ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 066892/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění rodinného domu Lešany pro exekuční řízení č.j. 139 EX 48363/14.

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

Zadavatel:	**EXEKUTORSKÝ ÚŘAD ŠUMPERK, Mgr. Marcel Kubis, soudní exekutor**
Adresa:	Masarykovo nám. 44/4, 78901 Zábřeh

OBVYKLÁ CENA	**2 550 000 Kč**

Počet stran: 19 **Počet vyhotovení:** 1 **Vyhotovení číslo:** 1

Podle stavu ke dni: 13.9.2024 **Vyhotoveno:** V Praze 13.9.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 372 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 74 Lešany, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 649/16 (zahrada) v kat. území Lešany nad Sázavou, obec Lešany, část obce Lešany, okres Benešov, zapsáno na LV 94.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 3.9.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

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

- usnesení soudního exekutora Mgr. Marcela Kubise o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 9.8.2024 pod č.j. 139 EX 48363/14-201.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 3.9.2024.

- list vlastnictví č. 94 ze dne 9.8.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,

- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 23.8.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,

- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 23.8.2024.

- vyrozumění o ohledání ze dne 23.8.2024,

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

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5430/2024-210. Podání k okamžiku 29.5.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1454799,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-8178/2023-210. Podání k okamžiku 11.9.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1085157,

  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-5050/2024-210. Podání k okamžiku 21.5.2024, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1487032,

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

2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

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

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

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

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

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Benešov, obec Lešany, k.ú. Lešany nad Sázavou
Adresa nemovité věci: Lešany 74, 257 44 Lešany

Místopis

Obec Lešany se nachází cca 3 km západně od města Týnec nad Sázavou, cca 11 km severně od města Neveklov a cca 7 km jižně od města Jílové u Prahy. Jedná se o obec se základní infrastrukturou a s nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. V obci se dále nachází obecní úřad, knihovna, obchod, hostinec, zámek Lešany. Dopravní obslužnost obce zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v okrajové části obce Lešany č.p. 74 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Lešany" se nachází cca 650 m od oceňované nemovité věci.

Situace

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

Přístup přes pozemky

parc. č. 649/18 Obec Lešany, č. p. 23, 25744 Lešany

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o samostatně stojící, přízemní rodinný dům s obytným podkrovím. Budova je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce budovy je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající dobré údržbě. Dle databáze RÚIAN byl rodinný dům dokončen v roce 2008. Střecha budovy je sedlová s krytinou ze šablon z živičné šindele. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské konstrukce jsou z pozinkovaného plechu. Součástí střechy jsou střešní okna a komín. Okna domu jsou dřevěná Euro s parapety. Vchodové dveře domu jsou dřevěné prosklené. Fasáda domu je zateplená. Z podkroví je možný vstup na balkon se zábradlím. K domu patří oplocená zahrada, na které se nachází přístřešek na auto, dřevěná zahradní chatka, dřevěná kůlna a pergola. Oplocení je drátěné. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu. Odpady jsou svedeny do žumpy/jímky/septiku. Přípojky nebylo možné ověřit. Informace byly převzaty z veřejného dálkového přístupu ČÚZK.

Na pozemku parc. č. St. 372 stojí stavba rodinného domu č.p. 74. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Na výše uvedený stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 649/16 (zahrada), který s ním společně tvoří jeden funkční celek. Celková plocha pozemku je 523 m^2. Pozemek je rovinatý, travnatý, udržovaný a oplocený. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 649/18, který je ve vlastnictví obce Lešany.

Součástí nemovité věci jsou IS, žumpa/jímka/septik, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je přístřešek na auto, zahradní chatka, kůlna, pergola a oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ohledání bylo provedeno dne 3.9.2024 bez účasti povinného. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil, neumožnil provedení místního šetření (vnitřního ohledání) a nepředložil stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:	
NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:	
ANO	Exekuce
Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.	

