

# Znalecký posudek

č. 2356-401-2016



**Objednatel:**

**JUDr. Michal Krejčí**  
Insolvenční správce Karla Karáska  
K cementárně 1427/1a  
153 00 Praha 5  
IČ: 14997096

**Účel posudku :**

Stanovení *ceny obvyklé (tržní hodnoty)* ½ nemovitých věcí zapsaných na LV č. 528 v k.ú. Sibřina, obec Sibřina, okres Praha-východ, Středočeský kraj

**Oceněno k datu:**

**15. 9. 2016**

**Zhotovitel posudku:**

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

**Odpovědný zpracovatel:**

Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Lukáš Pejchal, Ing. Pavla Vodová

**Počet stran posudku:**

21 + 14 stran příloh

**Počet vyhotovení :**

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

V Brně dne 5. 10. 2016

## Obsah

1	NÁLEZ .....	3
1.1	Identifikace předmětu ocenění .....	3
1.2	Účel posudku.....	3
1.3	Celkový popis nemovitých věcí .....	3
1.4	Vlastnické a evidenční údaje .....	4
1.5	Prohlídka a zaměření nemovitosti .....	4
1.6	Prohlášení Znalce o nezávislosti .....	4
1.7	Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	4
1.8	Definice obvyklé ceny.....	5
1.9	Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí .....	5
1.9.1	Metoda administrativní .....	5
1.9.2	Metoda nákladová.....	6
1.9.3	Metoda výnosová .....	6
1.9.4	Metoda komparativní .....	6
1.10	Použitelnost znaleckého posudku .....	7
2	POSUDEK .....	8
2.1	Volba metody ocenění.....	8
2.2	Administrativní metoda .....	8
2.3	Metoda komparativní .....	14
2.3.1	Výměry oceňovaného objektu.....	14
2.3.2	Srovnávací nabídka .....	14
2.3.3	Komparace.....	19
3	REKAPITULACE.....	20
4	ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	21

## Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí .....	5 listů
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy.....	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy .....	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace.....	7 listů

# 1 NÁLEZ

## 1.1 Identifikace předmětu ocenění

Předmětem ocenění jsou nemovité věci zapsané na LV č. 528 v k.ú. Sibřina, obec Sibřina, okres Praha-východ, kraj Středočeský, a to:

- Pozemek p.č. st. 559 – zastavěná plocha a nádvoří, výměra 125 m<sup>2</sup>, součástí je stavba č.p. 206, rodinný dům;
- Pozemek p.č. 73/68 – zahrada, výměra 443 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Účel posudku

Znalecký posudek je vypracován pro potřeby insolvenčního řízení.

## 1.3 Celkový popis nemovitých věcí

Obec Sibřina se nachází v okrese Praha-východ, kraj Středočeský. Rozkládá se asi devatenáct kilometrů východně od centra Prahy a sedmnáct kilometrů jižně od města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Žije zde zhruba 700 obyvatel (v roce 2006 jich bylo 542). Obcí prochází silnice III. třídy. Ve vzdálenosti 2 km lze najet na silnici I/12 Praha - Kolín. Obec je autobusovým spojením navázána na železniční zastávku Praha-Klánovice na trati 011. Autobusová doprava v obci je zapojena do Pražské integrované dopravy, a to linkami 303 (Praha, Černý Most - Říčany, Wolkerova), 329 (Praha, Skalka - Škvorec, náměstí) a 366 (Praha, Depo Hostivař - Březí, Podskalí). V obci se nachází dvě autobusové zastávky - „Sibřina“ a „Sibřina, Říčanská“.

Předmětem ocenění je pozemek p.č.st. 559 – zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba rodinného domu č.p. 206. Jednotný funkční celek s pozemkem tvoří p.č. 73/68 – zahrada. Nemovitá věc se nachází v jihozápadní části obce Sibřina, v ulici Zahradní. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy.

Přístup k pozemku je zajištěn po zpevněné veřejné komunikaci, parkování je možné přímo na pozemku. Nejbližší zastávka MHD je od oceňovaného rodinného domu vzdálena asi 200 m. Jedná se o lokalitu se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Rodinný dům je samostatně stojící, podsklepený, s jedním nadzemním podlažím a podkrovím. Dům zahrnuje jednu bytovou jednotku o velikosti 5+1 a garáž. V 1.PP se nachází sklepní prostory, v 1.NP garáž, zádveří, chodba, obývací pokoj, kuchyně, koupelna, komora, WC a schodiště do podkroví, v podkroví je pak chodba, koupelna a 4 pokoje. Dům je napojen na elektro, vodovod a plyn, odkanalizování je do septiku. Svislé konstrukce jsou zděné z tvárnic, stropy s rovnými podhledy, v podkroví SDK podhledy. Střeška je valbová, střešní krytina betonová taška. Vnitřní omítky štukové hladké, venkovní omítky strukturované. Okna jsou plastová a střešní, dveře dýhované, do obložkových zárubní. Podlahy místností jsou betonové, pokryté keramickou dlažbou a plovoucími podlahami, v 1. PP cihelné podlahy. Kuchyně je vybavena kuchyňskou linkou a vestavěnými spotřebiči. Objekt je vytápěn ústředním topením s plynovým kotlem. Ohřev vody je zajištěn prostřednictvím kotle ÚT.

Stavba byla započata v roce 1991, poté byla dlouho v rozestavěném stavu, užívána je od roku 2008. Negativem stavby je prosakování spodní vody do 1.PP, nedostatečně jsou provedeny také některé konstrukční detaily (oplechování komína apod.).

