

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1411-13/14

o obvyklé ceně nemovitosti - spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k bytu č. 508/2, v budově čp. 508, v obci Vestec, k.ú. Vestec u Prahy, okres Praha - západ, zapsané na LV č. 1734



Objednatel znaleckého posudku:

149 EX 3296/11

Exekutorský úřad Praha - východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3

Účel znaleckého posudku:

Odhad obvyklé ceny pro exekuční řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, podle stavu ke dni 16.4.2014 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jarmila Blahová
Milešovská 1
130 00 Praha 3
telefon: 777 170 138, 222 721 761
e-mail: jarmilablahova@email.cz

Znalecký posudek obsahuje 13 stran textu včetně titulního listu a 14 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 25.4.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti - spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 k bytu č. 508/2, v budově čp. 508, v obci Vestec, k.ú. Vestec u Prahy, okres Praha - západ, zapsané na LV č. 1734.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Byt č. 508/2
Adresa předmětu ocenění: Rákosová 508
252 42 Vestec
Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Vestec
Katastrální území: Vestec u Prahy
Počet obyvatel: 2 221

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 560,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce - 2001 - 5000 obyvatel	II	0,85
O2. Hospodářsko-správní význam obce - Ostatní města 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, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce - Integrovaná doprava a železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci - Omezená vybavenost (obchod a zdravotní středisko, nebo škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 660,48}$
Kč/m²

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka zvenku byla provedena dne 16.4.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí
- kopie mapy katastrální
- kolaudační rozhodnutí
- část projektové dokumentace pro stavební povolení
- náhled do kupní smlouvy
- náhled do prohlášení vlastníka
- informace a údaje sdělené na Stavebním úřadu Jesenice
- informace a údaje sdělené na Katastrálním úřadu Praha-západ
- informace a údaje sdělené panem Šavelem telefonicky
- vlastní fotografická dokumentace ze dne 16.4.2014
- skutečnosti zjištěné na místě zvenku

- průzkum situace v místě a okolí
- různé odborné publikace
- realitní časopisy, informace na internetu a v realitních kancelářích
- vlastní databáze porovnávacích cen
- různé metodiky bankovních ústavů ČR
- odborné semináře Komory soudních znalců, Ústavu soudního inženýrství Brno, České komory odhadců majetku, Ministerstva financí ČR, UnicreditBank, a.s.
- cenové zprávy, cenové věstníky, finanční zpravodaje
- rozpočtové ukazatele stavebních objektů
- platné oceňovací a stavební předpisy

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci stavby: Antonín Šavel, Rákosová 508, 252 42 Vestec, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
 Eva Hrivnáková, Rákosová 508, 252 42 Vestec, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

Vlastníci pozemku: Antonín Šavel, Rákosová 508, 252 42 Vestec, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2
 Eva Hrivnáková, Rákosová 508, 252 42 Vestec, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

6. Dokumentace a skutečnost

Na Stavebním úřadu Jesenice byla shlednuta projektová dokumentace pro stavební povolení. Tato dokumentace rámcově odpovídá skutečnosti. V průběhu výstavby byly provedeny menší změny, např. upravený tvar střechy, průběžné balkony do zahrádky apod. Tyto změny byly zohledněny v posudku. Zda došlo k některým změnám i v interierech, nelze posoudit, protože spoluvlastník byt nezpřístupnil.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný byt je umístěn v řadovém rodinném domě. Dům má 3 byty, jeden v přízemí a dva se zvláštním vchodem v patře. V přízemí jsou rovněž 2 garáže. Oceňovaný byt je umístěn ve 2. nadzemním podlaží. Dům má nízkou sedlovou střechu s vlnitou krytinou. Objekt je napojen na veškeré inženýrské sítě a přístupný po zpevněné asfaltové komunikaci a chodníku ze zámkové dlažby.

Budova byla kolaudována v roce 2005. Hlavní nosná konstrukce je zděná se zateplením. Stavebně technický stav domu odpovídá stáří a běžné údržbě.

