z upravené místní komunikace. Cihlový dům, přibližně z roku 1950, je určený k rekonstrukci s možností rozšíření obytného podkroví. Dům má sedlovou střechu s krytinou z pálených tašek. Podsklepení je částečné. V prvním podlaží domu se nalézá vstupní chodba, centrální obytný pokoj, ze kterého je vstup do ložnice, dalšího obytného pokoje a kuchyně, za kterou se nalézá koupelna a schodiště do podkroví, kde je další obytný pokoj. Obytné místnosti mají dřevěné trémové stropy, původní dřevěná okna a dřevěné dveře. Podlahy jsou z části betonové, z části parkety a PVC. Vytápění celého domu zajišťují akumulární kamna a kamna na tuhá paliva. Ohřev vody je prostřednictvím elektrického bojleru. Dům je napojen na elektrickou přípojku (světelný i motorový proud), obecní kanalizaci a vlastní studnu. Dopravní obslužnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou. Ve městě je zajištěna občanská vybavenost (základní škola, mateřská škola, zdravotní středisko a pošta).

Nabídková CENA: 2 100 000,- Kč

2) RD, Semice, okres Nymburk

Jedná se o zděný, podsklepený rodinný dům 4+1 situovaný v okrajové části obce. Dům je před rekonstrukcí a lze ho využít k vícegeneračnímu bydlení. Přízemí je dispozičně řešeno jako 2+kk a v patře je 2+1. Na pozemku stojí zděná garáž a stodola. Vytápění je elektrické, bojler na ohřev vody, elektřina (světelná i motorová). Voda je z vlastní studny, možnost napojení na obecní vodovod. Odpady jsou svedeny do obecní kanalizace. Občanská vybavenost je v obci zajištěna

(MŠ, ZŠ, obchody s potravinami, pošta, lékař, restaurace, fotbalové a dětské hřiště). Dopravní spojení zajišťuje autobus (autobusové zastávky přímo v obci) a vlakové spojení z Lysé nad Labem směr Praha.

Nabídková CENA: 2 450 000,- Kč

3) RD, Kouty, okres Nymburk

Jedná se o rodinný dům s vnitřním dispozičním uspořádáním 3+1, vhodný jak k rekreaci, tak k trvalému bydlení. Dům je ve velmi dobrém stavu. V průběhu životnosti prošel částečnou rekonstrukcí. Dům je napojen na obecní vodovod, kanalizaci a také vlastní studnu. Dispozice domu: zádveří, dětský pokoj, obývací pokoj, ložnice, kuchyň se spíží, koupelna s vanou a WC, garáž. Ohřev vody je zajištěn elektrickým bojlerem, o vytápění se starají krbová kamna umístěná v obývacím pokoji a elektrické přímotopy. Dopravní dostupnost je zajištěna v místě.

Nabídková CENA: 2 490 000,- Kč

4) RD, Pátek, okres Nymburk

Jedná se o rodinný dům s vnitřní dispozicí 5+1, který se nachází v klidné části obce. V přízemí je vstupní chodba, čtyři obytné pokoje, kuchyň, koupelna s vanou, WC. V podkroví je další obytný pokoj a půda, která nabízí možnost rozšíření obytné části domu. Dům je v dobrém stavu, se zánovní sřešní krytinou. Do obytného podkroví je vybudováno schodiště. Dům má dva samostatné vchody, lze jej tedy upravit na dvougenerační. Část domu je podsklepena. Dům je napojen na elektro, vodovod a kanalizaci. Vytápění je ústřední na tuhá paliva. Na zahradě se nachází zděná garáž a dřevník. Základní občanská vybavenost a dopravní dostupnost je zajištěna v místě.