#### **1.4 Vlastnické a evidenční údaje**

Dle výpisu z katastru nemovitostí je k datu ocenění jako vlastník nemovitých věcí na LV č. 528 v k.ú. Sibřina zapsán tento subjekt:

Vlastnické právo	Podíl
SJM Karásek Karel a Karásková Kateřina,	
<i>Karásek Karel, K Vile 20, Stupice, 25084 Sibřina</i>	
<i>Karásková Kateřina, Kazimírova 500/13, Háje, 14900 Praha 4</i>	

#### **1.5 Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Místní šetření bylo provedeno dne 15. 9. 2016 za přítomnosti zástupce Znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o. Ing. Petra Daňhela, Ph.D. a vlastníka nemovitých věcí p. Karla Karáska.

#### **1.6 Prohlášení Znalce o nezávislosti**

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

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

#### **1.7 Podklady pro vypracování znaleckého posudku**

- Výpis z katastru nemovitostí;
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření a fotodokumentace z místního šetření;
- Znalecký posudek č. 5801-183/15 ze dne 24. 6. 2015, který vypracoval Ing. Karel Schwarz;
- Znalecký posudek č. 2016-061-2016 ze dne 29. 2. 2016, který vypracoval Znalecký ústav STATIKUM s.r.o.;
- Informace z realitního serveru;
- Vlastní databáze znalce;
- Databáze realizovaných prodejů nemovitostí MOISES;
- Zákon č. 151/1997 Sb., „o oceňování majetku a o změně některých zákonů“ (zákon o oceňování majetku);
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění zákona č. 322/2006 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 444/2011 s účinností od 1. 1. 2012;
- Vyhláška Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. ve znění platném k datu ocenění;

- BRADÁČ a kol. – Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Odhad hodnoty pozemků, VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku, 2007;
- DUŠEK DAVID – Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Porovnávací hodnota nemovitostí, I. vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o., 2006;
- BRADÁČ a kol. – Soudní znaleství, I. vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010;
- HÁLEK VÍTĚZSLAV – Oceňování majetku v praxi, I. vydání, DonauMedia s.r.o., 2009;
- ZAZVONIL ZBYNĚK – Oceňování nemovitostí – výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010;
- IOM VŠE Praha: Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou, Praha, září 2012.

## **1.8 Definice obvyklé ceny**

Obvyklou (tržní) cenu nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

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

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

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

## **1.9 Popis používaných metod oceňování nemovitých věcí**

### **1.9.1 Metoda administrativní**

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

### **1.9.2 Metoda nákladová**

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013, o oceňování majetku a o změně některých zákonů, v aktuálním znění.

### **1.9.3 Metoda výnosová**

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

### **1.9.4 Metoda komparativní**

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

#### **Poloha nemovitostí**

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

#### **Využitelnost nemovitostí**

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí

- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

#### Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

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

#### Situace na realitním trhu

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

### **1.10 Použitelnost znaleckého posudku**

Znalecký posudek je použitelný pouze pro potřeby insolvenčního řízení.

## 2 POSUDEK

### 2.1 Volba metody ocenění

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

Hlavní metodou ocenění je metoda komparativní. Jako metoda podpůrná byla zvolena metoda administrativní.

### 2.2 Administrativní metoda

#### Oceňovací předpis

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., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb. a č. 53/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### Základní informace

Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-východ
Obec:	Sibřina
Katastrální území:	Sibřina
Počet obyvatel:	794

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 120,00 Kč/m<sup>2</sup>**

#### Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P <sub>i</sub>
O1. Velikost obce - 501 - 1000 obyvatel	IV	0,65
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ	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 a kanalizace, nebo kanalizace a plyn, nebo vodovod a plyn	II	0,85
O5. Dopravní obslužnost obce - Železniční nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod	IV	0,90



a zdravotní středisko, nebo škola)

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 847,00$   
Kč/m<sup>2</sup>

### Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) nebo jednotka 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 - Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

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

### Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do  
2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Druh a účel užití stavby - Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí - Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci - Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
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 VII komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01

7. Osobní hromadná doprava - Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Nevýhodná pro účel užití realizované stavby	I	-0,01
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Nižší než je průměr v kraji	III	0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,061$$

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = 1,061$$

## Ocenění staveb

### Hlavní stavby

#### Rodinný dům č.p. 206

#### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha – východ
Stáří stavby:	8 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	5 563,- Kč/m <sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1.PP:	$9,35*12-7,07*1$	=	105,13 m <sup>2</sup>
1.NP:	$9,35*12-7,07*1+5,95*3,3$	=	124,77 m <sup>2</sup>
Podkroví:	$9,35*12+5,95*3,3$	=	131,84 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.PP:	105,13 m <sup>2</sup>	2,80 m
1.NP:	124,77 m <sup>2</sup>	2,90 m
Podkroví:	131,84 m <sup>2</sup>	3,20 m

#### Obestavěný prostor

1.PP:	$(9,35*12-7,07*1)*2,8$	=	294,36 m <sup>3</sup>
1.NP:	$(9,35*12-7,07*1+5,95*3,3)*2,9$	=	361,82 m <sup>3</sup>

$$\begin{aligned} \text{Podkroví:} & \quad 9,35 \cdot 12 \cdot 4,15/2 + 5,95 \cdot 3,3 \cdot 3,2/2 & = & \quad \frac{264,23 \text{ m}^3}{\phantom{=}} \\ \text{Obestavěný prostor - celkem:} & & = & \quad \mathbf{920,41 \text{ m}^3} \end{aligned}$$

