

ZNALCKÝ POSUDEK č. 6682 – 102 – 20

OCENĚNÍ NEMOVITOSTI (ODHAD OBVYKLÉ CENY)

Předmět ocenění:

pozemek parc. č. st. 1929, jehož součástí je stavba č.p. 1394 – rodinný dům s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 650/12 v katastrálním území Šestajovice u Prahy, obec Šestajovice, okres Praha - východ

Majitel nemovitosti:

Lipkovská Zdeňka
Škroupova 1394, 250 92 Šestajovice

Objednatel posudku:

G & V Administrators v.o.s.
jako insolvenční správce paní Lipkovské
Rašínova 103/2, 602 00 Brno - město

Vypracoval:

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227, 338 24 Břasy, tel. 603 963 092

Účel posudku:

stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby zákona o veřejných dražbách č. 26/2000 Sb.



Obvyklá cena nemovitosti:

22.400.000,- Kč

Datum místního šetření: 13.12.2019

Vypracováno ku dni: 10.5.2020

Tento posudek obsahuje 18 stran textu a 12 stran příloh. Předává se ve 2 vyhotoveních.

V Praze 10.5.2020

Výtisk č. 1

Obsah posudku:

1. NÁLEZ	2
1.1. Znalecký úkol	2
1.2. Informace o nemovitosti	2-3
1.3. Prohlídka nemovitosti	3
1.4. Dokumentace a skutečnost	3
1.5.1. Vlastnické a evidenční údaje	3
1.5.2. Omezení vlastnického práva	3
1.6.1. Celkový popis obce	3
1.6.2. Celkový popis nemovitosti	3-5
1.7. Podklady pro zpracování posudku	5
1.8. Metody zjištění hodnoty nemovitosti	5-6
2. POSUDEK	6
2.1. Oceňované nemovitosti – přehled	6
2.2. Zjištění administrativní hodnoty nemovitosti dle platné vyhlášky	6-12
2.3. Zjištění věcné hodnoty nemovitosti	12
2.4. Zjištění hodnoty nemovitosti výnosovou metodou	13
2.5. Zjištění hodnoty nemovitosti srovnávací metodou	13-15
2.6. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé	15
3. ZÁVĚR	16-18
4. ZNALECKÁ DOLOŽKA	18

Přílohy:

- Výpis z KN ze dne 10.12.2019, LV 1958
- Kopie katastrální mapy
- Umístění obce na mapě
- Fotodokumentace

1. NÁLEZ

1.1. Znalecký úkol

Na základě objednávky zástupce G&V Administrators v.o.s. pana Mgr. Večeří je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku stanovit cenu níže uvedených nemovitých věcí a jejich příslušenství zapsaných na LV 1958

Jedná se o aktualizaci původního znaleckého posudku č. 6577 – 227 – 19 ze dne 19.12.2019.

1.2. Informace o nemovitosti

- Stavba - rodinný dům č.p. 1394 postavený na pozemku parc. č. st. 1929, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha - východ (Katastrální úřad pro Středočeský kraj) pro obec Šestajovice, katastrální území Šestajovice u Prahy na listu vlastnictví č. 1958, způsob využití: rodinný dům

- Pozemek parc. č. st. 1929 o výměře 337m², vedený jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha - východ (Katastrální úřad pro Středočeský kraj) pro obec Šestajovice, katastrální území Šestajovice u Prahy na listu vlastnictví č. 1958
- Pozemek parc. č. 650/12 o výměře 1626m², vedený jako orná půda, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha - východ (Katastrální úřad pro Středočeský kraj) pro obec Šestajovice, katastrální území Šestajovice u Prahy na listu vlastnictví č. 1958, způsob využití: zahrada

1.3. Prohlídka nemovitosti

Prohlídka výše uvedené nemovitosti se uskutečnila dne 10.12.2019. K místnímu šetření se kromě znalce dostavila majitelka nemovitosti paní Lipkovská. **Nemovitost byla znalci zpřístupněna v plném rozsahu.**

1.4. Dokumentace a skutečnost

K dispozici byla část projektové dokumentace na stavbu domu z roku 2008, všechny údaje byly zjištěny při místním šetření.

1.5.1. Vlastnické a evidenční údaje

Podle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 10.12.2019, LV 1958 pro katastrální území Šestajovice u Prahy, obec Šestajovice je majitelem oceňovaných nemovitostí: rodinného domu č.p. 1394 a pozemků parc. č. st. 1929 a 650/12:

Lipkovská Zdeňka, Škroupova 1394, 250 92 Šestajovice

1.5.2. Omezení vlastnického práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí je omezeno vlastnické právo k nemovitostem zástavním exekutorským a zástavním právem smluvním.

Podrobný přehled omezení vlastnického práva – viz Výpis z KN, který je součástí tohoto posudku (příloha)

1.6.1. Celkový popis obce

Obec Šestajovice se nachází v okrese Praha – východ, kraj Středočeský. Leží asi 20km od centra Prahy v těsném sousedství pražské čtvrti Klánovice. V obci žije cca 3700 obyvatel. Od devadesátých let minulého století se obec rozrůstá zejména masovou výstavbou rodinných domů. Obec Šestajovice má vybudovanou infrastrukturu, občanská vybavenost je na nižší úrovni.

1.6.2. Celkový popis nemovitosti

Rodinný dům č.p. 1394 se nachází v ulici Škroupova na okraji obce Šestajovice v zástavbě nových rodinných domů v blízkosti Klánovického lesa. Dům je samostatně stojící, je podsklepený, má obytné přízemí a částečně podkroví. Rodinný dům byl v době místního šetření obývaný majitelkou.

Skladba místností – viz tabulka

Obvodová konstrukce domu je zděná z keramických tvárnic Porotherm tloušťky 45cm se zateplením, základy jsou betonové s izolací proti zemní vlhkosti. Stropy nad suterénem a přízemím jsou z keramické stropní konstrukce Porotherm, která je tvořena keramobetonovými stropními nosníky a cihelnými vložkami MIAKO. Strop nad podkrovím je ze sádkartonových desek. Střecha je navržena jako průnik

valbových střeš se sedlovými vikýři, s klasickým dřevěným vaznicovým krovem a betonovou taškovou krytinou Bramac. Venkovní omítka je štuková se zateplením. Vnitřní omítky jsou vápenné štukové, stěny WC, koupelen a bazénu jsou obloženy keramickými obklady. Podlahy v pokojích jsou laminátové plovoucí, v ostatních místnostech je keramická dlažba. Okna jsou standardní s dvojsklem, dveře dřevěné náplňové.

V rodinném době je proveden rozvod vody (z místního řadu), kanalizace (do místního řadu), plynu a elektřiny. Zdrojem vytápění a TUV je tepelné čerpadlo, na pozemku jsou provedeny 4 zemní vrty hloubky 85m. V obývacím pokoji je krb.