Nabídková CENA: 2 800 000,- Kč

5) RD, Dvory, okres Nymburk

Jedná se o patrový částečně podsklepený rodinný dům, který se nachází v centrální části obce. V přízemí je vstupní hala, WC, spíž, koupelna s vanou, kuchyň a obývací pokoj. V patře jsou tři obytné pokoje a menší místnost, vchod na půdu (možnost půdní vestavby) a balkón. Topení je řešeno plynovým kotlem a kotel na tuhá paliva, vždy s ústředním rozvodem. Elektrický bojler slouží k ohřevu vody. K domu patří garáž, kůlna, ovocná a zeleninová zahrada. V místě je MŠ, ZŠ, obchody a sportoviště. Dostupnost do města Nymburk je 4 km.

Nabídková CENA: 2 835 000,- Kč

Seznam porovnávaných objektů:

1) RD, ul. Spojovací, Rožd'alovice, okres Nymburk	
Výchozí cena (VC):	2 100 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
$K_{\text{stavební konstrukce}}$:	1,00
$K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}}$:	0,98
$K_{\text{vybavení}}$:	0,98
$K_{\text{výměry pozemku}}$:	1,00
$K_{\text{polohový}}$:	1,05
$K_{\text{objektivizační}}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	1 983 300,61 Kč
Váha (V):	1,0
2) RD, Semice, okres Nymburk	
Výchozí cena (VC):	2 450 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek

$K_{\text{stavební konstrukce}}$:	1,00
$K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}}$:	1,00
$K_{\text{vybavení}}$:	0,98
$K_{\text{výměry pozemku}}$:	0,98
$K_{\text{polohový}}$:	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	2 429 543,25 Kč
Váha (V):	1,0
3) RD, Kouty, okres Nymburk	
Výchozí cena (VC):	2 490 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
$K_{\text{stavební konstrukce}}$:	1,00
$K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}}$:	1,15
$K_{\text{vybavení}}$:	0,98
$K_{\text{výměry pozemku}}$:	0,95
$K_{\text{polohový}}$:	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	2 214 942,86 Kč
Váha (V):	1,0
4) RD, Pátek, okres Nymburk	
Výchozí cena (VC):	2 800 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
$K_{\text{stavební konstrukce}}$:	1,00
$K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}}$:	1,05
$K_{\text{vybavení}}$:	1,00
$K_{\text{výměry pozemku}}$:	1,00
$K_{\text{polohový}}$:	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	2 539 682,54 Kč
Váha (V):	1,0
5) RD, Dvory, okres Nymburk	
Výchozí cena (VC):	2 835 000,- Kč
Množství (M):	1,00 celek
$K_{\text{stavební konstrukce}}$:	1,00
$K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}}$:	1,05
$K_{\text{vybavení}}$:	1,00
$K_{\text{výměry pozemku}}$:	0,95
$K_{\text{polohový}}$:	1,00
$K_{\text{objektivizační}}$:	1,05
Jednotková cena (JC):	2 706 766,92 Kč
Váha (V):	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{\text{stavební konstrukce}} \times K_{\text{údržby a stavebně-technického stavu}} \times K_{\text{vybavení}} \times K_{\text{výměry pozemku}} \times K_{\text{polohový}} \times K_{\text{objektivizační}})$

Minimální jednotková cena za celek:	1 983 300,61 Kč
Průměrná jednotková cena za celek ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	2 374 847,24 Kč
Maximální jednotková cena za celek:	2 706 766,92 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za celek (po zaokrouhlení):	2 375 000,- Kč
Jednotkové množství:	1,00 celek
Porovnávací hodnota:	<u>2 375 000,- Kč</u>

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	1 / 2
Cena po úpravě:	<u>1 187 500,- Kč</u>

Úprava ceny koeficientem:

Výslednou „porovnávací hodnotu“ ovlivňuje především skutečnost, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k výše uvedeným nemovitým věcem, neboť na realitním trhu je takřka **mizivá poptávka** po takovýchto částech nemovitých věcí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou tedy obecně **obtížně obchodovatelné**. S ohledem na prodejnost nelze tedy výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné cenu dále upravit, a to v našem případě **ponížením** spoluvlastnického podílu o 1/5, tedy **20%**.

