

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

íslo 2187-82/2014

NEMOVITÁ VĚC: Znalecký posudek ve věci stanovení obvyklé ceny nemovité věci pozemku parc. č. 1301/1, pozemku parc. č. 1301/2, kdy součástí pozemku je stavba, budova bez příslušenství, garáž, postavená na pozemku parc. č. 1301/2 a pozemek p. č. 1301/3, vše v k.ú. Dubí u Kladna, obec Kladno., Stavba bez příslušenství.

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Kladno, obec Kladno, k.ú. Dubí u Kladna

Adresa nemovité věci: Buštnická, Lidická, 256 01 Kladno - Dubí

Vlastník stavby: Ing. Vladislav Procházka, Bojišova 1710, 272 01 Kladno, vlastnictví: výhradní

OBJEDNATEL : Soudní exekutor Mgr. Hynek Sekyrka, Exekutorský úřad Praha 1

Adresa objednatele: Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10

ZHOTOVITEL : Ing. Josef Kšíkal, Ph.D.

Adresa zhotovitele: Na Záhonech 1386/73, 141 00 Praha 4

IČO : 151 23 081

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. 145 EX 411/14-105 - ocenění nemovité věci obvyklou cenou. (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

1 280 000 K

Datum místního šetření: 27.11. a 11.12.2014 Stav ke dni : 11.12.2014

Počet stran: 23 stran

Počet příloh: 4

Počet vyhotovení: 4

Praze, dne 11.12.2014

Ing. Josef Kšíkal, Ph.D.

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek ve v cí stanovení obvyklé ceny nemovitě v cí pozemku parc. . 1301/1, pozemku parc. . 1301/2, kdy sou ástí pozemku je stavba, budova bez .p./ .e., garáž, postavená na pozemku parc. . 1301/2 a pozemek p. . 1301/3, vše v k.ú. Dubí u Kladna, obec Kladno.

P ehled podklad

Podklady zajišt ěné znalcem

- Výpis z KN, LV . 30139, k.ú. Dubí u Kladna, obec Kladno, vyhotovený Katastrálním ú adem pro hl. m. Prahu, Katastrálním pracovišt ěm Praha, prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2014;
- šet ění znalce na serveru [www. cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)
- kopie katastrální mapy - zdroj <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/maruschka/print.aspx>;
- mapy oblasti - zdroj <http://www.mapy.cz>;
- šet ění znalce na míst ě samém dne: 26.11.2014 za p ítomnosti sv ědka ing. Ji řiho Buchty od 8.55 hod. do 9.25 hod. a op ět 11.12.2014 za p ítomnosti sv ědka ing. Ji řiho Buchty od 10.25 do 10.50 hod. na adrese Bušt ěhradská 348, Kladno;
- informace a údaje sd ělené úst ěn ě dne 27.11.2014 mezi 9.10 hod. a 9,35 hod. a mezi 11.05 a 11.35 hod. na adrese Mšecká 1, Praha 5 - Jinonice panem Mgr. Hynkem Sekyrkou soudním exekutorem;
- všeobecné informace a údaje sd ělené telefonicky panem Mgr. Hynkem Sekyrkou dne 26.11.2014 a krátkou textovou zprávou tzv. SMS dne 2.12.2014;
- Nemovitosti - oce ěování a právní vztahy 3. p ěpracované a dopln ěné vydání Prof. ing. Albert Bradá ě a Doc. JUDr. Josef Fiala 2004;
- Metodický pokyn ěské komory odhad ě majetku;
- Mezinárodní oce ěovací standardy IVS, vydané IVSC;
- Evropské oce ěovací standardy EVS, vydané TEGoVA;
- Zákon . 151/1997 Sb., o oce ěování majetku, v platném zn ění;
- Zákon . 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, v platném zn ění;
- vyhláška MF ěR . 199/2014 Sb., kterou se provád ějí n ě která ustanovení zákona . 151/1997 Sb.;
- oce ěovací program firmy PLUTO - OLT program pro oce ěování nemovitostí verze 3.3.2. NEMExpressAC;
- korespondence soudního znalce ve v cí oce ěovaných nemovitých v cí;
- šet ění dálkovým p ístupem na internetu na serveru S Reality za ú ěelem získání vzorku nemovitých v cí pro porovnání s oce ěovanou nemovitou v cí;
- srovnávané vzorky .1 až 3, z ěhož vzorky 1 až 3 byly vybrány ze serveru S Reality, šet ěním u Katastrálního ú adu pro St ěredo ěský kraj, KP Praha - východ dne 26.11.2014 a 10.12.2014 nebyly zjišt ěny žádné srovnatelné nemovitě v cí v daném míst ě a ase.

Šet ění ve stavebním archivu Magistrátu m ěsta Kladna dne 26.11.2014 a v územním plánu dne 11.12.2014

- Kolauda ění rozhodnutí k povolení užívání kolny na ná adí . kat. 1301, k.ú. Dubí .j. 328.2/Výst. 1846/93-Kav ze dne 17.8.1993 vydané M ěstským ú adem v Kladn ě ;
- Projektová dokumentace na kolnu vypracovaná projektantem Krisko a ved. projekt. kancelá ě p. Povolným datum 5.1990 s vyzna ěnou doložkou M ěstského národního výboru v Kladn ě ;
- Kolauda ění rozhodnutí k povolení užívání garáže pro dva osobní automobily na p. . 1301, k.ú. Dubí u Kladna .j. Výst.2894/95/Sk1-330 ze dne 4.9.1995 vydané M ěstským ú adem v Kladn ě , které nabylo právní moc dne 28.9.1995;

- Projektová dokumentace na stavbu dvougaráže vypracovaná Architektonickou inženýrskou kanceláří projektantem panem Šulcem Petrem, editel ing. arch. Šedivý datum říjen 1994 s vyznačenou doložkou Místského úřadu v Kladně;
- Usnesení odložení podání na provedení ohlášené stavby Novostavby RD a nástavba garáže, připojky vody a kanalizace, Kladno, Dubí, Buštěhradská na pozemku p. č. 1301/1, 1301/2 a 1301/3 č.j. OV/4303/10-3 ze dne 11.11.2010 vydané Magistrátem města Kladna, odborem výstavby;
- šetření v územním plánu města Kladna.