Rodinný dům byl zkolaudován v roce 2011. Celkový technický stav domu je dobrý, v suterénních zdech se objevuje vlhkost. (hydroizolace mohou být porušeny)

Seznam místností:

Podlaží	Název místnosti	Výměra (m2)	Započitatelná výměra (m2)
1.PP	Hala se schodištěm	25,45	1/3
	Technická místnost	22,84	1/3
	Herna, fitness	42,39	1/3
	Koupelna	10,56	1/3
	Sklad	7,02	1/3
	Sklípek	19,80	1/3
	Úklid	1,99	1/3
Celkem		130,05	43,35
1.NP	Závětrří	15,79	
	Hala se schodištěm	27,32	27,32
	Kuchyně	9,90	9,90
	Jídlna	6,63	6,63
	Spíž	3,80	3,80
	Obývací pokoj	63,54	63,54
	Pokoj	13,52	13,52
	Pokoj	10,42	10,42
	Koupelna	10,85	10,85
	WC	2,13	2,13
	Úklid	2,13	2,13
	Chodba	8,84	8,84
	Zázemí bazénu	13,71	6,86
	Bazén	36,86	18,43
	Dvougaráž	43,80	21,90
	Terasa	41,61	
Celkem		310,85	206,27
2.NP (podkroví)	Hala se schodištěm	36,78	36,78
	Pokoj	46,91	46,91

	Pokoj	44,25	44,25
	Šatna	10,55	10,55
	Kuchyň	16,28	16,28
	Koupelna	11,35	11,35
	Úklid	5,92	5,92
	Domácí práce	67,72	60,95 (-10%)
	Sklad	32,90	11,00 (1/3)
	WC	1,62	1,62
Celkem		274,28	245,61
Započitatelná užitná plocha celkem:			495,23

Zastavěná plocha RD: cca 335 m²

Užitná plocha RD: cca 495 m²

Příslušenství:

Vrtaná studna na pozemku

Venkovní úpravy:

Oplocení (zděný plot), vrata, vrátka, zpevněné plochy ze zámkové dlažby, přípojky vody, kanalizace, plynu a elektřiny

Trvalé porosty

standardní množství trvalých ovocných a okrasných porostů

Pozemky

parc. č. st. 1929

337 m²

zastavěná plocha a nádvoří

parc. č. 650/12

1.626 m²

orná půda

1.7. Podklady pro zpracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 10.12.2019, LV 1958
- kopie katastrální mapy
- místní šetření ze dne 13.12.2019
- část Projektové dokumentace pro stavební povolení z roku 2008
- Nájemní smlouva uzavřená mezi paní Lipkovskou a paní Kochovou o pronájmu 1.patru domu
- informace realitních kanceláří, realitní servery a časopisy
- archiv znalce
- fotodokumentace

1.8. Metody zjištění hodnoty nemovitosti

- administrativní metoda

Při stanovení ceny nemovitosti administrativní metodou je postupováno 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014

Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb.

- metoda zjištění věcné hodnoty

při stanovení věcné ceny nemovitosti je postupováno podle výše uvedené oceňovací vyhlášky jako v případě administrativní metody, ale není zde uplatněn koeficient úpravy ceny dle polohy a trhu pp.

- výnosová metoda

vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem)

- srovnávací metoda

Jedná se o vyhodnocení cen nedávno prodaných nebo v současné době nabízených porovnatelných nemovitostí ve srovnatelných lokalitách

- Obvyklá (tržní) cena nemovitosti

Jedná se o cenu, za kterou je možné stejnou nebo srovnatelnou nemovitost v daném místě a čase prodat nebo koupit.

Podle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku § 2, odstavec 1:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ku 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

2. POSUDEK

2.1. Oceňované nemovitosti – přehled

a) Hlavní stavby

- Rodinný dům č.p. 1394 s příslušenstvím postavený na pozemku parc. č. st. 1929 včetně venkovních úprav

b) Trvalé porosty

c) Pozemky

parc. č. st. 1929

337 m²

zastavěná plocha a nádvoří

parc. č. 650/12

1.626 m²

orná půda

2.2. Zjištění administrativní hodnoty nemovitosti dle platné oceňovací vyhlášky

Základní informace

Název předmětu ocenění:

Rodinný dům

Adresa předmětu ocenění:

Škroupova 1394

250 92 Šestajovice

LV: 1958
 Kraj: Středočeský
 Okres: Praha-východ
 Obec: Šestajovice
 Katastrální území: Šestajovice u Prahy
 Počet obyvatel: 3 699

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 279,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	Pi
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava	I	1,00
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O1 * O2 * O3 * O4 * O5 * O6 = 868,00 \text{ Kč/m}^2$

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	Pi
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Poptávka je vyšší než nabídka	III	0,03
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Negativní - Nemovitost je zatížena nařízením exekuce	I	-0,04
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Nadstandardní rodinný dům	III	0,20
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulanční zařízení a základní škola)	II	1,00

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad IT = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,309$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \text{IT} = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = 1,190$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,08
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Dobrá poloha nemovitosti v blízkosti hl. města Prahy	III	0,15

$$\text{Index polohy} \quad \text{IP} = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = 1,220$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient pp} = \text{IT} * \text{IP} = 1,597$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient pp} = \text{IT} * \text{IP} = 1,452$$

Rodinný dům

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:

Svislá nosná konstrukce:

Podsklepení:

Podkroví:

Střecha:

Počet nadzemních podlaží:

Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC

Nemovitá věc je součástí pozemku

§ 13, typ C

zděná

podsklepená

má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží

se šikmou nebo strmou střechou s jedním nadzemním podlažím

111

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP - suterén	$(15,63 * 11,15) =$	174,27	3,00 m
1.NP - přízemí	$(8,00 * 15,00) + (8,20 * 12,10) + (7,43 * 14,90) +$		
	$(4,30 * 0,50) =$	332,08	2,95 m
podkroví		192,40	1,13 m
	$(12,1 * 15,18) =$	183,68	2,50 m
	$(8,0 * 15,2)/2 =$	60,80	4,00 m
		943,23 m²	

Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP - suterén	$((15,63 * 11,15)) * (3,00) =$	522,82
NP	1.NP - přízemí	$((8,00 * 15,00) + (8,20 * 12,10) + (7,43 * 14,90) +$	
		$(4,30 * 0,50)) * (2,95) =$	979,63
Z	podkroví	$(192,4) * (1,13) =$	217,41
Z		$((12,1 * 15,18)) * (2,50) =$	459,20
Z		$((8,0 * 15,2)/2) * (4,00) =$	243,20
Obestavěný prostor - celkem:			2 422,26 m³

Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se,
A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy		S	100
2. Zdivo		N	70
2. Zdivo		S	30
3. Stropy		S	100
4. Střecha		S	100
5. Krytina		S	100
6. Klempířské konstrukce		S	100
7. Vnitřní omítky		S	100
8. Fasádní omítky		S	100
9. Vnější obklady		S	100
10. Vnitřní obklady		S	100
11. Schody		S	100
12. Dveře		S	100
13. Okna		S	100
14. Podlahy obytných místností		S	100
15. Podlahy ostatních místností		S	100
16. Vytápění		N	100
17. Elektroinstalace		S	100
18. Bleskosvod		S	100
19. Rozvod vody		S	100
20. Zdroj teplé vody		N	100
21. Instalace plynu		S	100
22. Kanalizace		S	100
23. Vybavení kuchyně		N	100
24. Vnitřní vybavení		N	100
25. Záchod		S	100
26. Ostatní		N	100
27. Vnitřní bazén s technologií		A	100

Výpočet koeficientu K4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	5,40	100	1,00	5,40
2. Zdivo	N	23,40	70	1,54	25,23
2. Zdivo	S	23,40	30	1,00	7,02
3. Stropy	S	9,10	100	1,00	9,10
4. Střecha	S	5,40	100	1,00	5,40
5. Krytina	S	3,30	100	1,00	3,30
6. Klempířské konstrukce	S	0,80	100	1,00	0,80
7. Vnitřní omítky	S	6,10	100	1,00	6,10
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50
10. Vnitřní obklady	S	2,20	100	1,00	2,20
11. Schody	S	2,30	100	1,00	2,30
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,10	100	1,00	5,10
14. Podlahy obytných místností	S	2,10	100	1,00	2,10
15. Podlahy ostatních místností	S	1,30	100	1,00	1,30
16. Vytápění	N	5,30	100	1,54	8,16
17. Elektroinstalace	S	4,20	100	1,00	4,20
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	2,90	100	1,00	2,90
20. Zdroj teplé vody	N	1,70	100	1,54	2,62
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,70	100	1,00	2,70
23. Vybavení kuchyně	N	0,50	100	1,54	0,77
24. Vnitřní vybavení	N	4,30	100	1,54	6,62
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	N	4,00	100	1,54	6,16
27. Vnitřní bazén s technologií	A	12,27	100	1,00	12,27
cenový podíl přidané konstrukce = $CK / (OP * ZC * K \text{ podkroví} * K5 * Ki)$					
$1\,400\,000,00 / (2\,422,26 * 2\,130,- * 1,0900 * 0,9000 * 2,2540) = 12,27$					
Součet upravených objemových podílů					129,65
Koeficient vybavení K4:					1,2965

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 130,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K4 (dle výpočtu):	*	1,2965
Polohový koeficient K5 (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb Ki (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,2540
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	6 106,-
Plná cena: 2 422,26 m ³ * 6 106,- Kč/m ³	=	14 790 320,- Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 8 roků		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 92 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 100 roků		
Opotřebení: $100 \% * S / PCŽ = 100 \% * 8 / 100 = 8,0 \%$		
Koeficient opotřebení: $(1 - 8,0 \% / 100)$	*	0,920
	=	13 607 094,- Kč

Výpočet ceny technologického zařízení

tepelné čerpadlo + 600 000,00Kč	16,67 %	+	499 980,- Kč	
vrty				
technologie bazénu 150 000,00Kč	16,67 %	+	124 995,- Kč	
Hodnota technologického zařízení celkem		=	624 975,- Kč	
Upravená cena technologického zařízení (vybavení)		+	624 975,- Kč	
Nákladová cena stavby CSN		=	14 232 069,- Kč	
Koeficient pp		*	1,452	
Cena stavby CS		=	20 664 964,19 Kč	

Rodinný dům - zjištěná cena = **20 664 964,19 Kč**

Venkovní úpravy**Zatřídění pro potřeby ocenění**

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.
Stanovené procento z ceny staveb: 4,00 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům	20 664 964,19 Kč
Celkem	20 664 964,19 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	20 664 964,19
4,00 % z ceny staveb	* 0,0400

Venkovní úpravy - zjištěná cena = **826 598,57 Kč**

Pozemky**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi IT = 1,190

Index polohy pozemku IP = 1,220

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad \text{IO} = 1 + \sum_{i=1}^6 \text{Pi} = 1,000$$

$$\text{Celkový index I} = \text{IT} * \text{IO} * \text{IP} = 1,190 * 1,000 * 1,220 = 1,452$$

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek § 4 odst. 1	868,-	1,452		1 260,34

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1929	337	1 260,34	424 734,58
§ 4 odst. 1	orná půda	650/12	1 626	1 260,34	2 049 312,84
Stavební pozemky celkem			1 963		2 474 047,42

Pozemky - zjištěná cena celkem = **2 474 047,42 Kč**

Trvalé porosty

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	2 474 047,42
Celková výměra pozemku	m ²	1 963,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	300,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	378 102,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	24 577,00

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **24 577,- Kč**

1. Rodinný dům	20 664 960,- Kč
2. Venkovní úpravy	826 600,- Kč
3. Pozemky	2 474 050,- Kč
4. Trvalé porosty	24 580,- Kč

Výsledná administrativní cena nemovitosti: 23.990.190,- Kč

2.3. Zjištění věcné hodnoty nemovitosti

Výsledná věcná hodnota nemovitosti: 17.299.980,- Kč

2.4. Zjištění hodnoty nemovitosti výnosovou metodou

Výnosová metoda je jednou ze standardních metod pro ocenění zejména komerčně využitelných nemovitostí, případně rezidenčních nemovitostí. Tato metoda může být aplikována tam, kde je poptávka po pronájmu nemovitostí a trh s pronájmy alespoň částečně funguje. (tato situace je většinou pouze ve velkých či větších městech)

Pro ocenění nemovitosti výnosovou metodou byly odhadnuty výnosy dle obvyklého nájemného v místě. Předpokládaný nájem oceňovaného rodinného domu by se mohl pohybovat kolem cca 95.000,- až 100.000,- Kč/měsíčně.

Z pohledu objektivního posouzení rizika pronajmutí během celého roku jsem odhadnul riziko nepronajmutí na 10%.

Provozní náklady (daň z nemovitosti, pojištění, opravy, úklid atd) jsem odhadnul ve výši 4.500,- Kč/měsíc, tj. 54.000,- Kč/rok.

Pro výpočet výnosové hodnoty jsem použil míru kapitalizace ve výši 4,5%.

Provozní výnos:	1.200.000,- Kč/rok
Riziko nepronajmutí 10%:	120.000,- Kč/rok
Provozní výnos s rizikem pronajmutí:	1.080.000,- Kč/rok
Provozní náklad:	54.000,- Kč/rok
Zisk:	1.026.000,- Kč/rok
Míra kapitalizace:	4,5%

Výpočet výnosové hodnoty: $1.026.000,- / 4,5\% \times 100 = 22.800.000,- \text{ Kč}$

Hodnota nemovitosti výnosovou metodou (po zaokrouhlení): 22.800.000,- Kč.

Výsledná výnosová hodnota nemovitosti: 22.800.000,- Kč

2.5. Zjištění hodnoty nemovitosti srovnávací metodou

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než 1 rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost.

Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kancelářemi a z informací na internetových stránkách.