Vliv spoluvlastnictví	0,800
Cena po úpravě:	<u>950 000,- Kč</u>
Výsledná porovnávací hodnota:	<u>950 000,- Kč</u>

C. REKAPITULACE

V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Cena a hodnota ve vztahu k určení obvyklé tržní hodnoty oceňovaných nemovitých věcí:
- pro vyhotovení tohoto znaleckého posudku byly použity níže uvedené metody a přístupy

Cena zjištěná - (též „administrativní“, „úřední“) - je cena podle cenového předpisu, v současné době dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění a prováděcí vyhlášky Ministerstva financí ČR č. 3/2008 Sb. (oceňovací vyhláška). Základním předpisem je zákon o cenách č. 526/1990 Sb., jenž stanoví, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji (např. vyvlastnění staveb, pozemků, porostů a práv k nim).

Porovnávací, srovnávací, též komparativní metoda - je založena na tržním principu srovnání hodnoty oceňované nemovité věci s cenami obdobných nemovitých věcí srovnatelných svým charakterem, které byly v nedávné době nabízeny či realizovány na trhu realit. Porovnávací hodnota se rovná ceně podobné nemovité věci dosažené na volném trhu se zohledněním odlišností a časového posunu. Porovnání oceňovaných nemovitých věcí se tedy uskutečňuje na základě průzkumu trhu realit, přičemž je nutné brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovité věci podobné a jejich odlišnost poté vyjádřit v ceně.

Obvyklá cena (obecná, tržní) - Obvyklou cenou se podle zákona č. 151/1997 Sb., rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku vyplývající z osobního vztahu k nim.

Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je v některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. Shodná je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání. Odlišnost je však ve způsobu zkoumání oceňované nemovité věci. Při určení administrativní ceny je třeba, aby znalec aplikoval legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven. Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení obvyklé ceny objektu, kdy není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci definice obvyklé ceny. Vychází především ze svých zkušeností, znalostí a jedná na základě svého nejlepšího svědomí. Neměla by nastat situace, že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situaci na trhu nemovitých věcí.

Kladné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- rozšířená občanská vybavenost městyse Loučeň
- dobrá dopravní spádovost do okolních měst
- lokalita vhodná k trvalému bydlení

Záporné stránky oceňovaných nemovitých věcí:

- údržba a stavebně-technický stav oceňovaných nemovitých věcí na horší úrovni
- předmětem ocenění je ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2
- nebyla umožněna prohlídka oceňovaných nemovitých věcí
- přístup je zajištěn po nezpevněné komunikaci

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech (*jako celku*) srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění (*ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2*) považovat za **obtížně obchodovatelný**.

Výsledná obvyklá hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla zjištěna komparativní metodou, na základě databáze uskutečněných prodejů v regionu, informací od znalců a realitních kanceláří působících v regionu, informací vlastníků sousedních nemovitých věcí a po použití korekčních koeficientů.

Cena jednotlivých práv a závad s nemovitými věcmi spojených (se Zástavními právy soudcovskými, se Zástavními právy exekutorskými a se Zástavními právy z rozhodnutí správního orgánu, se v ocenění neuvažuje, zpracovatel nezná jejich aktuální hodnotu, stejně tak se neuvažuje i s exekucemi).	0,- Kč
Věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, které v dražbě prodejem nezaniknou (znalci nejsou známy žádné takové závady).	0,- Kč

Ceny podle cenového předpisu	
Cena objektů	372 060,- Kč
Cena pozemků	400 080,- Kč
Celková cena podle cenového předpisu	772 140,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	950 000,- Kč
Věcná břemena	0,- Kč
Movité věci	0,- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění činí:

950 000,- Kč

Cena slovy: devět set padesát tisíc korun českých

Znalecký posudek vyhotovil:

Ivo Trst'án, soudní znalec
Jaroslav Suchánek, asistent soudního znalce

Odpovědná osoba:

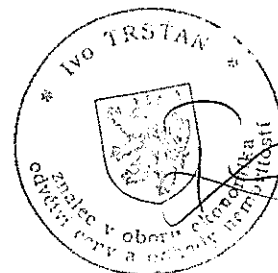
Ivo Trst'án, soudní znalec

V Jeseníku, dne 24. 1. 2019

ZNALECKÁ KANCELÁŘ BeST s.r.o.