Byt nebyl spoluvlastníkem zpřístupněn ani nebyly předány žádné podklady a doklady. Posudek je proto zpracován podle dokumentace a podkladů, které si znalce sama obstarala na citovaných úřadech (stavební a katastrální) a podle vlastního ohledání zvenku.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1a) Byt č. 508/2

Obvyklá cena

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1) Výpočet podle vyhlášky

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. a č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1a) Byt č. 508/2

Jedná se o byt 3+kk, umístěný v nízkém tříbytovém řadovém domě, ve 2. nadzemním podlaží. Byt sestává z obývacího pokoje s kuchyňským koutem, dvou ložnic, koupelny (vana a umyvadlo), samostatného WC s umývatkem, předsíně a balkonu. Byt má okna na obě strany - východ a západ, na západní straně do zahrady je i balkon. Vytápění a ohřev TUV je plynovým kotlem, umístěným v předsíni, jsou osazena plastová okna. Ostatní konstrukce a vybavení předpokládám ve standardu roku 2003 až 2005 (příprava a výstavba). Stavebně technický stav bytu předpokládám, že odpovídá stáří a běžné údržbě (byt nebyl zpřístupněn).

K bytu patří i spoluvlastnický podíl na pozemcích parc.č. St. 755 a 644/973. Pozemek vnitřní zahrádky parc.č. 644/756 vlastní a užívají pouze majitelé přízemního bytu č. 508/1 (pí. Kyselová).

V domě jsou i dvě garáže jako samostatné jednotky, které v současnosti vlastní rovněž pouze majitelé bytu č. 508/1 (pí. Kyselová).

Ocenění pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky

Jedná se o zastavěnou plochu a nádvoří, které spolu tvoří jednotný funkční celek.

Ocenění

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Svažitost pozemku a expozice - Svažitost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	IV	0,00
2. Ztížené základové podmínky - Neztížené základové podmínky	III	0,00
3. Ochranná pásma - Mimo ochranná pásma	I	0,00
4. Omezení užívání pozemku - Bez omezení užívání	I	0,00
5. Geometrický tvar pozemku - Tvar bez vlivu na využití	II	0,00

6. Ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - Pozemky jsou přiměřeně vhodné pro danou výstavbu, ale byt nemá svoji zahrádku I -0,05

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,950}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - spoluvlastnictví	I	-0,02
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,920}$$

Index polohy pozemku

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	0,02
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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,020}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,920 * 0,950 * 1,020 = \mathbf{0,891}$$

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				
§ 4 odst. 1	1 660,48	0,891		1 479,49

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 755	155,00	1 479,49	229 320,95
§ 4 odst. 1	orná půda	644/973	81,00	1 479,49	119 838,69
Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem					349 159,64

Pozemky - zjištěná cena = **349 159,64 Kč**

Rekapitulace cen pro stanovení podílu jednotky na pozemcích

Pozemky = 349 159,64 Kč
349 159,64 Kč

Celková cena nemovitého majetku pro stanovení podílu = **349 159,64 Kč**

Vlastní ocenění jednotky

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu: Bytový prostor § 38 porovnávací metoda
 Poloha objektu: Praha - západ
 Stáří stavby: 9 let
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 27): 35 723,- Kč/m²

Podlahové plochy bytu

	koeficient dle typu podlahové plochy		
obývací pokoj s kuch. koutem:	26,1 *	1,00 =	26,10 m ²
pokoj:	15,9 *	1,00 =	15,90 m ²
pokoj:	12,8 *	1,00 =	12,80 m ²
předsíň:	7,6 *	1,00 =	7,60 m ²
WC:	1,7 *	1,00 =	1,70 m ²
koupelna:	4,2 *	1,00 =	4,20 m ²
balkon:	6,5 *	0,17 =	1,11 m ²
balkon:	6,8 *	0,17 =	1,16 m ²
Započítaná podlahová plocha bytu:			<u>70,57 m²</u>

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
1. Typ stavby - Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV	0,10
2. Společné části domu - Žádné z dále uvedených	I	-0,01
3. Příslušenství domu - Bez dopadu na cenu bytu	II	0,00
4. Umístění bytu v domě - Ostatní podlaží nevyjmenované	II	0,00
5. Orientace obyt. místností ke světovým stranám - Ostatní světové strany - částečný výhled	II	0,00
6. Základní příslušenství bytu - Příslušenství úplné - standardní provedení	III	0,00
7. Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem - Standardní vybavení - balkon nebo lodžie nebo komora nebo sklepní kóje	II	-0,01
8. Vytápění bytu - Dálkové, ústřední, etážové	III	0,00
9. Kriterium jinde neuvedené - Významně snižující cenu - chybí komora a úložné prostory	I	-0,10
10. Stavebně - technický stav - Byt v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	II	1,00

Koeficient pro stáří 9 let:

$$s = 1 - 0,005 * 9 = \mathbf{0,955}$$

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,955 = \mathbf{0,936}$$

Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka výrazně nižší než nabídka	I	-0,06
2. Vlastnické vztahy - Nezastavěný pozemek nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	IV	0,00
3. Změny v okolí - Bez vlivu	III	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost - Negativní - spoluvlastnictví	I	-0,02
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu } I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,920}$$