Podle výše uvedených podkladů byly vytipovány nemovitosti (rodinné domy) v obci Šestajovice a okolí pro ocenění nemovitosti srovnávací metodou.

Uvedené příklady jsou použity i v tomto aktualizovaném posudku. Vzhledem k situaci, kdy se v několika posledních měsících téměř zastavil trh s realitami si myslím, že uvedené příklady jsou stále aktuální a mají dostatečnou vypovídací hodnotu.

Příklad 1

Prodej, rodinný dům 2x 3+kk, garáž
Nabídková cena: 19.999.000,- Kč
Cena za 1m² užitné plochy: 66.663,- Kč
Zastavěná plocha: 294m²
Užitná plocha: cca 300m²
Plocha pozemku: 564m²
Adresa: Jirny u Prahy, okr. Praha - východ
Budova: smíšená, část PP, 2NP
Stav domu: velmi dobrý
Inženýrské sítě: V, K, P, E
Parkování: garáž + na pozemku



Příklad 2

Prodej, rodinný dům 5+kk, dvougaráž
Nabídková cena: 13.200.000,- Kč
Cena za 1m² užitné plochy: 49.438,- Kč
Zastavěná plocha: 208m²
Užitná plocha: cca 267m²
Plocha pozemku: 728m²
Adresa: Šestajovice, okr. Praha - východ
Budova: cihlová, 2NP
Stav domu: velmi dobrý - novostavba
Parkování: dvougaráž + na pozemku



Příklad 3

Prodej, rodinný dům 5+kk, 3+kk
Nabídková cena: 24.900.000,- Kč
Cena za 1m² užitné plochy: 49.800,- Kč
Zastavěná plocha: 451m²
Užitná plocha: cca 500m²
Plocha pozemku: 1583m²
Adresa: Nové Jirny, okr. Praha - východ
Budova: cihlová, 2NP
Stav domu: novostavba
Parkování: garáž + na pozemku



Příklad 4

Prodej, rodinný dům 6+kk, garáž, bazén
Nabídková cena: 15.950.000,- Kč
Cena za 1m² užitné plochy: 69.348,- Kč
Zastavěná plocha: 145m²
Užitná plocha: cca 230m²
Plocha pozemku: 889m²
Adresa: Horoušany, okr. Praha - východ
Budova: cihlová, 1.NP, podkroví
Stav domu: velmi dobrý, novostavba
Parkování: garáž + na pozemku



Vyhodnocení srovnávací metody

Nemovitosti, které jsou srovnatelné s oceňovanou nemovitostí se na realitním trhu běžně nabízejí a obchodují. Jednotlivé případy se liší zejména umístěním v obci, vybavením a atraktivitou obce, technickým stavem, vybavením, napojením na inženýrské sítě, velikostí pozemků atd.

Název	Jednotková nabídková cena Kč/m2	Koef. redukce	Jednotková cena (JC) po redukcí Kč/m2	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	L	Jednotková cena po srovnání s objektem Kč/m2
RD Jirny	66.663,-	0,95	63.330,-	1,03	1,07	0,90	1,00	1,05	1,00	1,05	1,09	58.101,-
RD Šestajovice	49.438,-	0,95	46.966,-	1,00	1,07	0,93	1,00	1,10	1,00	0,95	1,04	45.160,-
RD Nové Jirny	49.800,-	0,95	47.310,-	1,03	1,00	0,98	1,00	1,10	1,03	1,05	1,20	39.425,-
RD Horoušany	69.348,-	0,95	65.881,-	0,95	1,07	0,93	1,00	1,10	1,05	1,05	1,15	57.288,-
Celkem Kč												199.974,-
Průměr v Kč												49.994,-
max Kč												58.101,-
min Kč												39.425,-

Koeficient redukce – snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

- K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění
 K2 koeficient úpravy na užitnou plochu
 K3 koeficient úpravy na velikost pozemku
 K4 koeficient úpravy na podmínky parkování
 K5 koeficient úpravy na celkový stav
 K6 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, vybavení, dispozice atd)
 K7 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce
 L index odlišnosti $L = K1 \cdot K2 \cdot K3 \cdot K4 \cdot K5 \cdot K6 \cdot K7$

Jednotková cena zjištěná srovnávací metodou: 49.994,- Kč/m2
 Užitná plocha RD: 495 m2
 Hodnota rodinného domu: $495\text{m}^2 \cdot 49.994,- \text{Kč/m}^2 = 24.747.030,- \text{Kč}$
 Hodnota rodinného domu srovnávací metodou (po zaokrouhlení) 24.750.000,- Kč

Hodnota nemovitosti srovnávací metodou 24.750.000,- Kč

2.6. Rekapitulace metod pro zjištění ceny obvyklé

Při ocenění pozemku parc. č. st. 1929 jehož součástí je stavba č.p. 1394 – rodinný dům s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 650/12 v katastrálním území Šestajovice u Prahy, obec Šestajovice, okres Praha - východ byly použity tyto metody:

Administrativní cena nemovitosti	23.990.190,- Kč
Věcná hodnota nemovitosti	17.299.980,- Kč
Výnosová hodnota nemovitosti	22.800.000,- Kč
Srovnávací hodnota nemovitosti	24.750.000,- Kč

3. ZÁVĚR

Předmětem tohoto znaleckého posudku bylo:

Na základě objednávky zástupce G&V Administrators v.o.s. pana Mgr. Večeří je znaleckým úkolem a předmětem tohoto posudku stanovit cenu níže uvedených nemovitých věcí a jejich příslušenství zapsaných na LV 1958:

- Stavba - rodinný dům č.p. 1394 postavený na pozemku parc. č. st. 1929, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha - východ (Katastrální úřad pro Středočeský kraj) pro obec Šestajovice, katastrální území Šestajovice u Prahy na listu vlastnictví č. 1958, způsob využití: rodinný dům
- Pozemek parc. č. st. 1929 o výměře 337m², vedený jako zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha - východ (Katastrální úřad pro Středočeský kraj) pro obec Šestajovice, katastrální území Šestajovice u Prahy na listu vlastnictví č. 1958
- Pozemek parc. č. 650/12 o výměře 1626m², vedený jako orná půda, zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním pracovištěm Praha - východ (Katastrální úřad pro Středočeský kraj) pro obec Šestajovice, katastrální území Šestajovice u Prahy na listu vlastnictví č. 1958, způsob využití: zahrada

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti

Kladné a záporné vlivy na obvyklou cenu nemovitosti:

Kladné vlivy:

- rodinný dům se nachází v klidné okrajové části obce Šestajovice
- dobrá poloha obce v těsné blízkosti hl. města Prahy
- k domu patří pozemky o celkové výměře 1963m²
- rodinný dům je napojen na všechny inženýrské sítě
- v domě je vnitřní bazén a sauna
- vytápění a příprava TUV je řešena pomocí tepelného čerpadla (zemních vrtů)

Záporné vlivy

- nájemní smlouva na užívání 1. patra rodinného domu na dobu neurčitou za nápadně nevýhodných podmínek (neplatí se žádné nájemné ani vodné a stočné) – zohledněno ve výpočtu závady na nemovitosti
- objevující se vlhkost na zdech v suterénu

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami s přihlédnutím k výše uvedeným kladným a záporným vlivům na obvyklou cenu bude stanovena obvyklá cena výše uvedených nemovitostí, která vychází ze srovnávací metody a je snížena na základě záporných vlivů majících vliv na výslednou cenu.