Sadová 882/2
790 01 Jeseník,
tel.: +420 774 773 737
IČ: 29452783
info@ozkbest.cz

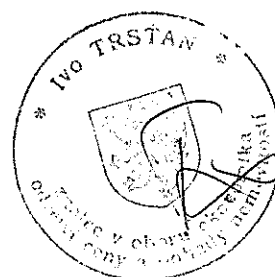


.....
Odpovědná osoba: Ivo Trst'án, soudní znalec

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 29.3.1988, č.j. Spr.2143/88, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 19/01/15-2 znaleckého deníku.

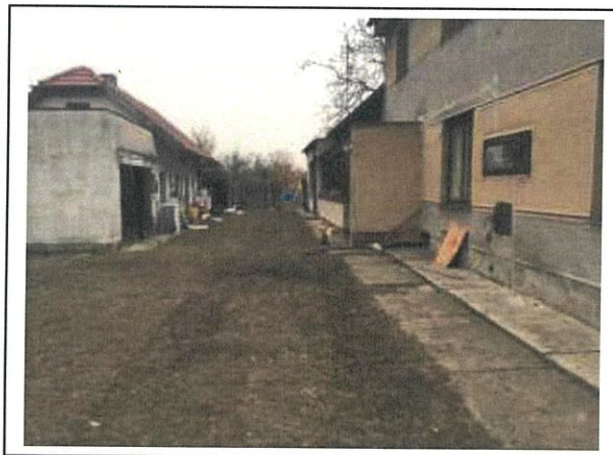


.....
Ivo Tršťan, soudní znalec

E. SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
- fotodokumentace	1
- výpis z katastru nemovitostí	7
- kopie katastrální mapy	1
- kopie ortofoto mapy	1
- mapy širších vztahů I a II	2

Fotodokumentace



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2017 12:55:02

Vyhотовeno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Kres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537446 Loučeň

Uzemí: 686948 Patřín

List vlastnictví: 283

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Bešíková Jana, K Bažantnici 16, Patřín, 28937 Loučeň	735427/0990	1/2
Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937 Loučeň	740821/0997	1/2

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
92	397	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Patřín, č.p. 16, bydlení				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 92				
95/10	989	zahrada		zemědělský půdní fond

Jiná práva - Bez zápisu

Omezení vlastnického práva

Vztahu

Právní povinnosti pro

Povinnost k

Zástavní právo soudcovské

ve výši 161.716,- Kč s příslušenstvím

návrh podán dne 11.1.2012

1/2 spoluvlastnickému podílu

Okresní správa sociálního

zabezpečení Nymburk, U Prádelny

4, 28802 Nymburk

Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937

Loučeň, RČ/IČO: 740821/0997

Parcela: St. 92

Z-3272/2012-208

Parcela: 95/10

Z-3272/2012-208

Právní opatření: Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva Okresní soud v Nymburce 1E-4/2012 -12 ze dne 23.01.2012. Právní moc ke dni 28.02.2012.

Z-3272/2012-208

Platí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 6.540,- Kč s příslušenstvím

1/2 spoluvlastnického podílu

Kancelář pojišťovny, Na

kráčí 1724/129, Nusle, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 70099618

Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937

Loučeň, RČ/IČO: 740821/0997

Parcela: St. 92

Z-511/2013-208

Parcela: 95/10

Z-511/2013-208

Právní opatření: Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Břeclav 160 EX-7559/2012 -17 ze dne 14.01.2013.