Index polohy pozemku

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	0,02

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 - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy do 200 m (MHD, příměstské linky měst)	V	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Bez možnosti komerčního využití	I	0,00
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,020$$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 35\,723,- \text{ Kč/m}^2 * 0,936 = 33\,436,73 \text{ Kč/m}^2$

$CB_P = PP * ZCU * I_T * I_P = 70,57 \text{ m}^2 * 33\,436,73 \text{ Kč/m}^2 * 0,920 * 1,020 = 2\,214\,276,83 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 2 214 276,83 Kč

Úprava ceny spoluvlastnickým podílem na příslušenství a pozemku

Zjištěná cena pozemku: 349 159,64 Kč

Spoluvlastnický podíl: 683 / 2 441

Hodnota spoluvlastnického podílu:

$349\,159,64 \text{ Kč} * 683 / 2\,441 = 97\,696,04 \text{ Kč}$

Spoluvlastnický podíl na příslušenství a pozemku + 97 696,04 Kč

Byt č. 508/2 - zjištěná cena = 2 311 972,87 Kč

Byt č. 508/2 - zjištěná cena po zaokrouhlení = 2 311 972,90 Kč

Rekapitulace výsledných cen podle vyhlášky

1. Ocenění staveb

1.1. Hlavní stavby

1.1a) Byt č. 508/2

2 311 972,90 Kč

1. Ocenění staveb celkem

2 311 972,90 Kč

Celkem

2 311 972,90 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

2 311 970,- Kč

2) Porovnávací hodnota

Porovnávací metoda spočívá v porovnání nemovitostí srovnatelných lokalitou, velikostí a charakterem s oceňovanou nemovitostí. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu nemovitostí a vlastní databáze, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, internetu, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Proto byl proveden průzkum cen bytů v místě a okolí a srovnání s realizovanými prodeji ve Vestci v obdobných lokalitách, k současnému datu.

Základní parametry oceňované nemovitosti:

Byt 3+kk o výměře 68,3 m² + balkon, zděný, 2.NP, dobrý stav, novější dům. V domě jsou celkem 3 byty.

Porovnávací nemovitosti – byty

Všechny jsou ve Vestci.

Porovnávací nemovitosti	Typ ceny	Cena celkem Kč/m ²	Popis	Koeficient porovnávací	Váha	Upravená cena Kč/m ²
1) Na Suchých	Nabídka 2,7 mil. Kč	42 857	Byt 2+1 o výměře 63 m ² , cihla, 2.NP, dobrý stav	1,00	0,85	36 400
2) Javorová	Nabídka 2,75 mil. Kč	43 651	Byt 2+1 o výměře 63 m ² , cihla, 2.NP, dobrý stav	1,00	0,80	34 900
3) Vestecká	Nabídka 3,32 mil. Kč	43 684	Byt 3+kk o výměře 76 m ² , cihla, 2.NP, částečně střešní okna, ve výstavbě	0,90	0,80	31 500
4) Ve Stromkách	Nabídka 2,9 mil. Kč	33 721	Byt 3+1 o výměře 86 m ² , cihla, 2.NP, částečně střešní okna, dobrý stav	0,93	0,85	26 700
5) Javorová	Nabídka 3,49 mil. Kč	45 921	Byt 3+kk o výměře 76 m ² , cihla, 2.NP, dobrý stav	1,00	0,80	36 700
Průměr						33 240

V porovnávacím koeficientu je zohledněna zejména lokalita, vybavení, stav, podlaží.

Váha znamená předpokládané snížení nabídkové ceny na cenu reálnou.

Průměrná porovnávací upravená cena:

33 240,- Kč/m²

Analýza srovnávací ceny:

Znalkyně má ve svém archivu i další příklady prodávaných nemovitostí, které byly pro hodnocení rovněž částečně využity. Příklady slouží pro hrubou orientaci a k případné korekci vypočtených hodnot. Každý prodej je individuální záležitostí, ovlivněnou mnoha faktory. Ceny bytů i ve stejné lokalitě se proto mohou lišit.

Porovnávací hodnota

68,3 m² x 33 240,- Kč/m² = 2 270 292,- Kč.

Porovnávací hodnota

2 270 000,- Kč

3) Práva a závady s nemovitostí spojené

Právní závady

Znalkyni nejsou známa žádná jiná práva a závady s nemovitostí spojená, kromě těch, které jsou zapsány ve výpisu z katastru nemovitostí.