Šetření na Katastrálním úřadu pro Středočeský kraj, KP Praha-východ dne 26.11.2014

- Tiskový výstup informativního charakteru - údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí poskytnutá katastrálním úřadem.

Šetření na Katastrálním úřadu pro Středočeský kraj, KP Praha-východ dne 10.12.2014

- Tiskový výstup informativního charakteru - údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí poskytnutá katastrálním úřadem.

Podklady zaslané soudním exekutorem panem Mgr. Hynkem Sekyřkou dne :10.12.2014

- Výpis z KN, LV č. 30139, k.ú. Dubí u Kladna, vyhotovený ÚZK, prokazující stav evidovaný k datu 27.10.2014.
- jiné údaje nebyly k dispozici.

Místopis

Základní charakteristika obce:

Kladno je bývalým okresním městem s výbornou občanskou vybaveností a proslulým centrem kultury regionu. Na území města působí dvě divadla, amatérská divadla, Galerie Kladenského zámku, Sládečnické muzeum, Středočeská veřejná knihovna, Místská knihovna Kladno, další galerie, kluby pro mládež, hudební tělesa, taneční soubory atd.. Kladno disponuje vybavením, infrastrukturou a funkcemi, obvod Dubí u Kladna je lokalitou na okraji města Kladna pro bydlení i podnikání s vysokou dosažitelností centra Kladna cca 10 min.

Poloha nemovitě v cí:

Předmětná nemovitá věc - pozemek parc. č. 1301/1, pozemku parc. č. 1301/2, kdy součástí pozemku je stavba, budova bez příslušenství, garáž, postavená na pozemku parc. č. 1301/2 a pozemek p. č. 1301/3, včetně příslušenství, vše v k.ú. Dubí u Kladna, obec Kladno je přístupná z veřejné komunikace situované v ulici Buštěhradská a dále ke garážím z ulice Lidické. V blízkém okolí převládá zástavba rodinných domů a i přímý objekt v ulici Lidické. Pozemek je možno napojit na veřejné IS – vodovod, kanalizaci, plyn a elektřinu. Pozemek je situován cca 50 m od stanice městské autobusové dopravy

Pozemky :

Pozemek parc. č. 1301/1 - zahrada o výměře 408 m²; pozemek parcela č. 1301/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 279 m² a pozemek parc. č. 1301/3 - ostatní plocha jiná plocha o výměře 54 m².

Příslušenství pozemků :

Příslušenství - venkovní úpravy, trvalé porosty, garáž pro 2 osobní automobily a kolna na nádrží.

Účel užití:

Stavba - dle evidence KN je evidována se společně s garáží bez příslušenství.

Popis stavby:

Dispoziční konstrukční řešení:

Jedná se o přímou nepodsklepenou garáž pro dva osobní automobily s pultovou stěnou. Garáž pro

parkování 2 osobních automobilů navazuje na kolnu na ná adí a tvo í spolu jednotný celek.
Základy pásové betonové, obvodové konstrukce zd né.

Technický stav a stá í:

U kolny na ná adí je zanedbaná údržba, obvodová konstrukce vykazuje sm rem k Lidické ulici adu trhlin, celkovou životnost vedlejší stavby odhaduji na 40 rok . P edpokládá se pravidelná údržba a stanovená životnost nebude s nejv tší pravd podobností kone ná. Stavba kolny je užívána na základ kolauda ního rozhodnutí z roku 1993. U garáže pro 2 os. automobily je údržba dobrá a stavba je užívána na základ kolauda ního rozhodnutí z roku 1995.

SOU ASNÝ STAV	
Okolí:	ý bytová zóna " pr myslová zóna ý ostatní " nákupní zóna
P ípojky:	" / ý voda " / ý kanalizace ý / " plyn
ve . / vl.	ý / " elektro ý telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut p šky): ý MHD ý železnice ý autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ý dálnice/silnice I. t " silnice II.,III.t
Poloha v obci: okrajová ást - zástavba RD

P ístup k pozemku	ý zpevn ná komunikace" nezpevn ná komunikace
-------------------	--

Celkový popis

Na den 26.11.2014 s termínem šet ení od 9.00 hod. bylo znalcem písemn svoláno šet ení s místem setkání na adrese Bušt hradská 348, Kladno, ást obce Dubí, kterého se celou dobu ú astnil soudní znalec ing. Josef Kšíkal, Ph.D. a sv dek ing. Ji í Buchta a dále op t šet ení dne 11.12.2014 za p ítomnosti ing. Ji ího Buchty od 10.25 do 10.50 hod. na téže adrese. Nikdo se nedostavil, nezp ístupnil nemovit v ci, tudíž nemohla být provedena prohlídka nemovitých v cí. P i vn jším vizuálním šet ení nebyly shledány žádné závažné vady í poruchy (vyjma z ejmých trhlin na ásti obvodové konstrukce kolny na ná adí sm r ulice Lidická), které by mohly bránit v užívání nemovitosti k jejímu ú elu. Stav byl fotograficky zdokumentován a podrobná fotodokumentace byla uložena v archivu znalce. Ocen ní je provedeno podle rozsahu, podrobnosti a vypovídací schopnosti získaných podklad . V rámci p ípravného ízení nebyly objednatelem doloženy žádné provozní doklady ani žádné revizní zprávy o funk nosti za ízení objektu. Znalec nezaznamenal žádné podstatné závady, které by p echodem vlastnictví nezanikly. Vzhledem k tomu, že vlastník a uživatel p edm tu znaleckého posudku nedoložil žádnou stavebn právní, stavebn technickou ani provozní dokumentaci, provedl znalec ocen ní na základ dostupných údaj , které m l k dispozici a k vlastnímu ocen ní použil takových pom cek, které si byl schopen zajistit nezávisle.