3.4. Stanovení kritérií výběru

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

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

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

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

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost pozemku od 300 m^2 do 800 m^2,
- typ stavby: rodinný dům, rodinná rekreace,
- lokalita: Lešany a okolí cca do 5 km.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 74 Lešany

Oceňovaná nemovitá věc	
Výměra pozemku:	523,00 m^2

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

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

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

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

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

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

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

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

Srovnatelné nemovité věci:

Název: **Rodinná rekreace Kamenný Přívoz**
Lokalita: Kamenný Újezdec č.e. 383
Popis: Rekreační chata se nachází v obci Kamenný Újezdec. Nemovitost má číslo evidenční a je obývána celoročně, celá nemovitost prošla rozsáhlou a nákladnou rekonstrukcí, při které byly použity jen kvalitní materiály. Chata má celkem 100 metrů čtverečných užitné plochy ve třech podlažích vč. jednoho částečně podzemního. Chata byla zrekonstruována do současné podoby v roce 2003. Základ chaty je kamenný a stavba nad úrovní terénu je zděná. Dispozice nemovitosti je následující, v částečném suterénu je garáž pro menší automobil v tuto chvíli se využívá jako místnost na praní a sušení, dále se zde nachází technická místnost s plynovým kotlem, kterým je řešeno vytápění objektu a ohřev vody, vytápění domu je možné i čistě kotlem na tuhá paliva, nebo klimatizací, v domě jsou dále celkem dva funkční krby, jeden v technické místnosti pro lokální vytápění suterénu a druhý pro vytápění obytných místností. V přízemí nemovitosti je prostorná chodba se vstupem do "zimní zahrady", prostorný obývací pokoj s klimatizací, krbem a schodištěm, další místností je kuchyně s jídelnou odkud je vstup do koupelny s toaletou. Po schodišti vystoupáme do podkroví chaty, kde jsou tři obytné místnosti např. ložnice a dva menší dětské pokoje. Na pozemku o velikosti 460 m2 se nachází několik dalších staveb jako je dřevník, pergola s posezením v blízkosti vchodu do chaty a druhá jako další odpočinkové místo, kde se nachází udírna a gril. Pozemek je oplocen. Chata je napojena na elektřinu, plyn, a vodu. Odvod splaškové kanalizace, je řešený jímkou, která se vyváží. Parkování aut je možné přímo na pozemku, nebo na "parkovišti" vedle chaty.
Pozemek: 460,00 m^2

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,05
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,05
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: realizovaný prodej z 29.5.2024 (V-5430/2024-210)

Cena	**Celkový koeficient Kc**	**Upravená cena**
7 500 000 Kč	0,99	**7 425 000 Kč**

Název: **Rodinná rekreace Kamenný Přívoz**
Lokalita: Hostěradice č.e. 353
Popis: Zateplený zděný domek/chata, kompletně zrekonstruovaná a přestavěná v roce 2003, s vlastním pozemkem o celkové výměře 1 102 m2, nacházející se v žádané rekreační oblasti nedaleko Prahy. Domek je možné užívat celoročně, má dvě nadzemní podlaží s dispozicí 3+kk (o obytné ploše 56,81 + zastřešená terasa 21 m2). V přízemí je obývací pokoj s kuchyní dohromady o výměře 20,18 m2, koupelna s WC a vstupní předsíň. V patře jsou dvě místnosti 21 m2 a 8,2 m2. Na rovinném pozemku najdeme pergolu pro zaparkování vozidla, dále pak kůlnu a dřevníky. Zahrada je plná ovocných i okrasných keřů a stromů. Vytápění je velice úsporné, domek je zateplený a kamínka na dřevo v přízemí vytopí snadno všechny místnosti. Dále je možné také využívat akumulační kamna nebo přímotop, případně

klimatizační jednotku. Voda je přivedena do domu ze studny a odpad je sveden do septiku.

Pozemek: 1 102,00 m^2

Použité koeficienty:



K1 Redukce pramene ceny	1,05
K2 Velikosti objektu	1,10
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,10
K6 Celkový stav	1,05
K7 Vliv pozemku	0,95

Zdroj: realizovaný prodej z 11.9.2023 (V-8178/2023-210)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
5 000 000 Kč	1,20	**6 000 000 Kč**