V příloženém aktuálním výpisu z katastru nemovitostí jsou zapsána tato omezení vlastnického práva:

- zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
- zástavní právo exekutorské
- zástavní právo smluvní
- zahájení exekuce
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- nařízení exekuce

Všechny výše uvedené závady se vyřeší dražbou (zaniknou v souvislosti s dražbou).

Další právní závady:

Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena a nájemní práva.

Věcná břemena:

Ve výpisu z katastru nemovitostí není zapsáno žádné věcné břemeno.

Nájemní práva:

Vlastníkem nemovitostí nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy. Dle sdělení vlastníka byt obývá pan Šavel s partnerkou.

Práva s nemovitostí spojená:

Žádná mimořádná práva kromě výše uvedených nejsou s nemovitostí spojená.

Cena práv a závad, které v dražbě nezaniknou **0,- Kč**

C. Rekapitulace cen

Administrativní cena	2 311 970,- Kč
Porovnávací hodnota	2 270 000,- Kč
Odhad rozmezí obvyklé ceny nemovitosti	2 200 000 až 2 350 000,- Kč
Odhad obvyklé ceny	2 280 000,- Kč (slovy: Dvamilionydvěstěosmdesát tisíc Kč)

Odhad ceny práv a závad, která v dražbě nezaniknou	0,- Kč
Odhad výsledné ceny nemovitosti celkem - 2/2	2 280 000,- Kč (slovy: Dvamilionydvěstěosmdesát tisíc Kč)

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/2	1 140 000,- Kč (slovy: Jedenmiliónjednostočetřicet tisíc Kč)
--	--

V Praze 25.4.2014

Ing. Jarmila Blahová
Milešovská 1
130 00 Praha 3
telefon: 777 170 138, 222 721 761
e-mail: jarmilablahova@email.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 12. 1995 pod č.j. Spr. 5430/95 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1411-13/14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1411-13/14.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Fotodokumentace nemovitosti	1
Výpis z katastru nemovitostí, strana 1	1
Výpis z katastru nemovitostí, strana 2	1
Výpis z katastru nemovitostí, strana 3	1
Výpis z katastru nemovitostí, strana 4	1
Výpis z katastru nemovitostí, strana 5	1
Snímek katastrální mapy	1
Schema půdorysů z prohlášení vlastníka	1
Smlouva o výstavbě - jednotka č. 2	1
Kolaudační rozhodnutí, strana 1	1
Půdorys 2.NP (byt č. 2), zde bez balkonu	1
Půdorys 1. NP	1
Řez domem	1
Mapa oblasti	1

Fotodokumentace



řadové domy z východu



řadové domy ze západu



balkon k bytu



ulice Rákosová



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2014 09:30:55

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 513458 Vestec

Kat.území: 781029 Vestec u Prahy

List vlastnictví: 1734

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Hrivňáková Eva, Rákosová 508, 25242 Vestec	775202/2740	1/2
Šavel Antonín, Rákosová 508, 25242 Vestec	770317/0299	1/2

B Nemovitosti

Jednotky

Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
508/2	byt		byt.z.	683/2441
Vymezeno v:				
Budova	Vestec, č.p. 508, byt.dům, LV 1732 na parcele St. 755, LV 1732			
Parcela	St. 755	zastavěná plocha a nádvoří		155m2
	644/973	orná půda		81m2

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro částku 1.994,- Kč, pro Českou republiku ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemcích
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Šavel Antonín, Rákosová 508, 25242 Vestec, RČ/IČO: Žitná 563/12, Nové Město, 12000 770317/0299
Praha Jednotka: 508/2 Z-6556/2013-210

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 1789729/13/2102-25200-208369 ÚzP Praha-západ ze dne 22.04.2013.

Z-6556/2013-210

Pofadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské na základě pověření 206EXE 5606/2013-11 ve výši 2.740,- Kč s příslušenstvím a dále dle exekučního příkazu č.j. 160EX 3258/13-7 ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemcích

Česká kancelář pojistitelů, Na Šavel Antonín, Rákosová 508, 25242 Vestec, RČ/IČO: Pankrácí 1724/129, Nusle, 14000 770317/0299
Praha 4, RČ/IČO: 70099618 Jednotka: 508/2 Z-5301/2013-210

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 160 EX 3258/13-7 ze dne 02.04.2013.