Z-511/2013-208

Platí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo soudcovské

ve výši 80.587,- Kč s příslušenstvím

návrh podán dne 28.11.2012

1/2 spoluvlastnického podílu

Okresní správa sociálního

zabezpečení Nymburk, U Prádelny

Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937

Loučeň, RČ/IČO: 740821/0997

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2017 12:55:02

Kres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537446 Loučeň

Území: 686948 Patřín

List vlastnictví: 283

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

vztahu

vznění pro

Povinnost k

4, 28802 Nymburk

Parcela: St. 92

Z-1177/2013-208

Parcela: 95/10

Z-1177/2013-208

Účinná Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní soud v Nymburce 1 E-273/2012 -10 ze dne 31.12.2012. Právní moc ke dni 19.01.2013.

Z-1177/2013-208

platí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 382,- Kč s příslušenstvím

1/2 spoluvlastnického podílu

Lianz pojišťovna, a.s., Ke

Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937

Jančovic 656/3, Karlín, 18600 Praha Loučeň, RČ/IČO: 740821/0997

RČ/IČO: 47115971

Parcela: St. 92

Z-14171/2013-208

Parcela: 95/10

Z-14171/2013-208

Účinná Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 4 046 EX-1737/2013 -11 ze dne 29.10.2013.

Z-14171/2013-208

platí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 49.162,- Kč s příslušenstvím

1/2 spoluvlastnického podílu

OBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA

Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937

ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4,

Loučeň, RČ/IČO: 740821/0997

Bohohrad, 13000 Praha 3, RČ/IČO:

Parcela: St. 92

V-11052/2014-208

197518

Parcela: 95/10

V-11052/2014-208

Účinná Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 10 167 EX-21387/2014 -13 ze dne 26.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.11.2014. Zápis proveden dne 19.12.2014.

V-11052/2014-208

platí k 26.11.2014 18:44

zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 617.174,- Kč s příslušenstvím

1/2 spoluvlastnického podílu

Stenrot - stavební spořitelna

Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937

s., Na hřebenech II 1718/8,

Loučeň, RČ/IČO: 740821/0997

15289, 14000 Praha 4, RČ/IČO:

Parcela: St. 92

V-201/2015-208

15289

Parcela: 95/10

V-201/2015-208

Účinná Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Plzeň-sever 121 EX-9245/2014 -15 ze dne 08.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 08.01.2015. Zápis proveden dne 03.02.2015.

V-201/2015-208

Účinná Vyrozmění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Plzeň-sever 121 EX-9245/2014 -18. Právní moc ke dni 12.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 24.02.2015. Zápis proveden dne 25.02.2015.

Z-1302/2015-208

platí k 08.01.2015 13:46

zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2017 12:55:02

Kres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537446 Loučeň

zemí: 686948 Patřín

List vlastnictví: 283

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

vztahu

vně pro

Povinnost k

ve výši 53.039,- Kč s příslušenstvím

1/2 spoluvlastnického podílu

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937

1, vykonává: Okresní správa Loučeň, RČ/IČO: 740821/0997

sociálního zabezpečení Nymburk, U Parcela: St. 92

V-4362/2015-208

údelny 384, 28802 Nymburk Parcela: 95/10

V-4362/2015-208

na Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Nymburk č.j.: 42008-220/8030/2015 -00618/1707/ZK-1 ze dne 28.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 29.04.2015. Zápis proveden dne 21.05.2015.

V-4362/2015-208

odí k 29.04.2015 17:06

zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 44.635,- Kč

1/2 spoluvlastnického podílu

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937

1, vykonává: Okresní správa Loučeň, RČ/IČO: 740821/0997

sociálního zabezpečení Nymburk, U Parcela: St. 92

V-4363/2015-208

údelny 384, 28802 Nymburk Parcela: 95/10

V-4363/2015-208

na Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Nymburk č.j. 42008-220/8030/2015 -00614/1676/ZK-1 ze dne 28.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 29.04.2015. Zápis proveden dne 21.05.2015.