Název: **Rodinná rekreace Kamenný Přívoz**

Lokalita: Kamenný Přívoz č.e. 181

Popis: Rekreační chata po kompletní rekonstrukci nacházející se v Kamenném Přívozu v pěší vzdálenosti od řeky Sázavy. Chata s dispozicí 3+1 má podlahovou plochu 74 m2 a nachází se na pozemku o výměře 465 m2. Chata, kterou lze využívat k rekreaci nebo i k celoročnímu bydlení, disponuje dvěma nadzemními obytnými podlažími a prostorným sklepem. V prvním podlaží se nachází vstupní chodba, koupelna, kuchyň a světlý obývací pokoj se vstupem na terasu, ze které je výhled do zahrady. Ve druhém nadzemním podlaží, které je zbudováno z podkroví, se nachází dvě prostorné místnosti s vestavěnými skříněmi. V prostorné koupelně, kde je mimo jiné i podlahové topení, se nachází velkorysý sprchový kout, toaleta, bidet a umyvadlo. Zděná chata je situovaná na jižním svahu a má sedlovou zateplenou střechu s novou vláknocementovou krytinou. Celý objekt prošel v posledních pěti letech kompletní rekonstrukcí. Chata má novou fasádu a nové rozvody vody, přičemž péči dostal i skoro celý interiér. Na zahradě je krásná nově zbudovaná pergola s grilem, bazén s pískovou filtrací, dřevník, vrtaná studna a 2 podzemní nádrže na dešťovou vodu. Otop domu zajišťují krbová kamna na tuhá paliva umístěná v obývacím pokoji, přičemž v koupelně je již zmiňované podlahové topení a elektrický topný žebřík. Ohřev vody potom zajišťuje nový bojler, který se nachází v samostatné technické místnosti. Odpady jsou sváděny do septiku o objemu 9m3.

Pozemek: 465,00 m^2

Použité koeficienty:



K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,20
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,20
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00

Zdroj: realizovaný prodej z 21.5.2024 (V-5050/2024-210)

Cena	**Celkový koeficient K_C**	**Upravená cena**
4 150 000 Kč	1,37	**5 685 500 Kč**

Minimální jednotková porovnávací cena	5 685 500 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	6 370 167 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	7 425 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		**6 370 167 Kč/ks**
Porovnávací hodnota před korekcí ceny	6 370 167,00	
Velikost spoluvlastnického podílu	* 1,00 / 2,00	
	= 3 185 083,50	
Nižší obchodovatelnost spoluvlastnických podílů	* 0,80	
	= 2 548 066,80	
Výsledná porovnávací hodnota		**2 548 067 Kč**

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

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

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

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

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

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

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé,

jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Metodický postup oceňování spoluvlastnických podílů je uveden níže.

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

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

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluvlastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluvlastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluvlastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluvlastnického podílu – tedy například u spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluvlastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluvlastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluvlastníky zpravidla neznají a riziko případných budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

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

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

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

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c. Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až K_n. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

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

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 74 Lešany 2 548 067,- Kč

Porovnávací hodnota	**2 548 067 Kč**

Obvyklá cena	**2 550 000 Kč**
slovy: Dva miliony pět set padesát tisíc Kč	

Silné stránky

- stavebně - technický stav RD,
- příslušenství,
- klidná lokalita.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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

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

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

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

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

5.2. Kontrola postupu

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

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 372 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 74 Lešany, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 649/16 (zahrada) v kat. území Lešany nad Sázavou, obec Lešany, část obce Lešany, okres Benešov, zapsáno na LV 94.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **2.550.000,- Kč.**

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných části dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 372 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.p. 74 Lešany, způsob využití: rodinný dům, včetně příslušenství a na pozemku parc. č. 649/16 (zahrada) v kat. území Lešany nad Sázavou, obec Lešany, část obce Lešany, okres Benešov, zapsáno na LV 94.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- přístřešek na auto, zahradní chatka, kůlna, pergola a oplocení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **2.550.000,- Kč.**

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nezjištěny.

Obvyklá cena	**2 550 000 Kč**
slovy: Dva miliony pět set padesát tisíc Kč	

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 94	6
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	4

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub
Ing. Pavlína Rytířová
Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 066892/2024.