**Podlažnost:**

$$\begin{aligned} \text{Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:} & \quad \text{ZP1} = & \quad 124,77 \text{ m}^2 \\ \text{Zastavěná plocha všech podlaží:} & \quad \text{ZP} = & \quad 361,74 \text{ m}^2 \\ \text{Podlažnost:} & \quad \text{ZP} / \text{ZP1} = & \quad 2,90 \end{aligned}$$

**Výpočet indexu cenového porovnání**

**Index vybavení**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	III	typ C
1. Druh stavby - samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - hodnota větší než 2	III	0,02
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda a odkanalizování RD do žumpy nebo septiku	III	0,00
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení - EZS, krb	I	0,00
9. Venkovní úpravy - standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD - bez vedlejších staveb nebo jejich celkové zastavěné ploše nad 25 m <sup>2</sup>	II	0,00
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou - od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav - stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 8 let:

$$s = 1 - 0,005 \cdot 8 = \mathbf{0,960}$$

12

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) \cdot V_{13} \cdot 0,960 = \mathbf{1,027}$$

**Index trhu s nemovitými věcmi I<sub>T</sub> = 1,000**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,061$**

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \*  $I_V = 5\,563,- \text{ Kč/m}^3 * 1,027 = 5\,713,20 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 920,41 \text{ m}^3 * 5\,713,20 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,061 = 5\,579\,254,08 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 5 579 254,08 Kč**

### Ocenění pozemků

#### Pozemky

### Ocenění

**Index trhu s nemovitostmi  $I_T = 1,000$**

**Index polohy pozemku  $I_P = 1,061$**

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	$P_i$
1. Geometrický tvar a velikost pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice - Svažítost 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	II	0,00

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

**Celkový index  $I = I_T * I_o * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,061 = 1,061$**

### 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 <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
-----------	------------------------------------	-------	-------	-----------------------------------

**§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří**

§ 4 odst. 1	847,-	1,061	898,67
-------------	-------	-------	--------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 559	125,00	898,67	112 333,75
§ 4 odst. 1	zahrada	73/68	443,00	898,67	398 110,81
Stavební pozemky - celkem			568,00		<b>510 444,56</b>

**Pozemky - zjištěná cena = 510 444,56 Kč**

**REKAPITULACE****Rekapitulace výsledných cen****Ocenění staveb****Hlavní stavby**

Rodinný dům č.p. 206	5 579 254,10 Kč
----------------------	-----------------

**Ocenění staveb celkem 5 579 254,10 Kč**

**Ocenění pozemků**

Pozemky	510 444,60 Kč
---------	---------------

**Ocenění pozemků celkem 510 444,60 Kč**

<b>Celkem</b>	<b>6 089 698,70 Kč</b>
---------------	------------------------

<b>Rekapitulace výsledných cen, celkem</b>	<b>6 089 698,70 Kč</b>
--	------------------------

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: 6 089 700,- Kč**

slovy: Šestmilionůosmdesátdevěttisícšedsmset Kč

## 2.3 Metoda komparativní

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

### 2.3.1 Výměry oceňovaného objektu

Podlaží	Místnost	PP (m <sup>2</sup> )
1.PP	chodba	5,70
1.PP	chodba	2,99
1.PP	sklep 1	4,72
1.PP	sklep 2	6,82
1.PP	sklep 3	17,32
1.PP	sklep 4	23,42
<b>Celkem 1.PP</b>		<b>60,97</b>
1.NP	garáž	15,88
1.NP	zádveří	4,88
1.NP	chodba	6,04
1.NP	obývací pokoj	28,17
1.NP	kuchyně	16,99
1.NP	koupelna	6,32
1.NP	komora	4,16
1.NP	WC	1,05
1.NP	schodiště	6,60
<b>Celkem 1.NP</b>		<b>90,08</b>
Podkroví	chodba	6,80
Podkroví	pokoj	22,43
Podkroví	pokoj	18,70
Podkroví	pokoj	12,75
Podkroví	pokoj	16,33
Podkroví	koupelna	3,53
<b>Celkem podkroví</b>		<b>80,54</b>
<b>Celkem</b>		<b>231,59</b>

Podlahová plocha 1.PP byla ještě upravena koeficientem započitatelné plochy, která má hodnotu 0,5 (podle Doporučených zásad oceňování nemovitostí vydaných při ČBA):

- **Výsledná výměra pro ocenění:  $0,5 \cdot 60,97 + 90,08 + 80,54 = \underline{201,10 \text{ m}^2}$**

### 2.3.2 Srovnávací nabídka

- 1) **Devětsilová, Květnice, užitná plocha 240 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 496 m<sup>2</sup>**

Prodej samostatného patrového rodinného domu 4+kk s užitnou plochou 240 m<sup>2</sup> na parcele 496 m<sup>2</sup>, Květnice (okres Praha-východ). Novostavba

rodinného domu se nachází v klidné obytné zóně obce. Dům je situován na parcele, umožňující případné dobudování venkovní terasy za domem. Dispozice objektu umožňuje pohodlné bydlení pro 4 člennou rodinu – v přízemí vstupní prostor, toaleta, vstup do garáže, technická místnost (prádelna a technické zázemí za garáží), dále obývací prostor s plně vybaveným kuchyňským koutem a spíží, schodiště do patra. V patře jsou pak umístěny 3 světlé pokoje (ložnice se šatnou) a prostorná koupelna s velkou rohovou vanou (vířivka). Na domě jsou instalovány venkovní rolety (elektrické ovládání) a celý objekt včetně garáže je vybaven podlahovým topením. Dobrá dopravní dostupnost, veškerá občanská vybavenost.