Obvyklá cena výše uvedené nemovitosti: 24.600.000,- Kč

Znalci byla dodatečně předložena nájemní smlouva na pronájem 1.patru (podkroví) výše uvedené nemovitosti, kterou uzavřela majitelka nemovitosti na dobu neurčitou za nápadně nevýhodných podmínek. (nulový nájem, žádné platby na vodné a stočné).

Znalci nepřísluší (ani nemá odborné znalosti) posuzovat možnost výpovědi této nájemní smlouvy.

Výsledná cena uvedená v tomto posudku na str. 16 je cena za nemovitosti, které nejsou zatíženy nájemním vztahem.

Vzhledem ke skutečnosti, že na oceňované nemovitosti vážne závada v podobě uzavřené nájemní smlouvy na dobu neurčitou se hodnota této nájemní smlouvy stanoví na základě metodiky platné oceňovací vyhlášky č. 188/2019 Sb. pro ocenění věcného břemene. Při výpočtu budu vycházet ze stanovení obvyklé výše nájemného za pronajaté prostory a to ve výši 150,- Kč/m²/měsíc, tj. 1.800,- Kč/m²/rok

Nájemní smlouva na dobu neurčitou

Ocenění práv dle metodiky ocenění věcných břemen

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané z nájemného

Ocenění se provede podle § 16b odst 1) zákona č. 151/97 Sb. ve výši obvyklé ceny ročního užítu, protože nelze zjistit hodnotu ročního užítu ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví ani z rozhodnutí příslušného orgánu.

2.NP rodinného domu:

Výměra: 245,61 m²

Jednotková cena: 1 800,- Kč/m²/rok

Obvyklé nájemné: 245,61 m² * 1 800,- Kč/m²/rok = 442 098,- Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 100 %

442 098,- Kč/rok * 100 % = 442 098,- Kč

Roční užitek vyplývající z nájemní smlouvy: 442 098,- Kč

závada (nájemní smlouva) na dobu neurčitou.

Maximální doba trvání závady pro výpočet: 5 let

442 098,- Kč * 5 let = 2 210 490,- Kč

Hodnota závady - nájemní smlouvy

= 2. 200.000,- Kč

(po zaokrouhlení)

Obvyklá cena výše uvedené nemovitosti

(se započtením nájemní smlouvy):

22.400.000,- Kč

Vzhledem ke stávajícímu technickému stavu nemovitosti, její poloze, vybavení, velikosti a využitelnosti a s ohledem na stávající situaci na realitním trhu a na závalu na nemovitosti (nájemní smlouva na dobu neurčitou) určuji

obvyklou cenu pozemku parc. č. st. 1929 jehož součástí je stavba č.p. 1394 – rodinný dům s příslušenstvím a pozemkem parc. č. 650/12 v katastrálním území Šestajovice u Prahy, obec Šestajovice, okres Praha - východ na:

22.400.000,- Kč

Slovy: dvacetdvamilionů čtyřistatisí korun českých

V Praze, 10 .5. 2020

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227, 338 24 Břasy
tel.: 603 963 092
e-mail: mikrop Praha@seznam.cz

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6682 – 102 - 20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 42-20.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2019 10:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 65 INS 7141/2018 pro G&V Administrators v.o.s.

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538876 Šestajovice

Kat.území: 762385 Šestajovice u Prahy

List vlastnictví: 1958

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Lipkovská Zdeňka, Škroupova 1394, 25092 Šestajovice	426004/097	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1929	337	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Šestajovice, č.p. 1394, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1929				
650/12	1626	orná půda		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

- dluhy ve výši 2.450.000,- Kč s příslušenstvím
- budoucí dluhy, které vzniknou nejpozději do 1.8.2015 do celkové výše 2.450.000,- Kč

Oprávnění pro

Reigl Filip, Vídeňská 1586/84, Kunratice, 14800 Praha
4, RČ/IČO: 730905/0419

Povinnost k

Parcela: St. 1929, Parcela: 650/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2014 08:04:07. Zápis proveden dne 27.08.2014.

V-12336/2014-209

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 13.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2016 11:08:50. Zápis proveden dne 05.01.2017.

V-20716/2016-209

Pořadí k 04.08.2014 08:04

o Zástavní právo smluvní

- a) dluh ve výši 1.225.000,- Kč s příslušenstvím
- b) budoucí dluhy do výše 1.225.000,- Kč, které vzniknou nejpozději do 1.8.2015

Oprávnění pro

Reigl Filip, Vídeňská 1586/84, Kunratice, 14800 Praha
4, RČ/IČO: 730905/0419

Povinnost k

Parcela: St. 1929, Parcela: 650/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 12.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.08.2014 12:23:37. Zápis proveden dne 09.09.2014.

V-12840/2014-209

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 13.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2016 11:00:17. Zápis proveden dne 05.01.2017.

V-20712/2016-209

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2019 10:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538876 Šestajovice

Kat.území: 762385 Šestajovice u Prahy

List vlastnictví: 1958

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

Typ vztahu

Pořadí k 12.08.2014 12:23

o Zástavní právo smluvní

- dluh ve výši 2.360.000,- Kč s příslušenstvím
- budoucí dluhy do výše 2.360.000,- Kč, které vzniknou nejpozději do 17.9.2015

Oprávnění pro

MeteorisW s.r.o., Hvězdoslavova 504/15, Háje, 14900

Praha 4, RČ/IČO: 01821253

Povinnost k

Parcela: St. 1929, Parcela: 650/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.09.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.09.2014 12:20:45. Zápis proveden dne 15.10.2014.

V-15281/2014-209

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 13.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2016 11:05:24. Zápis proveden dne 05.01.2017.

V-20714/2016-209

Pořadí k 18.09.2014 12:20

o Zástavní právo smluvní

- a) dluh ve výši 1.100.000,- Kč s příslušenstvím
- b) veškeré budoucí dluhy, včetně smluvních pokut, které vzniknou nejpozději do 23.10.2015 do výše 1.100.000,- Kč

Oprávnění pro

Reigl Filip, Vídeňská 1586/84, Kunratice, 14800 Praha

4, RČ/IČO: 730905/0419

Povinnost k

Parcela: St. 1929, Parcela: 650/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 24.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2014 08:29:43. Zápis proveden dne 19.11.2014.