Z-5301/2013-210

Pofadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2014 09:30:55

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 513458 Vestec
 Kat.území: 781029 Vestec u Prahy List vlastnictví: 1734
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

na základě usnesení 225 EXE 5473/2011-8
 ve výši 48.576,- Kč s příslušenstvím
 a dále dle exekučního příkazu č.j. 149 EX 3296/11-11
 ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2
 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemcích
 VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA Šavel Antonín, Rákosová 508, 25242 Vestec, RČ/IČO:
 ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická 2020/4, 770317/0299
 Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: Jednotka: 508/2 Z-17134/2012-210
 41197518

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 149 EX 3296/11-11 ze dne 27.12.2011. Právní moc ke dni 27.01.2012.

Z-17134/2012-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské

na základě usnesení 66 EXE 2243/2012-17
 ve výši 11.750,00 Kč a příslušenství
 a dále dle exekučního příkazu 130 EX 2800/12-11/E 1
 ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2
 včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemcích
 T-Mobile Czech Republic a.s., Šavel Antonín, Rákosová 508, 25242 Vestec, RČ/IČO:
 Tomičkova 2144/1, Chodov, 14800 770317/0299
 Praha 4, RČ/IČO: 64949681 Jednotka: 508/2 Z-14131/2012-210

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 130 EX 2822/12-11/E 1 ze dne 26.07.2012. Právní moc ke dni 06.08.2012.

Z-14131/2012-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucích pohledávek v částce 2.042.992,- Kč a příslušenství
 s řádnou konečnou splatností dne 25.12.2035
 včetně spoluvlastnického podílu o velikosti 683/2441 na společných částech domu a
 pozemcích
 Komerční banka, a.s., Na příkopě Jednotka: 508/2 V-323/2006-210
 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1,
 RČ/IČO: 45317054

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 16.01.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 16.01.2006.

V-323/2006-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění budoucích pohledávek v částce 1.938.000,- Kč a příslušenství s konečnou
 splatností dne 31.10.2005 i na spoluvlastnický podíl o velikosti 683/2441 na společných
 částech domu a pozemcích
 Komerční banka, a.s., Na příkopě Jednotka: 508/2 V-2488/2005-210
 969/33, Staré Město, 11000 Praha 1,
 RČ/IČO: 45317054

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.04.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 13.04.2005.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.
 strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2014 09:30:55

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 513458 Vestec

Kat.území: 781029 Vestec u Prahy

List vlastnictví: 1734

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

V-2488/2005-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcela Petrošová, U Tržiště 9, 690 02 Břeclav

Šavel Antonín, Rákosová 508, 25242 Vestec, RČ/IČO:
770317/0299

Z-3024/2013-704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 160 EX-3258/2013 -10 ze dne
02.04.2013; uloženo na prac. Břeclav

Z-3024/2013-704

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na základě pověření 206EXE 5606/2013-11

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemcích

Šavel Antonín, Rákosová 508, 25242 Vestec, RČ/IČO:
770317/0299

Jednotka: 508/2

Z-5300/2013-210

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 160 EX 3258/13-8 ze dne 02.04.2013.

Z-5300/2013-210

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na základě usnesení 66 EXE 2243/2012-17

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemcích

Šavel Antonín, Rákosová 508, 25242 Vestec, RČ/IČO:
770317/0299

Jednotka: 508/2

Z-12933/2012-210

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva
na nemovitosti 130 EX 2822/12-11/E 1 ze dne 26.07.2012. Právní moc ke dni
06.08.2012.

Z-12933/2012-210

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na základě Usnesení 225 EXE 5473/2011-8

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/2

včetně spoluvlastnického podílu na společných částech budovy a pozemcích

Šavel Antonín, Rákosová 508, 25242 Vestec, RČ/IČO:
770317/0299

Jednotka: 508/2

Z-29583/2011-210

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 149 EX 3296/11-12 ze dne 27.12.2011.
Právní moc ke dni 27.01.2012.

Z-29583/2011-210

o Nařizení exekuce

JUDr. Jan Paraska, Exekutorský úřad Most

Šavel Antonín, Rákosová 508, 25242 Vestec, RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210,
strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2014 09:30:55

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 513458 Vestec

Kat.území: 781029 Vestec u Prahy

List vlastnictví: 1734

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

770317/0299

Z-55781/2012-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 66 EXE-2243/2012 17 OS P4 ze dne 01.06.2012; uloženo na prac. Praha

Z-55781/2012-101

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert,
Velehradská 854/22, 130 00 Praha 3

Šavel Antonín, Rákosová 508, 25242 Vestec, RČ/IČO:
770317/0299

Z-573/2012-210

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 225 EXE-5473/2011 -8 ze dne 23.11.2011. Právní moc ke dni 14.02.2012; uloženo na prac. Praha-západ

Z-573/2012-210

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 23.09.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.10.2004.