V-4363/2015-208

odí k 29.04.2015 17:11

zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 965.872,- Kč s příslušenstvím

1/2 spoluvlastnického podílu

Stenrot - stavební spořitelna Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937

s., Na hřebenech II 1718/8, Loučeň, RČ/IČO: 740821/0997

ústele, 14000 Praha 4, RČ/IČO: Parcela: St. 92

V-6293/2015-208

115289 Parcela: 95/10

V-6293/2015-208

na Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Most 130 EX-1102/2015 -45/E1 ze dne 16.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.06.2015. Zápis proveden dne 09.07.2015.

V-6293/2015-208

odí k 17.06.2015 03:01

zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

ve výši 33.862,- Kč

1/2 spoluvlastnického podílu

Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937

1, vykonává: Okresní správa Loučeň, RČ/IČO: 740821/0997

sociálního zabezpečení Nymburk, U Parcela: St. 92

V-3254/2016-208

údelny 384, 28802 Nymburk Parcela: 95/10

V-3254/2016-208

na Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) Okresní správa sociálního zabezpečení Nymburk č.j. 42008-220/8030/2016 -00748/1700/ZK-1 ze dne 13.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.04.2016. Zápis proveden dne 10.05.2016.

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2017 12:55:02

Kres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537446 Loučeň

Uzemí: 686948 Patřín

List vlastnictví: 283

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

vztahu

ovnění pro

Povinnost k

V-3254/2016-208

adí k 13.04.2016 17:32

řízení exekuce

ověřený soudní exekutor Mgr. Marcela Petrošová, U tržiště 9, 690 02 Břeclav

Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937

Loučeň, RČ/IČO: 740821/0997

Z-503/2013-208

ina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Nymburce 21 EXE-7116/2012 -13 ze dne 17.12.2012; uloženo na prac. Nymburk

Z-503/2013-208

exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/2 spoluvlastnického podílu

Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937

Loučeň, RČ/IČO: 740821/0997

Parcela: St. 92

Z-508/2013-208

Parcela: 95/10

Z-508/2013-208

ina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Břeclav 160 EX-7559/2012 -18 ze dne 14.01.2013.

Z-508/2013-208

exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/2 spoluvlastnického podílu

Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937

Loučeň, RČ/IČO: 740821/0997

Parcela: St. 92

Z-14172/2013-208

Parcela: 95/10

Z-14172/2013-208

ina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 4 046 EX-1737/2013 -10 ze dne 29.10.2013.

Z-14172/2013-208

zahájení exekuce

ověřený soudní exekutor JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 590/12, 160 00 Praha 6

Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937

Loučeň, RČ/IČO: 740821/0997

Z-8654/2014-208

ina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 10 167 EX-21387/2014 -12. Právní účinky zápisu ke dni 26.11.2014. Zápis proveden dne 28.11.2014; uloženo na prac. Nymburk

Z-8654/2014-208

visející zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k 1/2 spoluvlastnického podílu

Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937

Loučeň, RČ/IČO: 740821/0997

Parcela: St. 92

Z-8654/2014-208

Parcela: 95/10

Z-8654/2014-208

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10 167 EX-

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

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2017 12:55:02

Adresa: CZ0208 Nymburk

Obec: 537446 Loučeň

Číslo: 686948 Patřín

List vlastnictví: 283

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

Vztahu

Učinění pro

Povinnost k

21387/2014 -13 ze dne 26.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.11.2014.
Zápis proveden dne 28.11.2014; uloženo na prac. Nymburk

Z-8654/2014-208

Zahájení exekuce

ověřený soudní exekutor: JUDr. Vendula Flajšhansová, Divadelní 2728/3a, 30100 Plzeň
Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937
Loučeň, RČ/IČO: 740821/0997

Z-50/2015-407

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Plzeň-sever 121 EX-9245/2014 -
12 ze dne 05.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 05.01.2015. Zápis proveden dne
07.01.2015; uloženo na prac. Plzeň-sever

Z-50/2015-407

Zahájení exekuce

ověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Paraska, Jaroslava Seiferta 2159/7, 434 01 Most
Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937
Loučeň, RČ/IČO: 740821/0997