V-17933/2014-209

Pořadí k 27.10.2014 08:29

o Zástavní právo smluvní

- dluh ve výši 2.300.000,- Kč s příslušenstvím
- budoucí dluhy včetně smluvních pokut vyplývajících ze smlouvy o zápůjčce ze dne 18.11.2014, které vzniknou nejpozději do 18.11.2015 do výše 2.300.000,- Kč

Oprávnění pro

Reigl Filip, Vídeňská 1586/84, Kunratice, 14800 Praha

4, RČ/IČO: 730905/0419

Povinnost k

Parcela: St. 1929, Parcela: 650/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.11.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2014 14:26:41. Zápis proveden dne 16.12.2014.

V-19407/2014-209

Pořadí k 18.11.2014 14:26

o Zástavní právo smluvní

- dluh ve výši Kč 500.000,- s příslušenstvím
- veškeré budoucí dluhy, které vzniknou do 29.12.2015 do výše Kč 500.000,-

Oprávnění pro

Anděl Petr, U Náměstí 707, 25241 Dolní Břežany, RČ/IČO:

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2019 10:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538876 Šestajovice

Kat.území: 762385 Šestajovice u Prahy

List vlastnictví: 1958

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

870219/1817

Povinnost k

Parcela: St. 1929, Parcela: 650/12

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 29.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.12.2014 15:39:40. Zápis proveden dne 21.01.2015.

V-22282/2014-209

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 13.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.12.2016 11:03:02. Zápis proveden dne 05.01.2017.

V-20713/2016-209

Pořadí k 29.12.2014 15:39

- o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu dluhy ve výši 450.000,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Klíma Viktor Mgr., Králodvorská 1086/14, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 750120/0113

Povinnost k

Parcela: St. 1929, Parcela: 650/12

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 126 EX 2/18-10 ze dne 01.02.2018. Právní moc ke dni 01.02.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.02.2018 11:14:44. Zápis proveden dne 07.03.2018.

V-2009/2018-209

Pořadí k 09.01.2018 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

Mazel Petr Ing. Bc., Libušská 7/185b, Libuš, 14200 Praha 4, RČ/IČO: 690512/4776

Povinnost k

Parcela: St. 1929, Parcela: 650/12

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva EÚ Karviná 201 EX-02403/2017 -011 ze dne 25.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2017 15:15:15. Zápis proveden dne 06.11.2017.

Z-10065/2017-209

- o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva

Oprávnění pro

Albert Pavel, Jetřichovická 739/2, Prosek, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 710508/0202

Povinnost k

Parcela: St. 1929, Parcela: 650/12

Listina Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva EÚ Karviná 201 EX-02406/2017 -011 ze dne 25.10.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.10.2017 15:15:29. Zápis proveden dne 06.11.2017.

Z-10077/2017-209

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2019 10:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538876 Šestajovice

Kat.území: 762385 Šestajovice u Prahy

List vlastnictví: 1958

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

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Struminský, Komorní 4, 737 01 Český Těšín

Povinnost k

Lipkovská Zdeňka, Škroupova 1394, 25092 Šestajovice,
RČ/IČO: 426004/097

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 201 EX-02404/2017 -016
Exekutorský úřad Karviná - soudní exekutor Mgr. Pavel Struminský ze dne
06.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2017 17:15:06. Zápis proveden
dne 15.11.2017; uloženo na prac. Karviná

Z-4415/2017-803

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1929, Parcela: 650/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Karviná č.j.201 EX-02404/2017 -
023 ze dne 13.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.11.2017 17:15:19.
Zápis proveden dne 21.11.2017; uloženo na prac. Praha-východ

Z-11100/2017-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Struminský, Komorní 4, 737 01 Český Těšín

Povinnost k

Lipkovská Zdeňka, Škroupova 1394, 25092 Šestajovice,
RČ/IČO: 426004/097

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 201 EX-02405/2017 -015
Exekutorský úřad Karviná - soudní exekutor Mgr. Pavel Struminský ze dne
15.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2017 15:15:28. Zápis proveden
dne 20.11.2017; uloženo na prac. Karviná

Z-4465/2017-803

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1929, Parcela: 650/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Karviná č.j.201 EX-02405/2017 -
020 ze dne 16.11.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.11.2017 15:15:14.
Zápis proveden dne 21.11.2017; uloženo na prac. Praha-východ

Z-11373/2017-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Komárek, Jihlavská 1007, 591 01 Žďár nad Sázavou

Povinnost k

Lipkovská Zdeňka, Škroupova 1394, 25092 Šestajovice,
RČ/IČO: 426004/097

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Žďár nad
Sázavou 038EX-592/2018 -10 (34EXE-546/2018-10) ze dne 10.04.2018. Právní účinky
zápisu k okamžiku 10.04.2018 21:00:49. Zápis proveden dne 11.04.2018; uloženo
na prac. Žďár nad Sázavou

Z-1325/2018-714

Související zápisy

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2019 10:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538876 Šestajovice

Kat.území: 762385 Šestajovice u Prahy

List vlastnictví: 1958

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

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1929, Parcela: 650/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Žďár nad Sázavou 038 EX-592/2018 -12 ze dne 10.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.04.2018 21:00:56.

Zápis proveden dne 23.04.2018; uloženo na prac. Praha-východ

Z-2972/2018-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Vybíral

Vítězné náměstí 829/10

160 00 Praha 6

Povinnost k

Lipkovská Zdeňka, Škroupova 1394, 25092 Šestajovice,

RČ/IČO: 426004/097

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139 EX 13702/15-023 ze dne 16.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2015 16:44:13. Zápis proveden dne 21.09.2015; uloženo na prac. Šumperk

Z-9822/2015-809

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce EÚ Praha 6 č.j.: 148 EX-1284/2017 -163 ze dne 18.04.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.03.2018 20:04:03.

Zápis proveden dne 20.04.2018; uloženo na prac. Praha-východ

Z-2612/2018-209

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1929, Parcela: 650/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 139 EX-13702/2015 -025 ze dne 16.09.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.09.2015 16:42:00. Zápis proveden dne 30.09.2015; uloženo na prac. Praha-východ

Z-8643/2015-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jiří Král, Dvořákova 1515/2, 702 00 Ostrava - Moravská Ostrava

Povinnost k

Lipkovská Zdeňka, Škroupova 1394, 25092 Šestajovice,

RČ/IČO: 426004/097

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Ostrava 043 EX-2145/2017 -7 ze dne 05.09.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2018 15:45:37. Zápis proveden dne 28.06.2018; uloženo na prac. Praha-východ

Z-5812/2018-209

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 1929, Parcela: 650/12

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Ostrava 043 EX-2145/2017 -18 ze dne 26.06.2018. Právní moc ke dni 27.06.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2018 15:45:37. Zápis proveden dne 28.06.2018; uloženo na prac. Praha-

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2019 10:35:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538876 Šestajovice

Kat.území: 762385 Šestajovice u Prahy

List vlastnictví: 1958

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

Typ vztahu

východ

Z-5812/2018-209

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Ostrava 043 EX-2145/2017 ze dne 23.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.07.2018 12:37:24. Zápis proveden dne 26.07.2018; uloženo na prac. Praha-východ Z-6639/2018-209

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 851/1986.