V-7858/2004-210

Pro: Hrivnáková Eva, Rákosová 508, 25242 Vestec

RČ/IČO: 775202/2740

Šavel Antonín, Rákosová 508, 25242 Vestec

770317/0299

o Smlouva o výstavbě jednotek (zák.č.72/1994 Sb.) ze dne 23.09.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.10.2004.

V-7858/2004-210

Pro: Šavel Antonín, Rákosová 508, 25242 Vestec

RČ/IČO: 770317/0299

Hrivnáková Eva, Rákosová 508, 25242 Vestec

775202/2740

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.04.2014 09:30:55

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 513456 Vestec

Kat.území: 781029 Vestec u Prahy

List vlastnictví: 1734

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 24.04.2014 09:30:57

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ
Korbelová Yveta

Podpis, razítko:

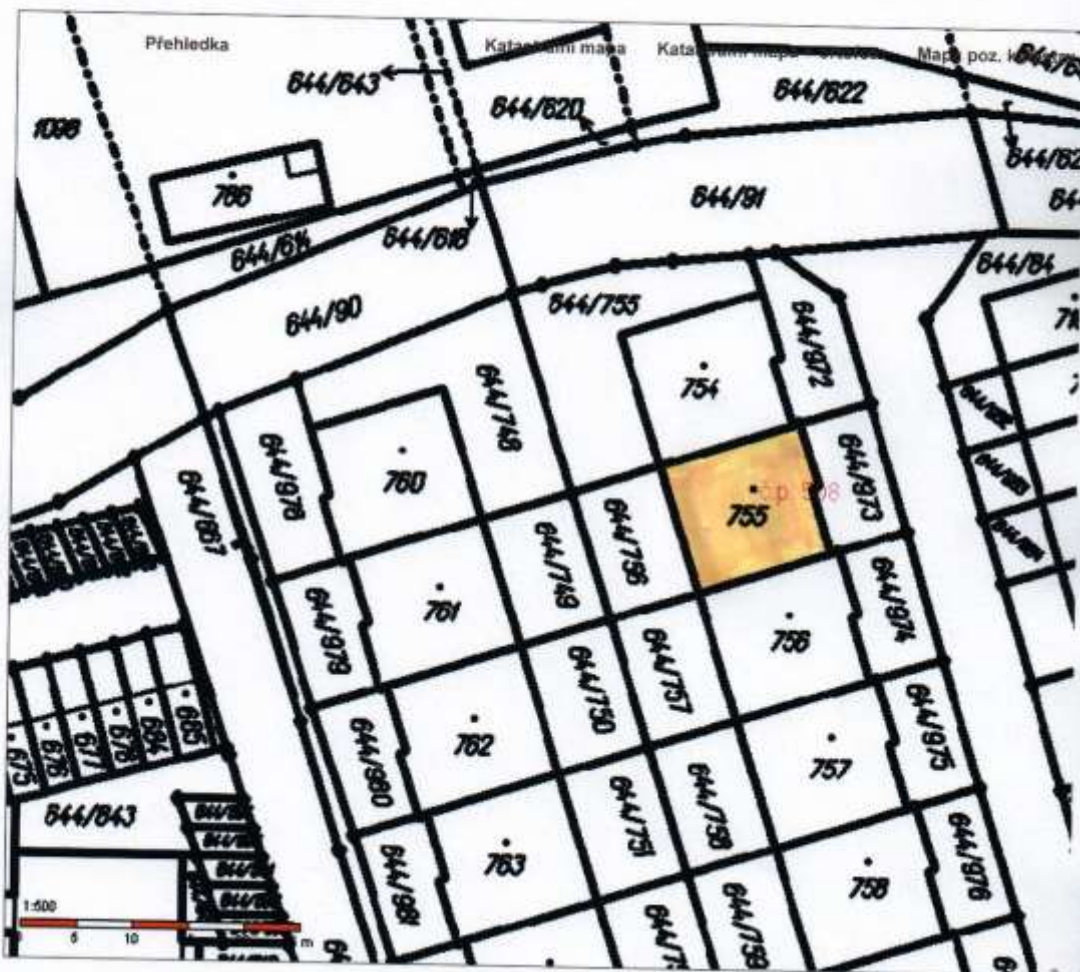
Korbelová

Rizení PO: *1022/2014*



Správní poplatek uhrazen
v hotovosti / ~~na účet~~
ve výši *783,- Kč*
dne *24.04.2014*