NABÍDKOVÁ CENA: 7 800 000,- Kč



## 2) Maková, Sibřina, užitná plocha 247 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 956 m<sup>2</sup>

Luxusní novostavba rodinného domu, která je plně vybavena vším, co si nejnáročnější klient může přát. Pozemek o výměře 956 m<sup>2</sup> je rovinatý, udržovaný s krásnými záhony. Dům o dispozici 6+1 je velmi velkoryse řešen, v přízemí se nachází prostorný obývací pokoj, ze kterého je vstup na krytou terasu, jídelna, plně vybavený kuchyňský kout, WC, koupelna, pokoj pro hosty, 2x komora, garáž s technickým zázemím. V patře se nachází 4 pokoje, prostorná koupelna a velká technická místnost sloužící nyní jako prádelna. V přízemí jsou instalovány podhledy s bodovkami, příprava na předokenní rolety, schodiště je po stranách osvětlené, v celém domě je instalován zabezpečovací systém. Vytápění je zajištěno plynovým kotlem, v přízemí podlahové vytápění, v patře radiátory a podlahové vytápění v koupelně. Okna jsou dvoubarevná plastová s trojskly a vnitřními žaluziemi. Příprava na centrální vysavač. Kolaudace 9/2016

NABÍDKOVÁ CENA: 10 900 000,- Kč



**3) Kosmatcová, Květnice, užitná plocha 234 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 636 m<sup>2</sup>**

Nový moderní dvoupodlažní cihlový dům 6+1 s garáží v obci Květnice, kolaudovaný v roce 2014, jehož dispozice je navržena tak, že může sloužit jako dvougenerační bydlení. Tento rohový dům v nové zástavbě o rozloze 234 m<sup>2</sup> užitné plochy navíc disponuje přístupným a užitelným půdním prostorem o velikosti 47 m<sup>2</sup> a leží na pozemku o výměře 636 m<sup>2</sup>. Zastavěná plocha parcely je 168 m<sup>2</sup>. Při stavbě byly využity moderní stavební technologie. V přízemí je prostorný obývací pokoj, kuchyně vybavená všemi elektrospotřebiči a ložnice – všechny tyto místnosti jsou se vstupem na zastřešenou zahradní terasu orientovanou na jih. V přízemí je navíc další místnost, komora, koupelna s prostorným sprchovým koutem a toaletou s elektronickým bidetem plus technická místnost s kombinovaným kondenzačním koltem (průtokový ohřev vody + vytápění). Garáž je přístupná z předsíně. Na podlahách v celém přízemí je vkusná dlažba s podlahovým vytápěním. V prvním patře je v prostorném vestibulu kuchyňská linka, tři samostatné pokoje – z toho dva velké a jeden menší, luxusní koupelna (vana, sprchový kout, umyvadlo, toaleta, bidet). V pokojích je plovoucí podlaha. V celém domě jsou plastová okna a dveře na zahradu VEKRA opatřena venkovními bezpečnostními žaluziemi s elektropohonem. Cihlová konstrukce z Porothermu tloušťky 440 mm splňuje vysoké nároky na tepelnou izolaci, což se odráží v nízkých nákladech na provoz nemovitosti. Střešní krytina je z betonových tašek Bramac. Dům je zajištěný alarmem.



NABÍDKOVÁ CENA: 8 300 000,- Kč



**4) Sluštice, užitná plocha 200 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 420 m<sup>2</sup>**

Prodej velkého rodinného domu v obci Sluštice, okres Praha-východ. Dům prošel renovací v roce 2011, je dispozičně velmi zajímavě řešen, lze rozdělit na dvě bytové jednotky. V současné době je ve spodní části ložnice, kuchyň, technická místnost a sociální zázemí a v podkroví 4 místnosti a sociální zázemí. Do podkroví je i samostatný vchod ze zahrady. Zahrada je malá, ovšem pro odpočinek a relax např. u bazénu naprosto dostačující, za domem je ukryto příjemné posezení v naprostém soukromí. V domě je vytápění plynovým kotlem, dále se dá příjemně přitápet i krbovými kamny, voda je ze studny a obecní. Dům stojí na okraji vesnice, v absolutním klidu a soukromí, s nádhernou přírodou v okolí.