V Praze 13.9.2024

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

Digitálně podepsal JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Datum: 2024.09.13 13:58:53 +02'00'

Znalecká společnost s.r.o. Palackého 715/15 110 00 Praha 1 - Nové Město Znalecká kancelář pro obor ekonomika

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.08.2024 07:15:02*

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 48363/14 pro Mgr. Marcel Kubis Exekutorský úřad Šumperk

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **530051 Lešany**

Kat.území: **680389 Lešany nad Sázavou** List vlastnictví: **94**

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

A *Vlastník, jiný oprávněný*	*Identifikátor*	*Podíl*
Vlastnické právo		
Polák Jakub, Zborovská 1026/15, Smíchov, 15000 Praha 5	**740205/0524**	**1/2**
Polák Jan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5	**710331/0500**	**1/2**

B *Nemovitosti*

Pozemky

Parcela	*Výměra[m2]*	*Druh pozemku*	*Způsob využití*	*Způsob ochrany*
P St. 372	**85**	**zastavěná plocha a nádvoří**		
Součástí je stavba: **Lešany, č.p. 74, rod.dům**				
Stavba stojí na pozemku p.č.: **St. 372**				
P 649/16	**438**	**zahrada**		**zemědělský půdní fond**

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh

Povinnost k

Polák Jan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 710331/0500

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139 EX 48363/14-017 ze dne 16.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2024 16:39:01. Zápis proveden dne 04.07.2024; uloženo na prac. Šumperk**

Z-4334/2024-809

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný:Polák Jan r.č. 710331/0500
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Polák Jan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 710331/0500
Parcela: St. 372, Parcela: 649/16

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Kubis Marcel, Mgr. - soudní exekutor 139 EX-48363/2014 -179 ze dne 03.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.07.2024 16:44:16. Zápis proveden dne 16.07.2024; uloženo na prac. Benešov**

Z-4567/2024-201

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139 EX-48363/2014**

Typ vztahu

-179. Právní moc ke dni 23.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2024 16:49:12. Zápis proveden dne 29.07.2024; uloženo na prac. Benešov
Z-4870/2024-201

o Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor Mgr. Jakub Effenberger, Pražská 1055, 280 02 Kolín
Povinnost k
Polák Jan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 710331/0500

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Kolín č.j. 219EX-05163/2022 -255 ze dne 08.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2024 23:12:02. Zápis proveden dne 09.07.2024; uloženo na prac. Kolín**
Z-6219/2024-204

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Polák Jan r.č. 710331/0500
ke spoluvlastnickému podílu 1/2
Povinnost k
Polák Jan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 710331/0500
Parcela: St. 372, Parcela: 649/16

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Jakub Effenberger, soudní exekutor 219 E3X-05163/2022 -254 ze dne 08.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2024 23:12:13. Zápis proveden dne 18.07.2024; uloženo na prac. Benešov**
Z-4618/2024-201

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 219 EX-05163/2022 -254. Právní moc ke dni 18.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.07.2024 22:13:15. Zápis proveden dne 24.07.2024; uloženo na prac. Benešov**
Z-4842/2024-201

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

Povinnost k
Polák Jan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 710331/0500

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 32114/24-16 ze dne 29.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2024 09:27:29. Zápis proveden dne 10.07.2024; uloženo na prac. Praha**
Z-32531/2024-101

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Polák Jan r.č. 710331/0500
ke spoluvlastnickému podílu 1/2
Povinnost k
Polák Jan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 710331/0500
Parcela: St. 372, Parcela: 649/16

Typ vztahu

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Mgr. Pavel Preus, soudní exekutor 204 EX-32114/2024 -39 ze dne 08.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2024 16:52:18. Zápis proveden dne 18.07.2024; uloženo na prac. Benešov**

Z-4622/2024-201

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Polák Jan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 710331/0500

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-621/2020 -8 ze dne 26.03.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2024 23:00:39. Zápis proveden dne 01.08.2024; uloženo na prac. Znojmo**

Z-7131/2024-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Polák Jan, r.č. 710331/0500
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Polák Jan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 710331/0500
Parcela: St. 372, Parcela: 649/16

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Koutníková Eva, JUDr. - soudní exekutorka 193 EX-621/2020 -60 ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2024 23:00:34. Zápis proveden dne 05.08.2024; uloženo na prac. Benešov**

Z-4954/2024-201

- **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Polák Jan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 710331/0500

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-4012/2021 -9 ze dne 05.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2024 23:00:57. Zápis proveden dne 01.08.2024; uloženo na prac. Znojmo**