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.
strana 5

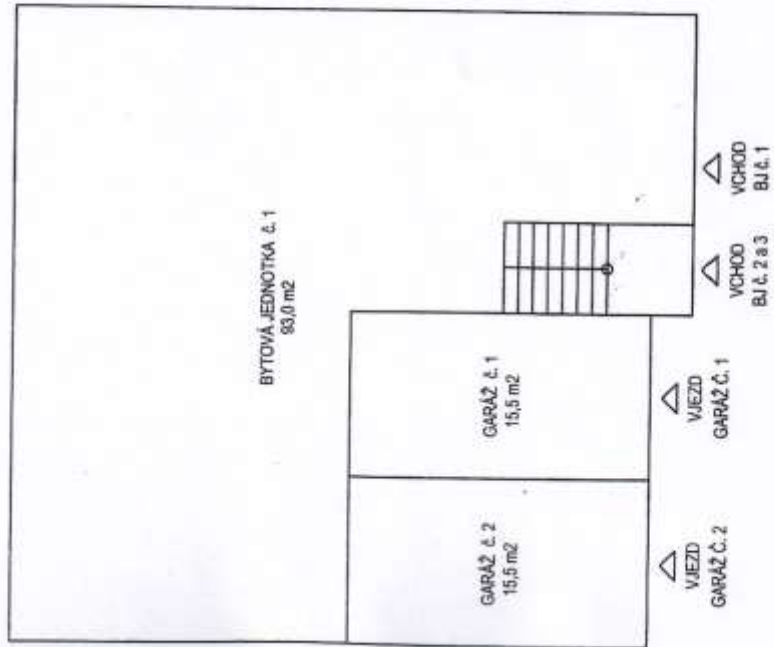


KN

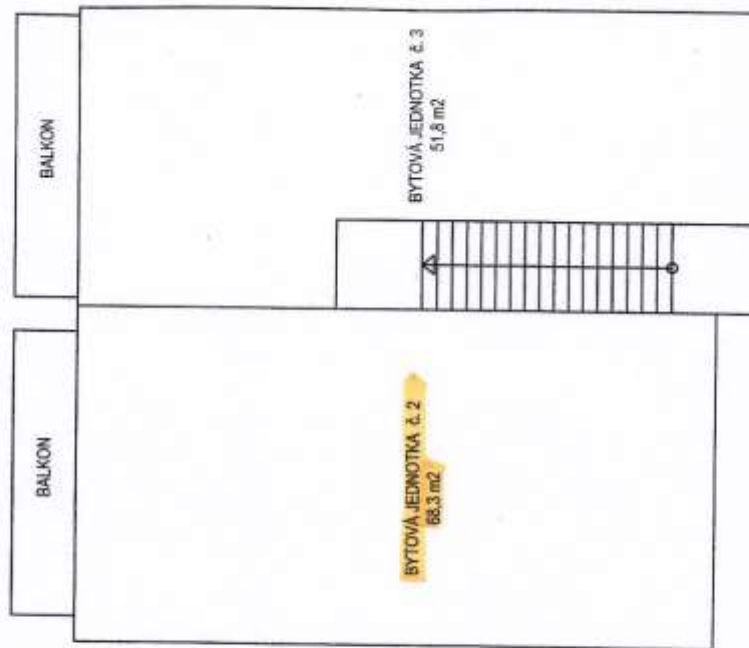
Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
 Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v [nápořádě](#) (PDF formát).
 Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.

SCHÉMATA PŮDORYSŮ VŠECH PODLAŽÍ DOMU

1. NP



2. NP



- vnitřní dveře
- vstupní dveře včetně prahu u vstupních dveří
- okna
- rozvod plynu od uzávěru plynu k bytu včetně
- rozvod vody od uzávěru přívodu vody k bytu včetně,
- rozvod elektřiny od rozvodné desky umístěné na chodbě v prvním podlaží
- rozvod kanalizace v bytě s výjimkou stoupacích vedení
- rozvod ústředního topení včetně radiátorů s výjimkou stoupacích vedení.