NABÍDKOVÁ CENA: 4 700 000,- Kč



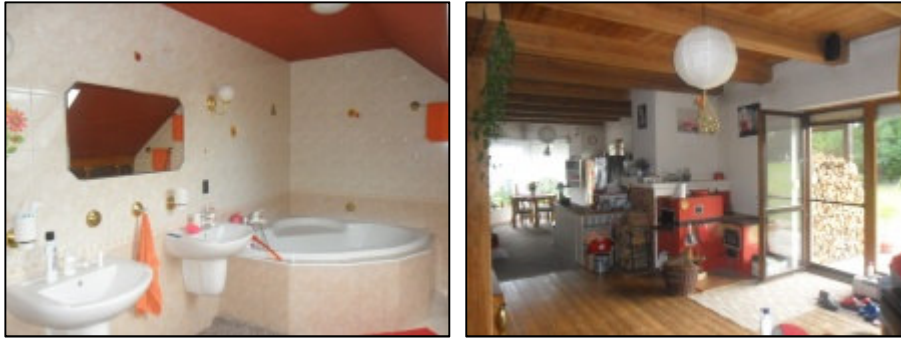


**5) Sluštice, užitná plocha 250 m<sup>2</sup>, celková výměra pozemku 996 m<sup>2</sup>**

Prodej prostorného světlého rodinného domu na pěkném místě s naprostým soukromím. Rodinný dům s dispozicí 5+kk s dostatkem úložných prostor splňuje moderní a atypické bydlení současné doby v pěkném prostředí v těsné blízkosti hranice Prahy (5 km). Dominantou tohoto objektu je velký, slunný, vzdušný obývací pokoj s dřevěným stropem, který dodává interiéru příjemnou atmosféru a výhled do krásné udržované zahrady s východem přímo na terasu s venkovním zděným krbem. V přízemí se nachází vstupní část se zádveřím, velká pracovna – pokoj, technická místnost s kombinovaným plynovým kotlem, technická místnost, sklad, koupelna se sprchovým koutem, vstup do dominantního obývacího pokoje propojeného s kuchyňským koutem a jídelnou. V patře po dřevěném schodišti jsou 3 prostorné ložnice, koupelna s rohovou vanou. Možnost vytápění plynem a tuhými palivy (dřevem) celé nemovitosti nebo části (např. přízemí domu v zimních měsících). K dispozici jsou na pozemku pak velká garáž, 3 parkovací stání na zpevněné ploše. Výhodou je vlastní voda z kopané studny 9m hluboké, plyn, elektřina 230/380 V, septik, voda a kanalizace na hranici.

NABÍDKOVÁ CENA: 7 490 000,- Kč





### 2.3.3 Komparace

č.	Poloha objektu	Nabídková cena jednotková [Kč/m <sup>2</sup> ]	Redukce na pramen ceny (K <sub>rpc</sub> )	Cena po redukcii (K <sub>rpc</sub> ) [Kč/m <sup>2</sup> ]	K1 (poloha)	K2 (velikost)	K3 (technický stav)	K4 (vybavení a příslušenství)	K5 (pozemek)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena oceň. objektu [Kč/m <sup>2</sup> ]
1	Devětsilová, Květnice	32 500	0,85	27 625	1,00	0,98	1,20	1,05	0,99	1,05	1,28	21 582
2	Maková, Sibřina	44 130	0,85	37 510	1,00	0,98	1,20	1,05	1,05	1,05	1,37	27 380
3	Kosmatcová, Květnice	35 470	0,85	30 150	1,00	0,98	1,20	1,05	1,01	1,05	1,32	22 841
4	Sluštice	23 500	0,85	19 975	0,96	1,00	1,00	1,02	0,97	1,05	1,00	19 975
5	Sluštice	29 960	0,85	25 466	0,96	0,98	1,10	1,00	1,06	1,05	1,15	22 144
Střední hodnota												22 780
Minimum												19 975
Maximum												27 380
Směrodatná odchylka												2 485
Průměr - směrodatná odchylka												20 295
Průměr + směrodatná odchylka												25 265
Variační koeficient												10,91%
Výměra oceňovaného objektu											m <sup>2</sup>	201
Cena objektu											Kč	4 581 161
<b>Celková cena po zaokrouhlení</b>											<b>Kč</b>	<b>4 580 000</b>
<p>K<sub>CR</sub> Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K<sub>CR</sub> = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší</p> <p>K1 koeficient polohy (lokality, dopravní dostupnost)</p> <p>K2 koeficient velikosti</p> <p>K3 koeficient stavebně - technického stavu</p> <p>K4 koeficient vybavení a příslušenství objektu</p> <p>K5 koeficient velikosti pozemku</p> <p>K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce</p> <p>IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)</p> <p>Je-li IO &lt; 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO &gt; 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt</p> <p>Upravená cena srovnávaných objektů se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti IO</p>												

Porovnávací hodnota nemovitých věcí specifikovaných v bodě 1.1 činí po zaokrouhlení 4 580 000 Kč. Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti mající vliv na obvyklou cenu.

### 3 REKAPITULACE

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

Rekapitulace výsledků jednotlivých metod:

Metoda administrativní	6 089 700 Kč
Metoda porovnávací	4 580 000 Kč

Rekapitulace výsledků jednotlivých metod – ½ nemovitých věcí:

Metoda administrativní	3 044 850 Kč
Metoda porovnávací	2 290 000 Kč

**Cena obvyklá (tržní hodnota) ½ nemovitých věcí specifikovaných v bodě 1.1 je dle odborného odhadu:**

**2 290 000 Kč**

*Cena slovy: dvamilionydvěstědevadesáttisíc Kč*

**Při stanovení návrhu tržní hodnoty se předpokládá, že nemovité věci jsou právně čisté, bez zástavních práv a jakéhokoliv omezení a jsou prázdné.**

**Stanovená výše tržní hodnoty platí pro standardní prodej nemovitostí v daném místě a čase.**

## 4 ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

Znalecký posudek je veden pod číslem 2356-401-2016.

V Brně dne 5. 10. 2016

Podpis jednatele znaleckého ústavu

.....  
Ing. Lukáš Pejchal

# PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí .....	5 listů
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy .....	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofotomapy .....	1 list
Příloha č. 4: Fotodokumentace .....	7 listů

# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2016 07:15:03

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

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538761 Sibřina

Kat.území: 747769 Sibřina

List vlastnictví: 528

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Karásek Karel a Karásková Kateřina, K Vile 20, Stupice, 25084 Sibřina, Kazimírova 500/13, Háje, 14900 Praha 4	760522/0557	
	805522/0162	
SJM = společné jmění manželů		

## B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

P St. 559	125	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Sibřina, č.p. 206, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 559				
P 73/68	443	zahrada		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

## B1 Jiná práva - Bez zápisu

## C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

### o Zástavní právo smluvní

-pohledávky ve výši 16.000.000,- CZK a příslušenství

-další pohledávky do výše 16.000.000,- CZK, které mohou vznikát ode dne uzavření smlouvy o úvěru do 31.07.2019

IT credit, s.r.o., Pernerova  
502/50, Karlín, 18600 Praha 8,  
RČ/IČO: 26444437

Parcela: St. 559  
Parcela: 73/68

Z-3702/2016-209  
Z-3702/2016-209

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 28.04.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 03.05.2011.