Specifikace úkolu, p edm tu a ú elu posouzení

Usnesením .j. 145 EX 411/14 - 105 je uloženo znalci stanovit obvyklou cenu nemovit v ci a jejich p ísluženství a sou asn aby ocenil veškerá jednotlivá práva a závady s nemovitými v cmi spojené, zejména jak tato p ípadná práva mají vliv na výslednou cenu obvyklou.

Znalec se samostatn zabýval otázkou dle § 13 zák. 26/2000 Sb. v platném zn ní, zda nemovitost nevykazuje závady, které by p echodem vlastnictví nezanikly. Vzhledem k vykazované provozuschopnosti objektu, informacím poskytnutým Odborem výstavby Magistrátu m sta Kladna neuvažoval znalec žádné snížení ceny.

ZÁKLADNÍ POJMY

ADMINISTRATIVNÍ CENA

Cena zjištěná dle cenového předpisu (v současné době Vyhláška ministerstva financí České republiky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. dále jen (oceňovací vyhláška)).

TRH

Interakce prodávajících a kupujících, vedoucí ke stanovení cen a množství komodit. Trh nemovitostí je segmentován podle typu nemovitosti a lokalit.

OBVYKLÁ CENA

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována cena obvyklá takto: Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimoádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimoádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

TRŽNÍ HODNOTA

Odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaku. (Schválená definice IVSC/ TEGoVA a EVS 2003)

VĚCNÁ HODNOTA

(dle právního názvosloví „cena časová“ v ci) je reprodukční cena v ci, snížená o přiměřené opotřebení v cirkulačního stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání v ci.

VÝNOSOVÁ HODNOTA

je uvažovaná jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti nebo je možné tuto částku investovat na kapitálovém trhu s obdobnou sazbou výnosové míry.

CENA PO IZOVACÍ

je cena, za kterou by bylo možno v c po ídit v době po ízení (u nemovitosti, zejména staveb, cena v době jejich postavení) za použití tehdy platných metodik, bez odpočtu opotřebení.

CENA REPRODUKČNÍ

je cena, za kterou by bylo možno stejnou novou porovnatelnou v c po ídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

ISTÝ RO NÍ STABILIZOVANÝ VÝNOS

jsou výnosy (příjmy) po odpočet nákladů (výdaj) nebo také součet provozního, finančního zisku a zisku z mimořádných příjmů (daňový základ pro daň z příjmů), stanovený jako průměrná nebo pravděpodobně očekávaná hodnota z časové řady.

ZÁKLADNÍ HODNOTY

Podkladem pro sjednání tržní ceny (tj. realizovatelné ceny na trhu) je tímto oceněním stanovená tržní hodnota. Tato tržní hodnota, která je **vždy odhadem** finanční částky, je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGoVA a s Mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval IVSC, jako odhadnutá částka, za kterou by byl majetek směrem k datu ocenění mezi koupčlivým kupujícím a prodejčtivým prodávajícím v transakci rovnocenných partnerů po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, obezřetně a bez nátlaku.

ROZSAH OCENĚNÍ:

Rozsah práce při ocenění nemovitosti vychází z toho, že je přihlíženo ke všem vlivům, které mohou její tržní hodnotu významně ovlivnit.

NÁVRH TRŽNÍ HODNOTY

Tržní hodnota je navržena podle všeobecně uznávaných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihují současnou hodnotu majetku, která je proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněno úkolem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

INFORMACE O POUŽITELNÉM OCEŇOVACÍM PROGRAMU

Ve výpočtu obvyklé ceny za pomoci metody porovnávací byl použit oceňovací program firmy PLUTO - OLT program pro oceňování nemovitostí verze 3.3.2. NEMExpressAC.

METODY OCEŇOVACÍ

Návrh tržní hodnoty nemovitosti vychází obvykle z metod, jejichž použití je součástí metodiky používané KOM.

Používané metody jsou

- Metoda stanovení včinné hodnoty
- Metoda výnosová
- Metoda porovnávání (srovnávání tržních cen, cen realizovaných na trhu)

METODA STANOVENÍ VČINNÉ HODNOTY

Včinná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snížená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové včinné. Ocenění má tedy být i podkladem v rozhodovacím procesu investora (potencionálního kupce), zda je vhodnější a ekonomicky efektivnější koupit již existující nemovitou včinnou nebo vybudovat nemovitou včinnou novou.

V čnou hodnotu staveb je třeba určit s přihlédnutím k opotřebení, které s ohledem na skutečný stavební technický stav morální zastarání stanovené pomocí některé ze známých metod.

METODA VÝNOSOVÁ

Výnosový přístup se používá jako jedna z metod pro odhad tržní hodnoty nebo ke kalkulaci obvyklé individuální investiční hodnoty (což již není TH). Při odhadu tržní hodnoty se musí proces začínat u podmínek na současném trhu, tzn., že veškerá data jsou odvozena z trhu.

METODA POROVNÁVACÍ /SROVNÁVACÍ

Tato metoda pro ocenění nemovitých věcí (stavby a pozemky) je založena na porovnání podobných nemovitých věcí s obdobnými nemovitými věcmi.

Pokud je metoda porovnávací použita, jako v tomto případě, jsou uvedeny v časovém horizontu ne delším než dvanácti měsíci minimální ceny obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno jak z pohledu stavební substance tak i z pohledu ekonomického efektu nemovitých věcí.