Z-7133/2024-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Polák Jan, r.č. 710331/0500
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Polák Jan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 710331/0500
Parcela: St. 372, Parcela: 649/16

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Koutníková Eva, JUDr. - soudní exekutorka 193 EX-4012/2021 -42 ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2024 23:00:46. Zápis proveden dne 05.08.2024; uloženo na prac. Benešov**

Z-4958/2024-201

Typ vztahu

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 193 EX-4012/2021 -42. Právní moc ke dni 31.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2024 23:02:29. Zápis proveden dne 06.08.2024; uloženo na prac. Benešov**
Z-5008/2024-201

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo
  Povinnost k
  Polák Jan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000
  Praha 5, RČ/IČO: 710331/0500

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-8401/2021 -8 ze dne 13.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2024 23:01:12. Zápis proveden dne 01.08.2024; uloženo na prac. Znojmo**
Z-7134/2024-713

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Polák Jan, r.č. 710331/0500
ke spoluvlastnickému podílu 1/2
Povinnost k
Polák Jan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 710331/0500
Parcela: St. 372, Parcela: 649/16

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Koutníková Eva, JUDr. - soudní exekutorka 193 EX-8401/2021 -37 ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2024 23:01:10. Zápis proveden dne 05.08.2024; uloženo na prac. Benešov**
Z-4957/2024-201

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 193 EX-8401/2021 -37. Právní moc ke dni 31.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.08.2024 23:02:23. Zápis proveden dne 06.08.2024; uloženo na prac. Benešov**
Z-5012/2024-201

- **Zahájení exekuce**
  pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo
  Povinnost k
  Polák Jan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000
  Praha 5, RČ/IČO: 710331/0500

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-1069/2019 -8 ze dne 09.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2024 23:01:34. Zápis proveden dne 01.08.2024; uloženo na prac. Znojmo**
Z-7135/2024-713

Související zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Polák Jan, r.č. 710331/0500
ke spoluvlastnickému podílu 1/2
Povinnost k
Polák Jan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 710331/0500
Parcela: St. 372, Parcela: 649/16

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Koutníková Eva, JUDr. - soudní**

Typ vztahu

exekutorka 193 EX-1069/2019 -65 ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2024 23:01:32. Zápis proveden dne 05.08.2024; uloženo na prac. Benešov

Z-4950/2024-201

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Polák Jan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 710331/0500

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-5632/2022 -8 ze dne 13.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2024 23:01:17. Zápis proveden dne 01.08.2024; uloženo na prac. Znojmo**

Z-7139/2024-713

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
povinný: Polák Jan, r.č. 710331/0500
ke spoluvlastnickému podílu 1/2

Povinnost k

Polák Jan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 710331/0500
Parcela: St. 372, Parcela: 649/16

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Koutníková Eva, JUDr. - soudní exekutorka 193 EX-5632/2022 -30 ze dne 30.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2024 23:01:13. Zápis proveden dne 05.08.2024; uloženo na prac. Benešov**

Z-4962/2024-201

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Eva Koutníková, Jezuitské nám. 156/2, 669 02 Znojmo

Povinnost k

Polák Jan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 710331/0500

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Znojmo 193 EX-4485/2021 -7 ze dne 28.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2024 09:52:22. Zápis proveden dne 08.08.2024; uloženo na prac. Znojmo**

Z-7397/2024-713

Plomby a upozornění

Číslo řízení *Vztah k*

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-4961/2024-201

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Usnesení soudu o dědictví 26 D 15/2024-78 ze dne 26.06.2024. Právní moc ke dni 26.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2024 10:00:20. Zápis proveden dne 02.07.2024.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu *09.08.2024 07:15:02*

Okres: **CZ0201 Benešov** Obec: **530051 Lešany**

Kat.území: **680389 Lešany nad Sázavou** List vlastnictví: **94**

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

Listina

V-5277/2024-201

Pro: **Polák Jan, náměstí 14. října 1381/4, Smíchov, 15000 Praha 5** *RČ/IČO:* **710331/0500**