Z-2895/2015-508

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Most 130 EX-
1102/2015 -13/E1 ze dne 04.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.06.2015. Zápis
proveden dne 18.06.2015; uloženo na prac. Most

Z-2895/2015-508

Učinění zápisů

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/2 spoluvlastnického podílu

Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937
Loučeň, RČ/IČO: 740821/0997

Parcela: St. 92 Z-3862/2015-208

Parcela: 95/10 Z-3862/2015-208

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Most 130 EX-
1102/2015 -45/E 1 ze dne 16.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.06.2015.
Zápis proveden dne 19.06.2015; uloženo na prac. Nymburk

-/45/E

Z-3862/2015-208

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad
Most 130 EX-1102/2015 -79/E1. Právní moc ke dni 11.08.2015. Právní účinky
zápisu ke dni 26.08.2015. Zápis proveden dne 28.08.2015; uloženo na prac.
Nymburk

Z-5176/2015-208

Zahájení exekuce

ověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18,
152 05 Praha 5

Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937
Loučeň, RČ/IČO: 740821/0997

Z-32881/2016-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 6536/16-12 k 23 EXE-
5903/2016 -21 ze dne 22.07.2016. Právní účinky zápisu ke dni 25.07.2016. Zápis
proveden dne 28.07.2016; uloženo na prac. Praha

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2017 12:55:02

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537446 Loučeň

Území: 686948 Patřín

List vlastnictví: 283

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

svztahu

svědnění pro

Povinnost k

Z-32881/2016-101

svisející zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/2 spoluvlastnického podílu

Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937
Loučeň, RČ/IČO: 740821/0997

Parcela: St. 92

Z-4949/2016-208

Parcela: 95/10

Z-4949/2016-208

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 3 144 EX-6536/2016 -25 ze dne 07.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 07.08.2016. Zápis proveden dne 09.08.2016; uloženo na prac. Nymburk

Z-4949/2016-208

svzhájení exekuce

svověřený soudní exekutor Mgr. Ing. Jiří Prošek, Dominikánská 13/8, 301 00 Plzeň

Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937
Loučeň, RČ/IČO: 740821/0997

Z-2740/2017-208

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-07916/2017 -007 ze dne 02.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 04.06.2017. Zápis proveden dne 06.06.2017; uloženo na prac. Nymburk

Z-2740/2017-208

svisející zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/2 spoluvlastnického podílu

Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937
Loučeň, RČ/IČO: 740821/0997

Parcela: St. 92

Z-2743/2017-208

Parcela: 95/10

Z-2743/2017-208

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-07916/2017 -015 ze dne 04.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 04.06.2017. Zápis proveden dne 07.06.2017; uloženo na prac. Nymburk

Z-2743/2017-208

svjiné zápisy - Bez zápisu

svy a upozornění - Bez zápisu

svnabývací tituly a jiné podklady zápisu

svna

svlouva o převodu nemovitosti RI 36/1978.

POLVZ:506/1978

Z-6900506/1978-208

svo: Kohoutek Pavel, K Bažantnici 37, Patřín, 28937 Loučeň

RČ/IČO: 740821/0997

Bešiková Jana, K Bažantnici 16, Patřín, 28937 Loučeň

735427/0990

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 25.08.2017 12:55:02

Kres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537446 Loučeň

zemí: 686948 Patřín

List vlastnictví: 283

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

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
95/10	22011	989

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 Nymburk, kód: 208.

vyvíl:

Vyhotoveno: 25.08.2017 12:56:24

Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Ověřuji pod pořadovým číslem V 2217/2017, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V dne

Podpis Razítko





ulice K Bažantnici 16, Loučeň

ulice K Bažantnici 16
289 37 Loučeň – část obce Patřín
okres Nymburk, Středočeský kraj, Česko