Nevýhodou této metody je neustálé zastarávání informací a potřeba neustálé aktualizace porovnávací databáze. Tato skutečnost vyžaduje pravidelnost a soustavnost monitoringu trhu. S množstvím a kvalitou informací o trhu zákonitě roste i přesnost hodnocení a schopnost odhadce odlišit kvalitu a tedy i vliv jednotlivých parametrů na cenu. Velký vliv na kvalitu dosažených porovnávacích cen má ověřená informace v době prodeje.

Cena nemovitých věcí se utváří na trhu v konkrétních podmínkách. Úkolem znalce je co nejvíce jí popsat všechny cenotvorné faktory a jejich přínos k tvorbě výsledné tržní hodnoty.

Nemovitost je charakterizována těmito parametry:

- a) Obestavěný prostor
- b) Zastavěná plocha
- c) Podlahová plocha
- d) Počet podlaží
- e) Poloha v lokalitě
- f) Vybavenost
- g) Konstrukční systém
- h) Fyzická opotřebení
- i) Funkční a ekonomická zastaralost
- j) Ekologické zatížení
- k) Věcné břemeno
- l) Napojení na IS

APLIKACE METOD

Každá z výše popsaných metod má své klady a zápory. Nejvíce preferovanou je metoda porovnání/srovnání, jestliže pro použití této metody máme dostatečnou četnost aktuálních porovnatelných hodnot. Tento výraz je v poslední době používán spíše než metoda „tržního porovnání/srovnání“, protože tato metoda se používá pro dvě funkce a to pro kapitálové a nájemné oceňování.

Nákladový přístup v Evropě známý jako metoda z statkové reprodukční ceny je metodou, ve které se hodnota získá z hrubých reprodukčních nákladů, které se sníží o znehodnocení.

V ocenění je použita metoda porovnávací/srovnávací.

Silné stránky

- dobrá lokalita - na klidném místě cca 50 m od stanice městské autobusové dopravy.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitě v cí:

• Nemovitá v cí je právně zapsána v katastru nemovitostí	• Nemovitá v cí není právně zapsána v katastru nemovitostí
• Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla v cí)	• Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy
• Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací	• Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací
• Postup k nemovitě v cí přímou zveřejněnou komunikací je zajištěn	• Není zajištěn postup k nemovitě v cí přímou zveřejněnou komunikací

Rizika spojená s umístěním nemovitě v cí: nejsou

• Nemovitá v cí není situována v záplavovém území	• Nemovitá v cí situována v záplavovém území
---	--

Včetně bremen a obdobná zatížení:

• Exekuce

• Ostatní finanční a právní omezení

Komentář : 1) Zahájení exekuce - pověřený soudní exekutor Mgr. Hynek Sekyrka, Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10 s povinností k Ing. Vladislavu Procházkovi., bytem Bojišova 1710, 272 01 Kladno na základě listiny : Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 145 EX 411/14-29 k 53 EXE-655/2014-15 ze dne 22.5.2014 s právními úkony zápisu ke dni 26.5.2014. Zápis proveden dne 30.5.2014 - Z 32674/2014-101.

2) Zahájení exekuce - pověřený soudní exekutor Mgr. Hynek Sekyrka, Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10 s povinností k Ing. Vladislavu Procházkovi., bytem Bojišova 1710, 272 01 Kladno na základě listiny : Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 145 EX 411/14-29 k 53 EXE-655/2014-15 ze dne 16.5.2014 s právními úkony zápisu ke dni 19.5.2014. Zápis proveden dne 22.5.2014 - Z 30808/2014-101.

Ostatní rizika: nejsou

Komentář : Nemovitá v cí - nebyla předložena žádná nájemní smlouva.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění staveb

1.1 Stavba bez .p./ .e. garáž

1.2 Kolna na nádrží

Obsah tržního ocenění majetku

2. Porovnávací ocenění

2.1 Pozemky - k.ú. Dubí u Kladna, obec Kladno

OCEN ĚN Ě

Index trhu s nemovitými v cmi

Název znaku	.	P _i
1. Situace na díl ěm trhu s nemovitými v cmi - Nabídka odpovídá poptávce	I	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastav ěný pozemek nebo pozemek, jehož sou ěstí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	I	0,00
3. Zm ěny v okolí - Bez vlivu	I	0,00
4. Vliv právních vztah ě na prodejnost - Bez vlivu	I	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vliv ě	I	0,00
6. Povod ěové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpe ěím výskytu záplav	I	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Reziden ění stavby v ostatních obcích nad 2000

Název znaku	.	P _i
1. Druh a ú ěel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funk ěním celku	I	1,00
2. P ěevažující zástavba v okolí pozemku a životní prost ědí - Reziden ění zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na st ědí (centrum) obce	I	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské síť , které má obec - Pozemek lze napojit na všechny síť v obci nebo obec bez síť	I	0,00
5. Ob ěanská vybavenost v okolí pozemku - V okolí nemovité v ěci je dostupná ob ěanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku - P ějezd po zpevn ěné komunikaci, dobré parkovací možnosti	I	0,00
7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m v ětěn ě, MHD – dobrá dostupnost centra obce	I	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komer ění využitelnosti - Nevýhodná pro ú ěel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	I	0,00
10. Nezam ěstnanost - Pr ěm ěrná nezam ěstnanost	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vliv ě	I	0,00

$$\text{Index polohy } I_p = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,050$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_p = 1,050$$

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1 Stavba bez .p./ .e. garáž

Zatížení pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Garáž § 37 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Střední český kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	19 let
Základní cena ZC (příloha č. 26):	1 432,- Kč /m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

$$1.\text{NP: } 6,10 * 6,30 = 38,43 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	38,43 m ²	2,70 m