Polák Jakub, Zborovská 1026/15, Smíchov, 15000 Praha 5 **740205/0524**

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

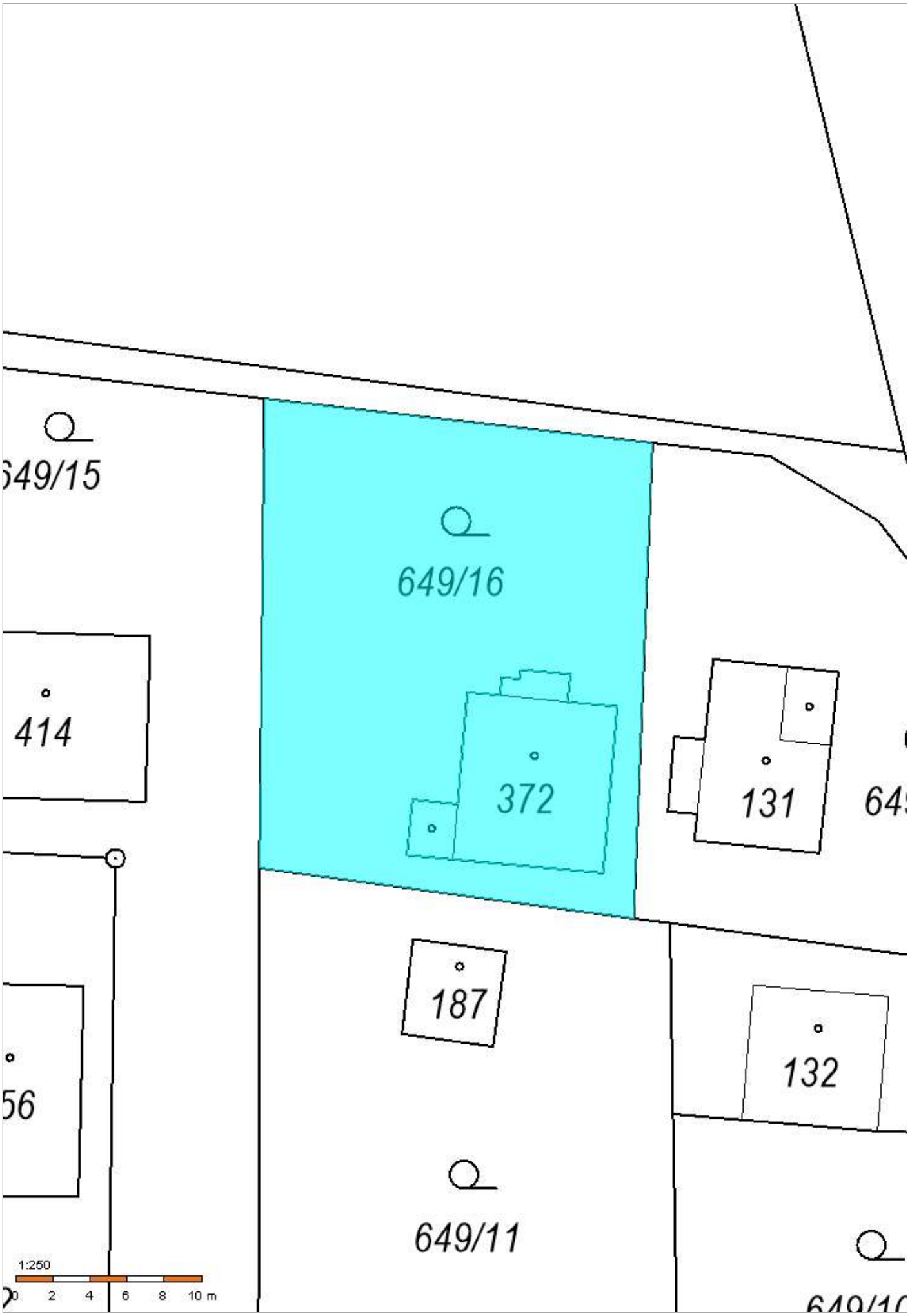
Parcela	*BPEJ*	*Výměra[m2]*
649/16	**53716**	**438**