V-4499/2011-209

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 02.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 19.03.2015. Zápis proveden dne 16.04.2015.

V-5103/2015-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

### o Zástavní právo smluvní

- k zajištění pohledávky ve výši Kč 3.850.000,-

- k zajištění pohledávek uvedených v článku 1, odst. 1.1, písm. (b), (c), (d) a (e) Zástavní smlouvy, které budou vznikát v období od uzavření této smlouvy do 20.8.2029, a to do maximální výše Kč 5.005.000,-

IT credit, s.r.o., Pernerova  
502/50, Karlín, 18600 Praha 8,  
RČ/IČO: 26444437

Parcela: St. 559  
Parcela: 73/68

Z-3928/2016-209  
Z-3928/2016-209

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.08.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.09.2006.

V-7509/2006-209

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze

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 20.07.2016 07:15:03

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538761 Sibřina

Kat.území: 747769 Sibřina

List vlastnictví: 528

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

dne 13.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 14.04.2016. Zápis proveden dne 06.05.2016.

V-6039/2016-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
dluh ve výši 4.000.000,- Kč a náklady řízení

Kotek Libor, Velvarská 166,  
Mikovice, 27801 Kralupy nad  
Vltavou, RČ/IČO: 681101/1229Parcela: St. 559  
Parcela: 73/68V-5084/2015-209  
V-5084/2015-209

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Eú Nymburk č.j.070 Ex-544/2015 -13 ze dne 18.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.03.2015. Zápis proveden dne 10.04.2015.

V-5084/2015-209

Pořadí k 18.03.2015 20:03

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
dluh ve výši 2.000.000,- Kč, smluvní pokuta a náklady řízení

Oprávnění pro:

Prodanová Lenka, Petra Jilemnického 118/21, Brandýs nad Labem,  
25001 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, RČ/IČO: 726105/2667  
Škoda Martin, Výletní 1031/69, Brandýs nad Labem, 25001 Brandýs  
nad Labem-Stará Boleslav, RČ/IČO: 721030/2594

V-7219/2015-209

Podíl na pohledávce

Zatížená nemovitost:

Parcela: St. 559  
Parcela: 73/68

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Vsetín 186 EX-10/2015 -11 ze dne 17.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.04.2015. Zápis proveden dne 26.06.2015.

V-7219/2015-209

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce EÚ Vsetín 199 EX-00010/2015 -031 ze dne 26.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.10.2015. Zápis proveden dne 02.11.2015; uloženo na prac. Praha-východ

Z-9861/2015-209

Pořadí k 17.04.2015 13:46

- o Podzástavní právo
  - k zástavnímu právu V-7509/2006-209
  - dluh ve výši 5.000.000,- Kč a příslušenství
  - budoucí dluhy do výše 10.000.000,- Kč, které budou vznikat do 1.12.2027

ANO spořitelni družstvo, Rohanské Parcela: St. 559  
nábřeží 671/15, Karlín, 18600 Praha Parcela: 73/68  
8, RČ/IČO: 26137755V-6747/2016-209  
V-6747/2016-209

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem 273200032/ZSP/09 ze dne 19.04.2016. Právní účinky zápisu ke dni 26.04.2016. Zápis proveden dne 17.05.2016; uloženo na prac. Praha-východ

V-6747/2016-209

Pořadí k 26.04.2016 08:17

- o Zahájení exekuce



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2016 07:15:03

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538761 Sibřina

Kat.území: 747769 Sibřina

List vlastnictví: 528

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Pospíšil, 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk  
Karásek Karel, K Vile 20, Stupice, 25084 Sibřina,  
RČ/IČO: 760522/0557

Z-1863/2015-208

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Nymburk 070 Ex-544/2015 -9 ze dne 18.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.03.2015. Zápis proveden dne 20.03.2015; uloženo na prac. Nymburk

Z-1863/2015-208

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

povinný: Karel Karásek, r.č. 760522/0557

Parcela: St. 559

V-5084/2015-209

Parcela: 73/68

V-5084/2015-209

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Eú Nymburk č.j.070 Ex-544/2015 -12 ze dne 18.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.03.2015. Zápis proveden dne 10.04.2015; uloženo na prac. Praha-východ

V-5084/2015-209

Související zápisy

**Dražební vyhláška  
na neurčito**

Z-9069/2015-209

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Eú Nymburk 070 Ex-544/2015 -30 ze dne 01.09.2015. Právní účinky zápisu ke dni 01.09.2015. Zápis proveden dne 17.09.2015; uloženo na prac. Praha-východ

Z-8113/2015-209

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Eú Nymburk 070 Ex-544/2015 -44 odročení ze dne 02.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 02.10.2015. Zápis proveden dne 15.10.2015; uloženo na prac. Praha-východ

Z-9069/2015-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Skácel, Náměstí 85/18, 757 01 Valašské Meziříčí  
Karásek Karel, K Vile 20, Stupice, 25084 Sibřina,  
RČ/IČO: 760522/0557

Z-9861/2015-209

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 186 EX-10/2015 -9 ze dne 12.03.2015. Právní účinky zápisu ke dni 12.03.2015. Zápis proveden dne 17.03.2015; uloženo na prac. Vsetín