Obestavěný prostor

$$1.\text{NP: } (6,10 * 6,30) * (2,70) = 103,76 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem: } = 103,76 \text{ m}^3$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku		V _i
0. Typ stavby - svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou stěchou nebo krovem neumožňující zřízení podkroví	II	typ B
1. Druh stavby - adová	I	-0,01
2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení - přívod el. napětí 230 V / 400 V nebo vrata s el. pohonem	III	0,00
4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jině neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavební - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stá í 19 let:

$$s = 1 - 0,005 * 19 = \mathbf{0,905}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,905 = \mathbf{0,896}$$

Index trhu s nemovitými v cmi

<u>Název znaku</u>	<u>P_i</u>
1. Situace na díl ím trhu s nemovitými v cmi - Nabídka odpovídá poptávce	II 0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastav ný pozemek nebo pozemek, jehož sou ástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V 0,00
3. Zm ny v okolí - Bez vlivu	II 0,00
4. Vliv právních vztah na prodejnost - Bez vlivu	II 0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vliv	II 0,00
6. Povod ové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpe ím výskytu záplav	IV 1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_6 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>P_i</u>
1. Druh a ú el užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funk ním celku	I 0,80
2. P evažující zástavba v okolí pozemku - Reziden ní zástavba, rekrea ní stavby	I 0,04
3. Možnost napojení pozemku na inženýrské sít obce - Pozemek lze napojit na všechny sít v obci nebo obec bez sítí	I 0,00
4. Dopravní dostupnost - P íjezd po zpevn né komunikaci	II 0,00
5. Parkovací možnosti - Dobré parkovací možnosti na ve ejné komunikace	II 0,00
6. Výhodnost polohy pozemku z hlediska komer ní využitelnosti - Poloha bez vlivu na komer ní využití	II 0,00
7. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vliv	II 0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^7 P_i) = \mathbf{0,832}$$

Ocen ní

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I_V = 1\,432,- \text{ K /m}^3 * 0,896 = 1\,283,07 \text{ K /m}^3$$

$$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 103,76 \text{ m}^3 * 1\,283,07 \text{ K /m}^3 * 1,000 * 0,832 = 110\,765,28 \text{ K}$$

$$\text{Cena stanovená porovnávacím zp sobem} = \mathbf{110\,765,28 \text{ K}}$$

1.2 Kolna na ná adí

Zat íd ní pro pot eby ocen ní

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	d ev ná oboustrann obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví
Krov:	neumož ující z ízení podkroví
Kód klasifikace stavebních d l CZ-CC	1274

Výpo et jednotlivých ploch

Název	Plocha		[m ²]
1.NP	3,40*4,60	=	15,64

Zastav né plochy a výšky podlaží

Název	Zastav ná. plocha	Konstr. výška
1.NP	15,64 m ²	2,30 m

Obestav ný prostor

Výpo et jednotlivých vým r

Název	Obestav ný prostor		[m ³]
1.NP	(3,40*4,60)*(2,30)	=	35,97 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zast ešení)

Název	Typ	Obestav ný prostor
1.NP	NP	35,97 m ³
Obestav ný prostor - celkem:		35,97 m ³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = p ídaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	ást [%]
1. Základy	betonové pásy	S	100
2. Obvodové st ny	zd né	P	100
3. Stropy	d ev né	S	100
4. Krov		X	100
5. Krytina	standard	S	100
6. Klempí ské práce	standard	S	100
7. Úprava povrch	vápenná omítka	P	100
8. Schodišt		X	100
9. Dve e	standard	S	100

10. Okna	zdvojená	N	100
11. Podlahy	standard	S	100
12. Elektroinstalace	sv telná	S	100

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	P	31,30	100	0,46	14,40
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrch	P	6,30	100	0,46	2,90
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	N	1,30	100	1,54	2,00
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					80,40
Koeficient vybavení K_4 :					0,8040

Ocenění

Základní cena (dle příl. 14):	[K /m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K_4 (dle výpočtu):		*	0,8040
Polohový koeficient K_5 (příl. 20 - dle významu obce):		*	1,1000
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. 41 - dle SKP):		*	2,0670

Základní cena upravená [K /m³] = **1 928,60**

Plná cena: 35,97 m³ * 1 928,60 K /m³ = **69 371,74 K**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 21 rok

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 19 rok

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 rok

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 21 / 40 = 52,5 %

Koeficient opotřebení: (1 - 52,5 % / 100)

* 0,475

Nákladová cena stavby CS_N

= **32 951,58 K**

Koeficient pp

* 1,050

Cena stavby CS

= **34 599,16 K**

Kolna na náklady - zjištěná cena

= **34 599,16 K**

Ocenění majetku obecnou metodikou

2. Porovnávací ocenění

2.1 Pozemky - k.ú. Dubí u Kladna, obec Kladno

Oceňovaná nemovitá v c

Plocha pozemku: 741,00 m²

Popis oceňované nemovitě v ci

Předmětem ocenění je stanovení obvyklé ceny nemovitě v cí pozemku parc. . 1301/1, pozemku parc. . 1301/2, kdy součástí pozemku je stavba, budova bez .p./ .e., garáž, postavená na pozemku parc. . 1301/2 a pozemek p. . 1301/3, vše v k.ú. Dubí u Kladna, obec Kladno.

Popisy porovnatelných nemovitých v cí

Vzorek . 1

Vzorek è. 1) Prodej stavebního pozemku 974 m², Kladno - Švermov, okres Kladno

Cena: 1 363 600 Kč (1 400 Kč za m²)

Nabízíme k prodeji rovinný, zástřešený stavební pozemek v klidné, okrajové části Kladna. Pozemek je kompletně zástřešený - elektřina, městský vodovod, kanalizace, plynofikace - sítě jsou přivedeny na patku pozemku.. Rozloha pozemku je 974m², jedná se o nově vybudovanou lokalitu s přímým spojením MHD. Dobrá dopravní dostupnost, z lokality výjezdy na Vinařice, Pchery. Dálnice na Prahu cca 5km. V lokalitě jsou dostupné pozemky od 900m² do 1400m².