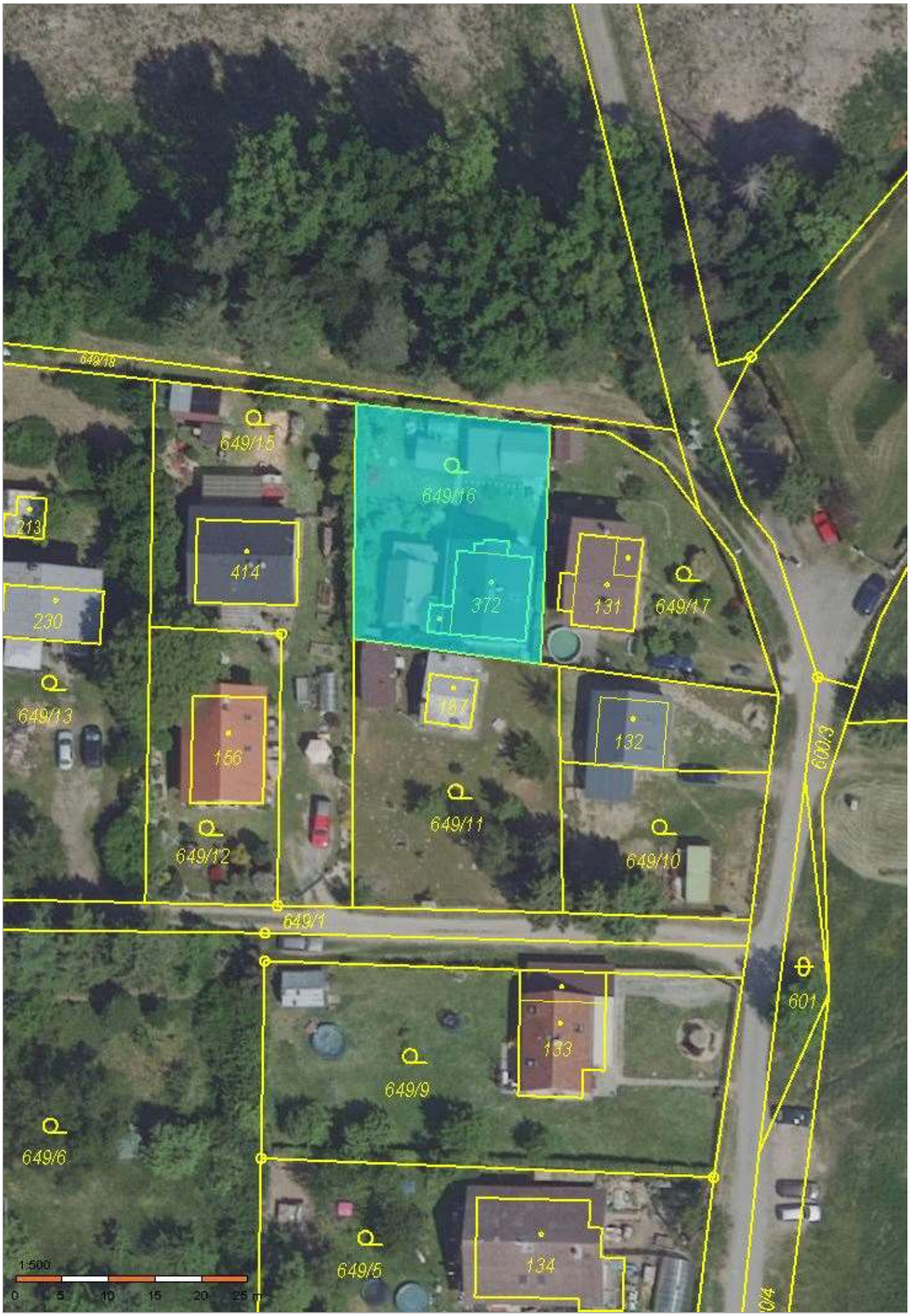
Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