Z-615/2015-810

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce EÚ Vsetín 199 EX-00010/2015 -031 ze dne 26.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.10.2015. Zápis proveden dne 02.11.2015; uloženo na prac. Praha-východ

Z-9861/2015-209

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

povinný: Karel Karásek RČ 760522/0557

Parcela: St. 559

V-7219/2015-209

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2016 07:15:03

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538761 Sibřina

Kat.území: 747769 Sibřina

List vlastnictví: 528

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: 73/68

V-7219/2015-209

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Vsetín 186 EX-10/2015 -10 ze dne 17.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 17.04.2015. Zápis proveden dne 26.06.2015; uloženo na prac. Praha-východ

V-7219/2015-209

Listina Oznámení o změně exekutora a převzetí exekuce EÚ Vsetín 199 EX-00010/2015 - 031 ze dne 26.10.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.10.2015. Zápis proveden dne 02.11.2015; uloženo na prac. Praha-východ

Z-9861/2015-209

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-11135/2016-209

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 31.08.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.09.2006.

V-7510/2006-209

Pro: Karásek Karel a Karásková Kateřina, K Vile 20, Stupice, 25084 RČ/IČO: 760522/0557  
Sibřina, Kazimírova 500/13, Háje, 14900 Praha 4 805522/0162

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

73/68

20200

443

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2016 07:15:03

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538761 Sibřina

Kat.území: 747769 Sibřina

List vlastnictví: 528

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

---

*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: 20.07.2016 07:33:58

Ověřuji pod pořadovým číslem V 253/2016, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....