Vzorek . 2

Vzorek è. 2) Prodej stavebního pozemku 850 m², Třebichovická, Kladno - Švermov

Cena : 1 295 000 Kč (1 524 Kč za m²)

Dovolujeme si Vám exkluzivně nabídnout atraktivní stavební pozemek o velikosti 850 m² ve vyhledávané lokalitě Švermova. Jedná se o slunný pozemek, který díky své poloze, pravidelnému tvaru a zavedení všech IS je připraven k okamžité výstavbě Vašeho domu. Benefitem je i dokončená přístupová cesta k pozemku včetně veřejného osvětlení. Pokud hledáte místo pro Váš dům v klidné lokalitě a zároveň s výbornou dostupností občanské vybavenosti, je tento pozemek správnou volbou. Lokalita je zajímavá i snadnou dostupností do centra Kladna, do Prahy či Slaného.

Vzorek . 3

Vzorek è. 3) Prodej stavebního pozemku 964 m² Na Borku, Kladno - Švermov

Cena : 1 687 000 Kč (1 750 Kč za m²)

Pozemek (JZ) určený k výstavbě rodinného domu v Kladně - Motyčín v klidné stávající zástavbě na kraji obce. Kompletní IS (kanalizace, vodovod, plynovod, elektro) na hranici pozemku. Výstavba rodinných domů v lokalitě probíhá. Zajistíme realizaci stavby dle připraveného projektu v etn financování stavby.

Srovnatelné nemovitě v cí

Název: Vzorek . 1

Lokalita: Kladno - Švermov

Použité koeficienty:

Km Koeficient místa	1,00
K asový koeficient	1,00
Kv Koeficient vybavení	1,00
K1 K1- Koeficient velikosti prostoru	1,10
K2 K2- Koeficient sortimentu prodáváného zboží	1,00
K3 K3- Koeficient prodeje	0,90



Zd vodní koeficientu K_c :

Koeficient místa - Pln srovnatelné; asový koeficient - Pln srovnatelné; Koeficient vybavení - Pln srovnatelné; K1- Koeficient velikosti prostoru - V tší pozemek oproti oce ovanému pozemku; K2- Koeficient sortimentu prodáváného zboží - Pln srovnatelné; K3- Koeficient prodeje - Nabídka formou inzerce p edpoklad prodeje za nižší cenu;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	K /m²
0,99	1 386

Vým ra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
974 m ²	1 363 600 K	1 400 K /m ²

Název: Vzorek . 2

Lokalita: Kladno - Švermov, ulice T ebichovická

Použité koeficienty:

Km Koeficient místa	1,00
K asový koeficient	1,00
Kv Koeficient vybavení	1,00
K1 K1- Koeficient velikosti prostoru	1,07
K2 K2- Koeficient sortimentu prodáváného zboží	1,00
K3 K3- Koeficient prodeje	0,90



Zd vodní koeficientu K_c :

Koeficient místa - Pln srovnatelné; asový koeficient - Pln srovnatelné; Koeficient vybavení - Pln srovnatelné; K1- Koeficient velikosti prostoru - V tší pozemek oproti oce ovanému pozemku; K2- Koeficient sortimentu prodáváného zboží - Pln srovnatelné; K3- Koeficient prodeje - Nabídka formou inzerce p edpoklad prodeje za nižší cenu;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	K /m²
0,96	1 468

Vým ra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
850 m ²	1 295 000 K	1 524 K /m ²

Název: Vzorek . 3

Lokalita: Kladno - Švermov, ulice Na Borku

Použité koeficienty:

Km Koeficient místa	1,00
K asový koeficient	1,00
Kv Koeficient vybavení	1,00
K1 K1- Koeficient velikosti prostoru	1,10
K2 K2- Koeficient sortimentu prodáváného zboží	1,00
K3 K3- Koeficient prodeje	0,90



Zd vodn ní koeficientu K_c:

Koeficient místa - Pln srovnatelné; asový koeficient - Pln srovnatelné; Koeficient vybavení - Pln srovnatelné; K1- Koeficient velikosti prostoru - V tší pozemek oproti oce ovanému pozemku; K2- Koeficient sortimentu prodáváného zboží - Pln srovnatelné; K3- Koeficient prodeje - Nabídka formou inzerce - p edpoklad prodeje za nižší cenu;

Celkový koef.	Upravená j. cena
K_c	K /m²
0,99	1 733

Vým ra pozemku	Celková cena	Jednotková cena
964 m ²	1 687 000 K	1 750 K /m ²

Výpo et porovnávací hodnoty na základ vým ry pozemku

Minimální jednotková porovnávací cena	1 386 K /m ²
Pr m rná jednotková porovnávací cena	1 529 K /m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 733 K /m ²
Stanovená jednotková cena oce ované nemovitě v ci	1 529 K /m²
Vým ra pozemku	741,00m ³
Výsledná porovnávací hodnota	1 132 989 K

OBECNÉ P EDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY

Toto ocen ní bylo vypracováno v souladu s t mity obecnými p edpoklady a omezujícími podmínkami:

Nebylo provedeno žádné šet ení a nebyla p evzata žádná odpov dnost za právní popis nebo právní záležitosti, v etn právního podkladu vlastnického práva. P edpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné - zpen žitelné, pokud by se nezjistilo n co jiného. Dále se p edpokládá, že vlastnictví je pravé a ísté od všech zadržovacích práv, služebností nebo b emen zadlužení, vyjma uvedených v listu vlastnictví, jež je p ílohou znaleckého posudku..