POLVZ:4/1988

Z-12400004/1988-209

Pro: Lipkovská Zdeňka, Škroupova 1394, 25092 Šestajovice

RČ/IČO: 426004/097

o Smlouva kupní ze dne 25.04.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.05.2007.

V-4317/2007-209

Pro: Lipkovská Zdeňka, Škroupova 1394, 25092 Šestajovice

RČ/IČO: 426004/097

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 10.06.2013.

Z-11177/2013-209

Pro: Lipkovská Zdeňka, Škroupova 1394, 25092 Šestajovice

RČ/IČO: 426004/097

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
650/12	21000	1626

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

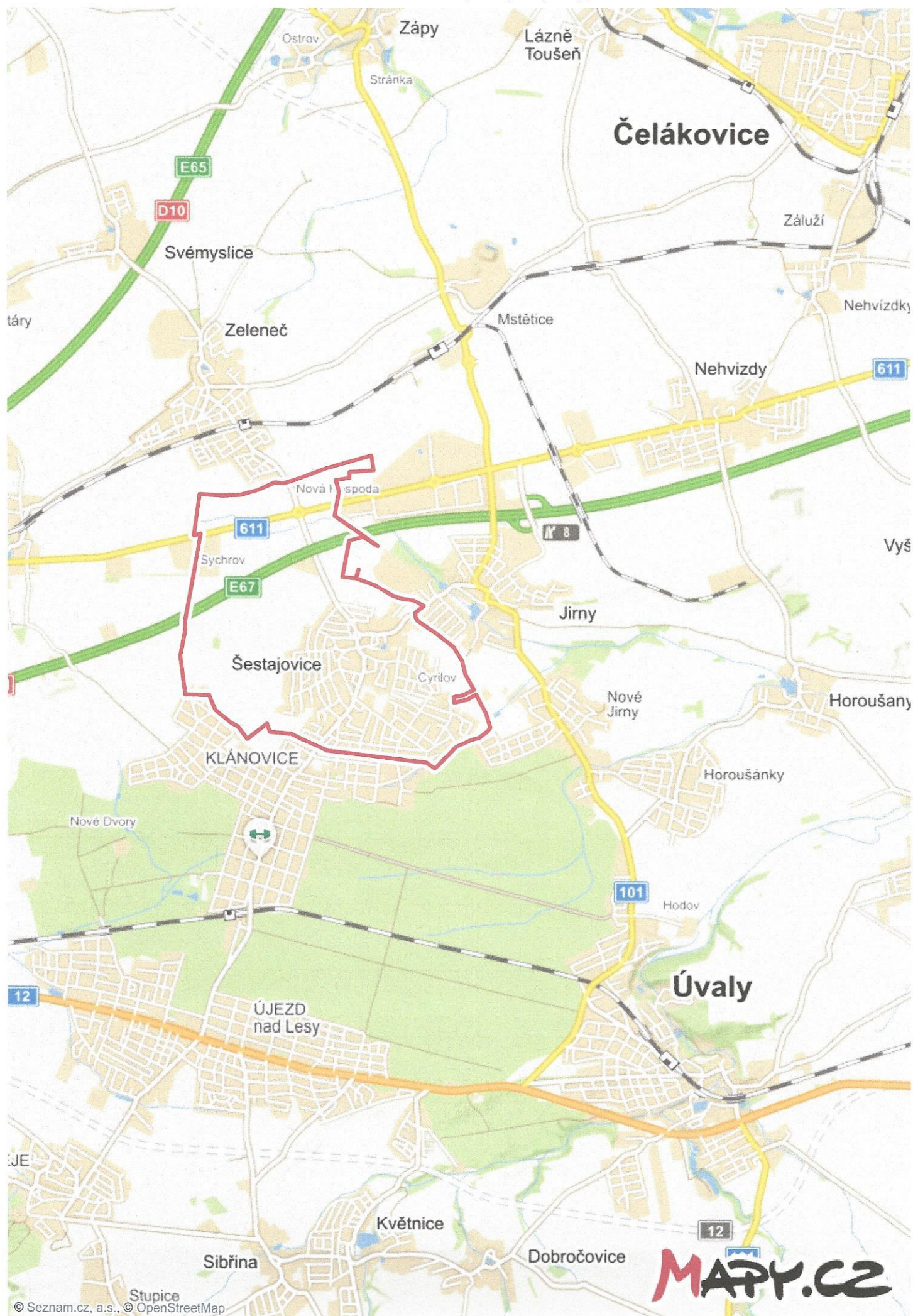
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

Vyhotovil:

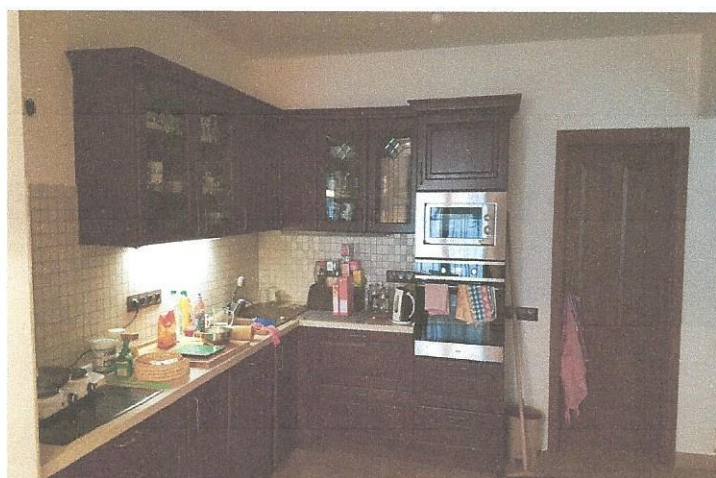
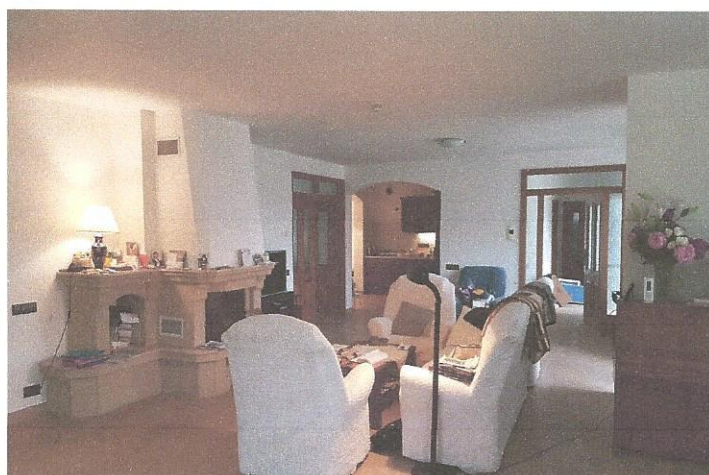
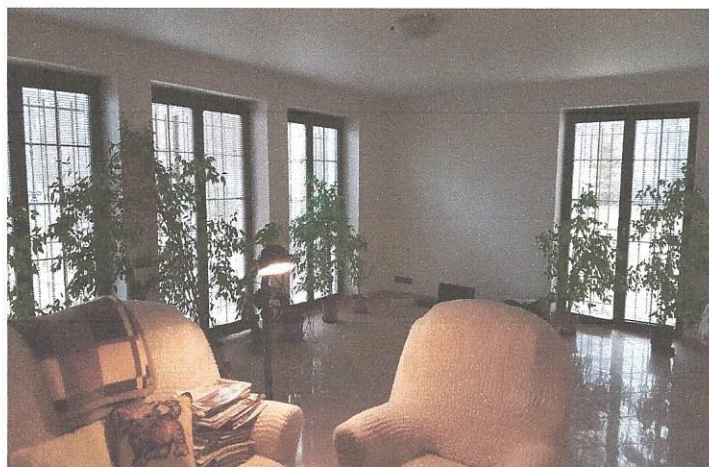
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 10.12.2019 10:56:02