Do
plánování



Tipy na
výlet

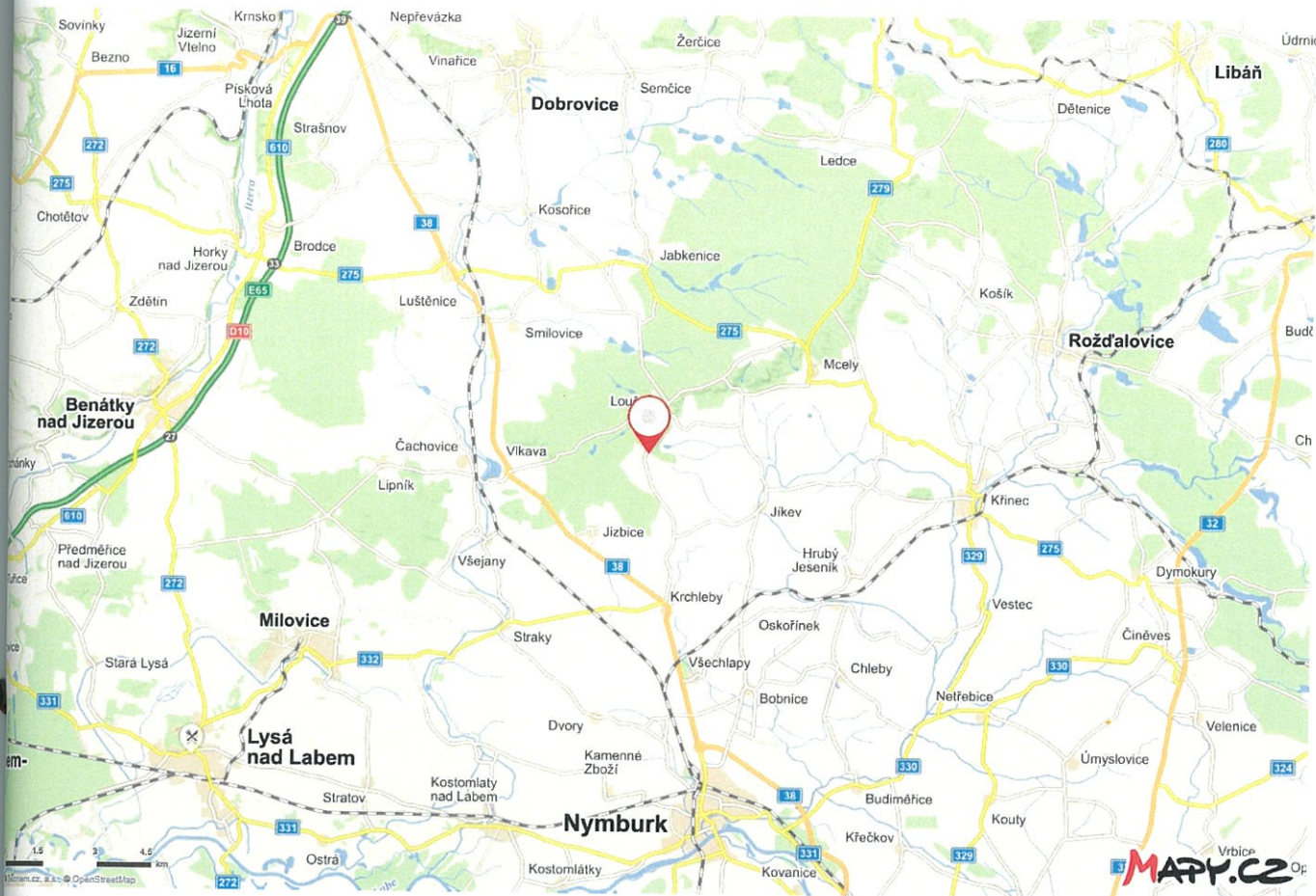
Další odkazy:

[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)



GPS

50.2762100N, 15.0147072E



ulice K Bažantnici 16, Loučeň

ulice K Bažantnici 16
289 37 Loučeň – část obce Patřín
okres Nymburk, Středočeský kraj, Česko



Do
plánování



Tipy na
výlet

Další odkazy:

[Informace o parcele v Katastru nemovitostí](#)



GPS

50.2762100N, 15.0147072E