Informace z jiných zdroj , na nichž je založeno celé, nebo ásti tohoto ocen ní, jsou v rohodné, ale nebyly ve všech p ípadech ov ovány. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká p esnosti takové informace.

Nebere se žádná odpov dnost za zm ny v tržních podmínkách a nep edpokládá se, že by n jaký závazek byl d vodem k p zkoumání tohoto ocen ní, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následn po datu, ke kterému bylo ocen ní zpracováno.

Předpokládá se odpovídající vlastnictví a správa vlastnických práv.

Pokud se nezjistí nic jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.

Toto ocenění bylo vypracováno za účelem stanovení obvyklé ceny a to ke dni 11.12.2014.

Předpokládá se, že mohou být získány nebo obnoveny všechny požadované licence, osvědčení o držbě, nebo jiná legislativní nebo administrativní oprávnění od kteréhokoliv místního, státního nebo vládního úřadu nebo soukromé osoby nebo organizace, pro jakoukoliv potřebu a použití, na nichž je založeno stanovení obvyklé ceny, obsažené v tomto ocenění.

Výsledky tohoto ocenění je možné použít pouze k účelu uvedenému v tomto ocenění.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění staveb

1.1 Stavba bez .p./ .e. garáž	110 765,00 K
1.2 Kolna na ná adí	34 599,00 K
	<hr/>
	145 364,00 K

Rekapitulace tržního ocenění majetku

2. Porovnávací ocenění

2.1 Pozemky - k.ú. Dubí u Kladna, obec Kladno	1 132 989,00 K
	<hr/>
	1 132 989,00 K

	Souhrnný stav
Porovnávací hodnota	1 132 989 K
Výnosová hodnota	0 K
Věcná hodnota	0 K
Hodnota pozemku	0 K
Zjištěná cena dle vyhlášky	145 364 K

Obvyklá cena

1 280 000 K

slovy: Jeden milion dvěst osmdesát tisíc K

Závěr

Pro stanovení obvyklé ceny nemovitě v cí ke dni 11.12.2014 a to nemovitě v cí pozemku parc. . 1301/1, pozemku parc. . 1301/2, kdy součástí pozemku je stavba, budova bez .p./ .e., garáž, postavená na pozemku parc. . 1301/2 a pozemek p. . 1301/3, vše v k.ú. Dubí u Kladna, obec

Kladno používám nejvíce preferovanou metodu „tržního porovnání/srovnání“. Šet ením na Katastrálním ú adu pro hl.m. Prahu, Katastrální pracovišt Praha nebyly zjišt ny žádné nemovité v ci zobchodované v dané lokalit a okolí za posledních 12 m síc a proto nemovitou v c porovnávám s celkem 3 podobnými nemovitými v cmi získanými ze serveru SReality, které tento server nabízí k prodeji. Podrobn jší popisy porovnávaných nemovitých v cí jsou uvedeny v textu u Porovnávací metody.

Výsledná obvyklá cena p edm tné nemovité v ci, v etn p íslušenství posouzená znalcem vychází z posouzení ceny zjišt né porovnávací metodou a u garáže a kolny z ocen ní dle cenového p edpisu.

Usnesením .j. 145 EX 411/14 - 105 je uloženo znalci stanovit obvyklou cenu nemovité v ci a jejich p íslušenství a sou asn aby ocenil veškerá jednotlivá práva a závady s nemovitými v cmi spojené, zejména jak tato p ípadná práva mají vliv na výslednou cenu obvyklou.

Žádná práva, respektive v cná b emena nejsou zapsána na LV . 30139 pro k.ú. Dubí u Kladna, obec Kladno vyjma exeku ního ízení.

Žádná jiná práva a závady mi nebyly sd leny.

Znalec se samostatn zabýval otázkou dle § 13 zák. 26/2000 Sb. v platném zn ní, zda nemovitost nevykazuje závady, které by p echodem vlastnictví nezanikly. Vzhledem k vykazované provozuschopnosti objektu, informacím poskytnutým Odborem výstavby Magistrátu m sta Kladno nevažoval znalec žádné snížení ceny.

Stanovená obvyklá cena v tomto posudku je vypracováno pro finan ní strukturu prost edí platnou k datu vypracování tohoto posudku. Po datu vypracování tohoto posudku je nutné aktualizovat dle tržních podmínek.

Zjišt ná obvyklá cena p edm tu dražby výše uvedené nemovité v ci, v etn p íslušenství v k.ú. Dubí u Kladna, obec Dubí, St edo eský kraj je s ohledem na shora uvedené p edpoklady, okolnosti a omezující podmínky ke dni místního šet ení stanovena a iní **Cena pozemku 1.130.000,- K + cena garáže a kolny 145 000,- K = zaokrouhleno na celé desetitisíce K = 1.280.000,- K , slovy: jeden milion dv st osmdesát tisíc K .**

Praze 11.12.2014

Ing. Josef Kšíkal, Ph.D.
Na Záhonech 1386/73
141 00 Praha 4

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové, ze dne 22.9.1986, pod .j. Spr. 1450/86, pro základní obor ekonomika, odv tví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odv tví stavby obytné.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod po . . 2187-82/2014 znaleckého deníku.

Znale né a náhradu náklad ú tuji dokladem . 21812014.

SEZNAM PODKLAD A P ÍLOH

Podklady a p ílohy

po et stran A4 p íloze

P íloha . 1 - Výpis z katastru nemovitostí pro LV . 30139 - pro k.ú. Dubí u Kladna, obec Kladno ze dne 10.12.2014.	3
P íloha . 2 - Snímek katastrální mapy - zdroj http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/maruschka/print.aspx	1

Příloha . 1 - Výpis z katastru nemovitostí pro LV . 30139 - pro k.ú. Dubí u Kladna, obec Kladno ze dne 10.12.2014.- strana 1.