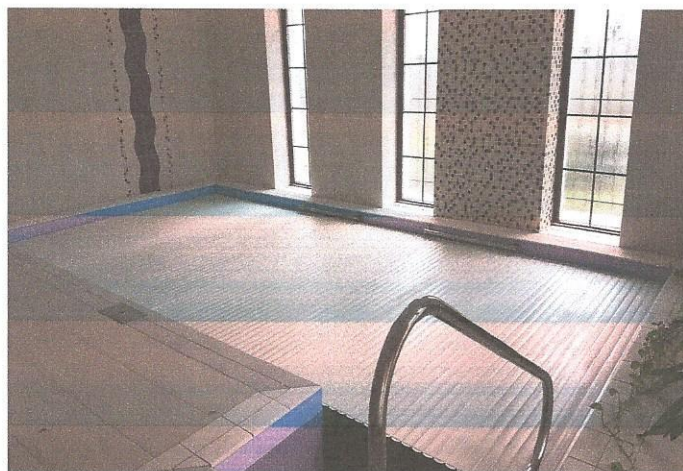
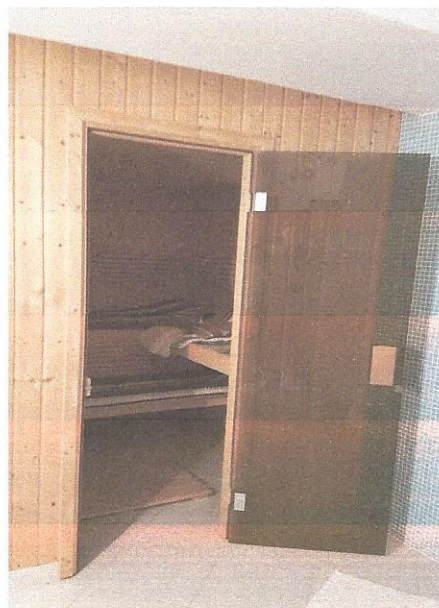




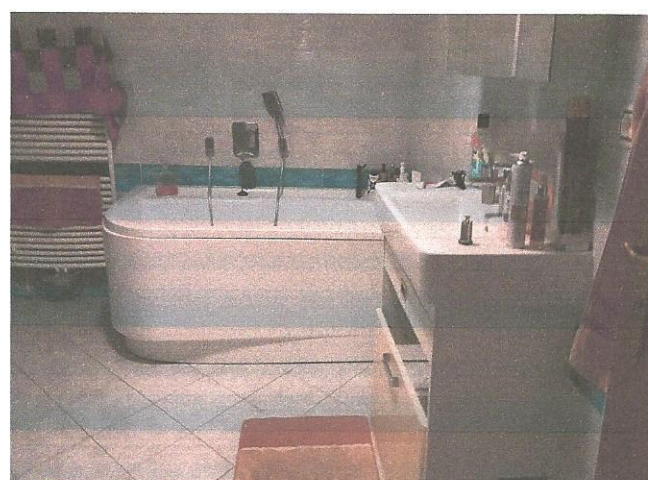
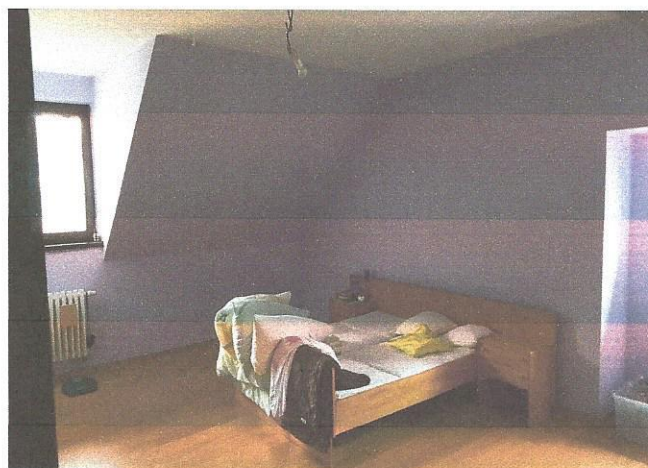
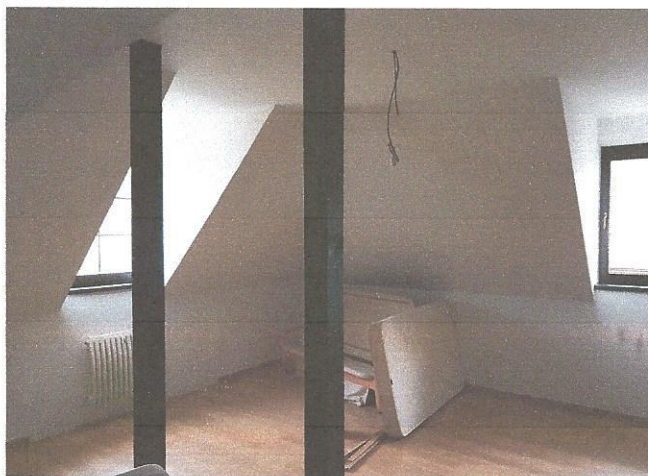
RD č.p. 1394 s příslušenstvím na pozemku parc. č. st. 1929 v k.ú. Šestajovice u Prahy, obec Šestajovice, okres Praha - východ, LV 1958



RD č.p. 1394 s příslušenstvím na pozemku parc. č. st. 1929 v k.ú. Šestajovice u Prahy, obec Šestajovice, okres Praha - východ, LV 1958



RD č.p. 1394 s příslušenstvím na pozemku parc. č. st. 1929 v k.ú. Šestajovice u Prahy, obec Šestajovice, okres Praha - východ, LV 1958



RD č.p. 1394 s příslušenstvím na pozemku parc. č. st. 1929 v k.ú. Šestajovice u Prahy, obec Šestajovice, okres Praha - východ, LV 1958