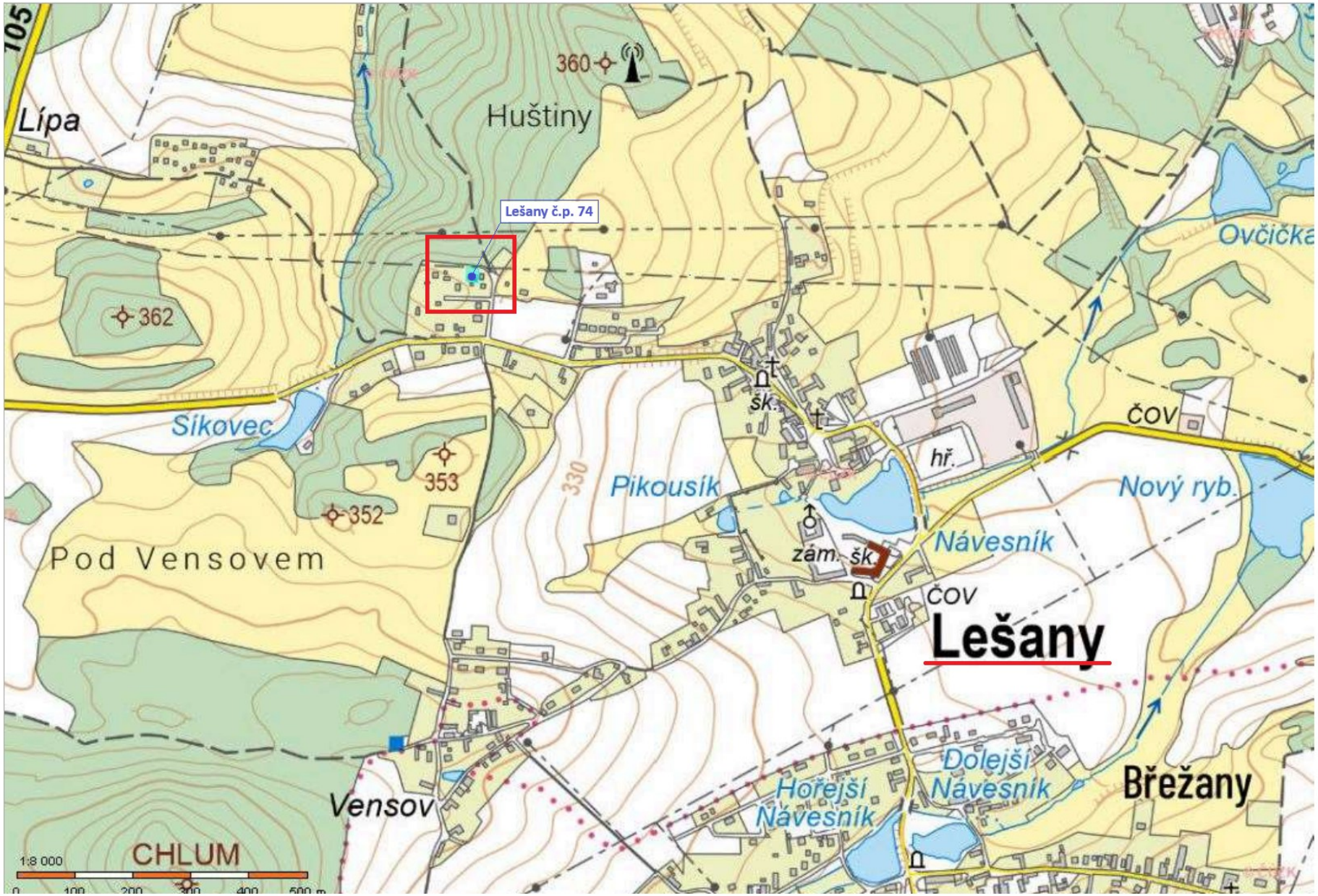
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Benešov, kód: 201.

Vyhotovil: *Vyhotoveno: 09.08.2024 07:35:07*
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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


649/15
649/16
414
372
131
187
132
649/11
56
1:250
0 2 4 6 8 10 m


649/18
649/15
649/16
213
414
372
131
649/17
230
649/13
187
132
156
649/11
649/12
649/10
649/1
601/3
601
133
649/9
649/6
649/5
134
1:500
0 5 10 15 20 25 m



Lípa
Huštiny
360
Lešany č.p. 74
362
Síkovec
353
352
Pod Vensovem
330
Pikousík
šk.
hř.
ČOV
Nový ryb.
Návesník
zám.
šk.
ČOV
Lešany
Ovčička
Dolejší Návesník
Hořejší Návesník
Břežany
Vensov
CHLUM
1:8 000
0
100
200
300
400
500 m



















74

74




Pošta












Otakar Polák
ZÁMEČNICTVÍ