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2014 08:34:38

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532053 Kladno
 Kat.území: 665169 Dubí u Kladna List vlastnictví: 30139
 V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Procházka Vladislav Ing., Bořivojova 1710, 27201 Kladno	630721/2120	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1301/1	408	zahradá		zemědělský půdní fond
1301/2	279	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž Stavba stojí na pozemku p.č.: 1301/2				
1301/3	54	ostatní plocha	jiná plocha	

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské

pověřený soudní exekutor - Mgr. Hynek Sekyrka, Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10
 výše jistiny: 13.650.000,- Kč

BLACK SYSTEM s.r.o., U vysočanského Pivovaru 422/14, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 28122470

Parcela: 1301/1	V-3856/2014-203
Parcela: 1301/2	V-3856/2014-203
Parcela: 1301/3	V-3856/2014-203

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 145 EX 411/14-13 ze dne 18.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.05.2014. Zápis proveden dne 19.08.2014.

V-3856/2014-203

Pořadí k 19.05.2014 19:01

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Hynek Sekyrka, Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10
 Procházka Vladislav Ing., Bořivojova 1710, 27201 Kladno, RČ/IČO: 630721/2120

Z-32674/2014-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 145 EX 411/14-29 k 53 EXE-655/2014-15 ze dne 22.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 26.05.2014. Zápis proveden dne 30.05.2014; uloženo na prac. Praha

Z-32674/2014-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Hynek Sekyrka, Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10

Procházka Vladislav Ing., Bořivojova 1710, 27201 Kladno, RČ/IČO: 630721/2120

Z-30808/2014-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 145 EX 411/14-7 k 53 EXE-655/2014-15 ze dne 16.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.05.2014. Zápis proveden dne 22.05.2014; uloženo na prac. Praha

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 1

Příloha . 1 - Výpis z katastru nemovitostí pro LV . 30139 - pro k.ú. Dubí u Kladna, obec Kladno ze dne 10.12.2014. - strana 2.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ	
prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2014 08:34:38	
Okres: CZ0203 Kladno	Obec: 532053 Kladno
Kat.území: 665169 Dubí u Kladna	List vlastnictví: 30139
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě	
Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
	Z-30808/2014-101
<i>Související zápisy</i>	
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti pověřený soudní exekutor: Mgr. Hynek Sekyrka, Murmanská 1475/4, 100 00 Praha 10 oprávněný: BLACK SYSTEM s.r.o., IČ 28122470	
Parcela: 1301/1	Z-3681/2014-203
Parcela: 1301/2	Z-3681/2014-203
Parcela: 1301/3	Z-3681/2014-203
<i>Listina</i> Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 145 EX 411/14-14 ze dne 18.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 19.05.2014. Zápis proveden dne 29.05.2014; uloženo na prac. Kladno	
	Z-3681/2014-203
<hr/>	
D	<i>Jiné zápisy</i>
Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	
o Podán návrh na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zástav.práva k uspokojení pohledávky oprávněného v celkové výši 13.650.000,- Kč s příslušenstvím	
BLACK SYSTEM s.r.o., U vysočanského pivovaru 422/14, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 28122470	Parcela: 1301/1 Parcela: 1301/3 Parcela: 1301/2
	Z-3561/2014-203 Z-3561/2014-203 Z-3561/2014-203
<i>Listina</i> Oznámení o podání návrhu na nařiz.výkonu rozh.zřízením soudc.zást.pr. č.j. 10 E 3/2014-106 ze dne 07.05.2014. Právní účinky zápisu ke dni 13.05.2014. Zápis proveden dne 19.05.2014.	
	Z-3561/2014-203
<hr/>	
<i>Plomby a upozornění - Bez zápisu</i>	
<hr/>	
E	<i>Nabývací tituly a jiné podklady zápisu</i>
<i>Listina</i>	
o Rozhodnutí o dědictví D 147/1977.	
	POLVZ:68/1977
Pro: Procházka Vladislav Ing., Bořivojova 1710, 27201 Kladno	Z-200068/1977-203 RČ/IČO: 630721/2120
o Rozhodnutí o dědictví D 436/1989.	
	POLVZ:110/1989
Pro: Procházka Vladislav Ing., Bořivojova 1710, 27201 Kladno	Z-200110/1989-203 RČ/IČO: 630721/2120
o Rozhodnutí 2894/1995.	
	POLVZ:221/1995
Pro: Procházka Vladislav Ing., Bořivojova 1710, 27201 Kladno	Z-200221/1995-203 RČ/IČO: 630721/2120
<hr/>	
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203. strana 2	

Příloha .1 - Výpis z katastru nemovitostí pro LV . 30139 - pro k.ú. Dubí u Kladna, obec Kladno ze dne 10.12.2014 - strana 3.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2014 08:34:38

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532053 Kladno
Kat.území: 665169 Dubí u Kladna List vlastnictví: 30139
v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Listina

o Smlouva o zúžení SJM č.j. NZ 62/2007, N 68/2007 ze dne 15.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.03.2007.

Pro: Procházka Vladislav Ing., Bořivojova 1710, 27201 Kladno

V-1309/2007-203
RČ/IČO: 630721/2120

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1301/1	10600	408

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 Kladno, kód: 203.

Vyhotovil:

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha
Podmoll Martin

Vyhotoveno: 10.12.2014 08:34:39

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: ..*g/hw.g/ky*.....



Podmoll

Správní poplatek uhrazen
- v hotovosti

- na zvláštní účet

ve výši ..*100*... dne ..*10*..-12-2014

Příloha . 2 - Snímek katastrální mapy - zdroj <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/> maruschka /