454

73/53

73/54

558

513

514

549

73/121

73/67

548

516

73/55

550

559

73/68

572

73/72

73/70

571

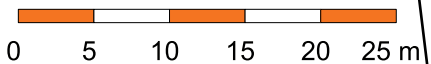
650

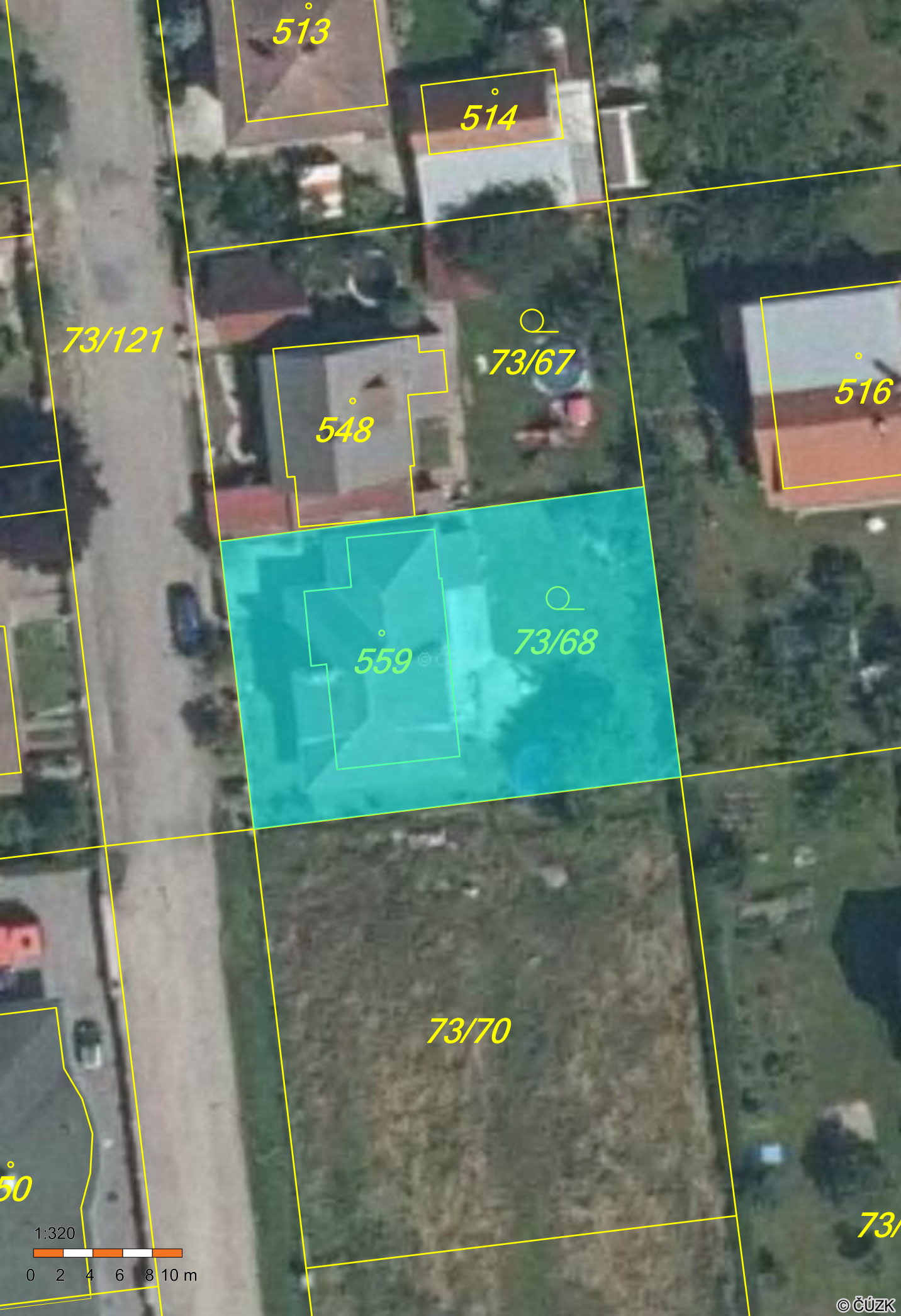
73/71

73/69

1:500

73/73





513

514

73/121

73/67

516

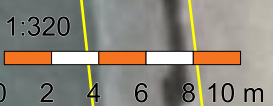
548

73/68

559

73/70

50



**Příloha č.4: Fotodokumentace**



Obr. 1 – Pohled západní z ulice Zahradní



Obr. 2 – Pohled východní ze zahrady na p.č. 73/68



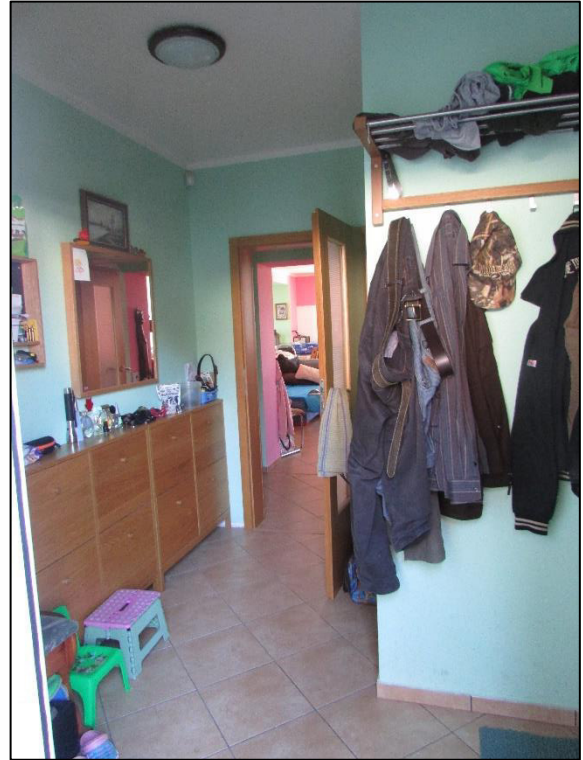
Obr. 3 – Sklepní prostory v 1.PP



Obr. 4 – Sklepní prostory v 1.PP



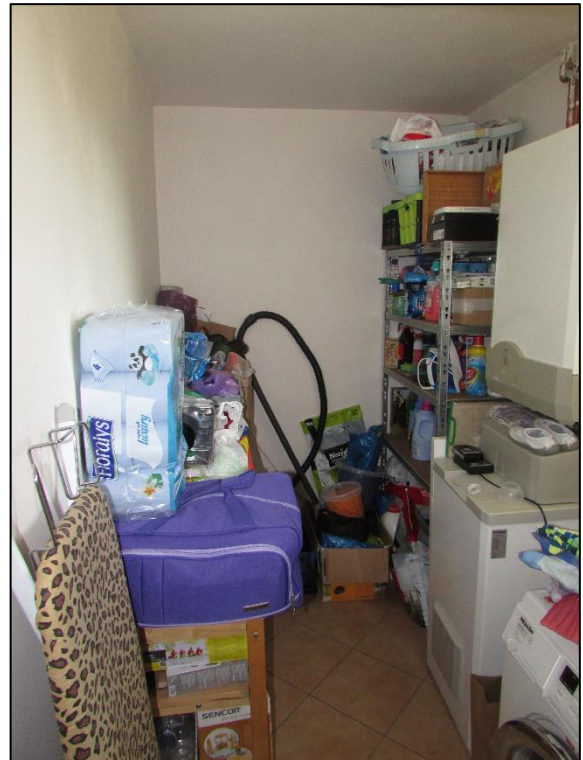
Obr. 5 – Schodiště do 1.PP



Obr. 6 – Chodba v 1.NP



Obr. 7 – Koupelna v 1.NP



Obr. 8 – Komora v 1.NP





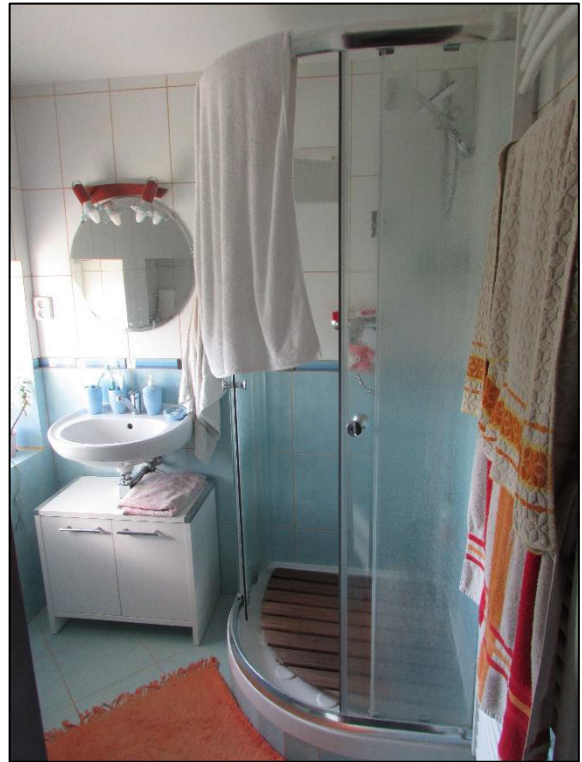
Obr. 9 – Kuchyně v 1.NP



Obr. 10 – Obývací pokoj v 1.NP



Obr. 11 – Schodiště do podkroví



Obr. 12 – Koupelna v podkroví



Obr. 13 – Pokoj v podkroví



Obr. 14 – Pokoj v podkroví



Obr. 15 - Garáž



Obr. 16 - Garáž