Jednotka č. 2 – byt 3+kk – celková podlahová plocha jednotky je 68,3 m²

Byt bude umístěn ve 2. nadzemním podlaží domu – viz schéma druhého nadzemního podlaží.
Byt se bude skládat z těchto místností:

Obývací pokoj s kuchyňským koutem – podlahová plocha 26,1 m²,

Pokoj – podlahová plocha 15,9 m²,

Pokoj – podlahová plocha 12,8 m²,

Předsíň – podlahová plocha 7,6 m²,

Vybavení: plynový kotel

WC – podlahová plocha 1,7 m²,

Vybavení: záchod, umývatko

Koupelna – podlahová plocha 4,2 m²,

Vybavení: vana, umyvadlo

K jednotce budou patřit konstrukční prvky sloužící výlučně k užívání bytu, a to zejména:

- Balkon (přístupný toliko z této jednotky) – podlahová plocha 6,8 m²
- nenosné příčky uvnitř bytu
- vnitřní omítky uvnitř bytu a vnitřní obklady
- nášlapné prvky podlah uvnitř bytu
- vnitřní dveře
- vstupní dveře včetně prahu u vstupních dveří
- okna
- rozvod plynu od uzávěru plynu k bytu včetně
- rozvod vody od uzávěru přívodu vody k bytu včetně,
- rozvod elektřiny od rozvodné desky umístěné na chodbě v prvním podlaží
- rozvod kanalizace v bytě s výjimkou stoupacích vedení
- rozvod ústředního topení včetně radiátorů s výjimkou stoupacích vedení.

Jednotka č. 3 – byt 2+kk – celková podlahová plocha jednotky je 51,8 m²

Byt bude umístěn ve 2. nadzemním podlaží domu – viz schéma druhého nadzemního podlaží.
Byt se bude skládat z těchto místností:

Obývací pokoj s kuchyňským koutem – podlahová plocha 28,7 m²,

Pokoj – podlahová plocha 10,7 m²,

Předsíň – podlahová plocha 5,5 m²,

WC – podlahová plocha 2,6 m²,

Vybavení: záchod, umývatko, plynový kotel

Koupelna – podlahová plocha 4,3 m²,

Vybavení: vana, umyvadlo

K jednotce budou patřit konstrukční prvky sloužící výlučně k užívání bytu, a to zejména:

- Balkon (přístupný toliko z této jednotky) – podlahová plocha 6,8 m²
- nenosné příčky uvnitř bytu
- vnitřní omítky uvnitř bytu a vnitřní obklady
- nášlapné prvky podlah uvnitř bytu

Stavební úřad Jesenice
Středočeský kraj

Pošta Jesenice, PSČ 252 42

Telefon : 241 932 451

Bank.spoj. : Kom. Banka Praha Centrum, č.ú. 3725 - 111 / 0100

Fax : 241 021 712

IČ : 241 318

Č.j.: SÚ/2250d/5/Vok
st. p. 755, parc. č. 644/756, 644/973 v
katastrálním území Vestec u Prahy

Jesenice dne 21.11.2005

Vyřizuje: Ing.Vokounová

Antonín Stehlik
Malešovská 475
284 01 Kutná Hora

Marta Stehliková
Malešovská 475
284 01 Kutná Hora

Rozhodnutí nabylo
právní moci dne 30.11.05

Štěpán Malec
Sídl. Štědřík 153
252 44 Psáry

Marie Malcová
Mezilesní 550/18
142 00 Praha 4

STAVEBNÍ ÚŘAD
Jesenice u Prahy
222

Antonín Šavel
Maisełova 58/7
110 00 Praha 1

Eva Hrivnáková
Roztoky 199
270 23 Křivoklát

KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ

Stavební úřad Jesenice u Prahy, jako stavební úřad příslušný podle § 117 odst. 1 písm. a/ zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), v kolaudačním řízení přezkoumal podle § 81 stavebního zákona návrh na vydání kolaudačního rozhodnutí, který dne 25.7.2005 podal stavebník

**Eva Hrivnáková, Roztoky 199, 270 23 Křivoklát,
Antonín Šavel, Maisełova 58/7, 110 00 Praha 1,
Marie Malcová, Mezilesní 550/18, 142 00 Praha 4,
Štěpán Malec, Sídl. Štědřík 153, 252 44 Psáry,
Marta Stehliková, Malešovská 475, 284 01 Kutná Hora,
Antonín Stehlik, Malešovská 475, 284 01 Kutná Hora,
kterého zastupuje T.L.S. property investment a.s., Janáčkovo nábřeží 885/3, 150 00 Praha 5**

(dále jen "navrhovatel"), a na základě tohoto přezkoumání podle § 82 stavebního zákona a § 34 vyhlášky č. 132/1998 Sb., ve znění pozdějších předpisů

povoluje užívání

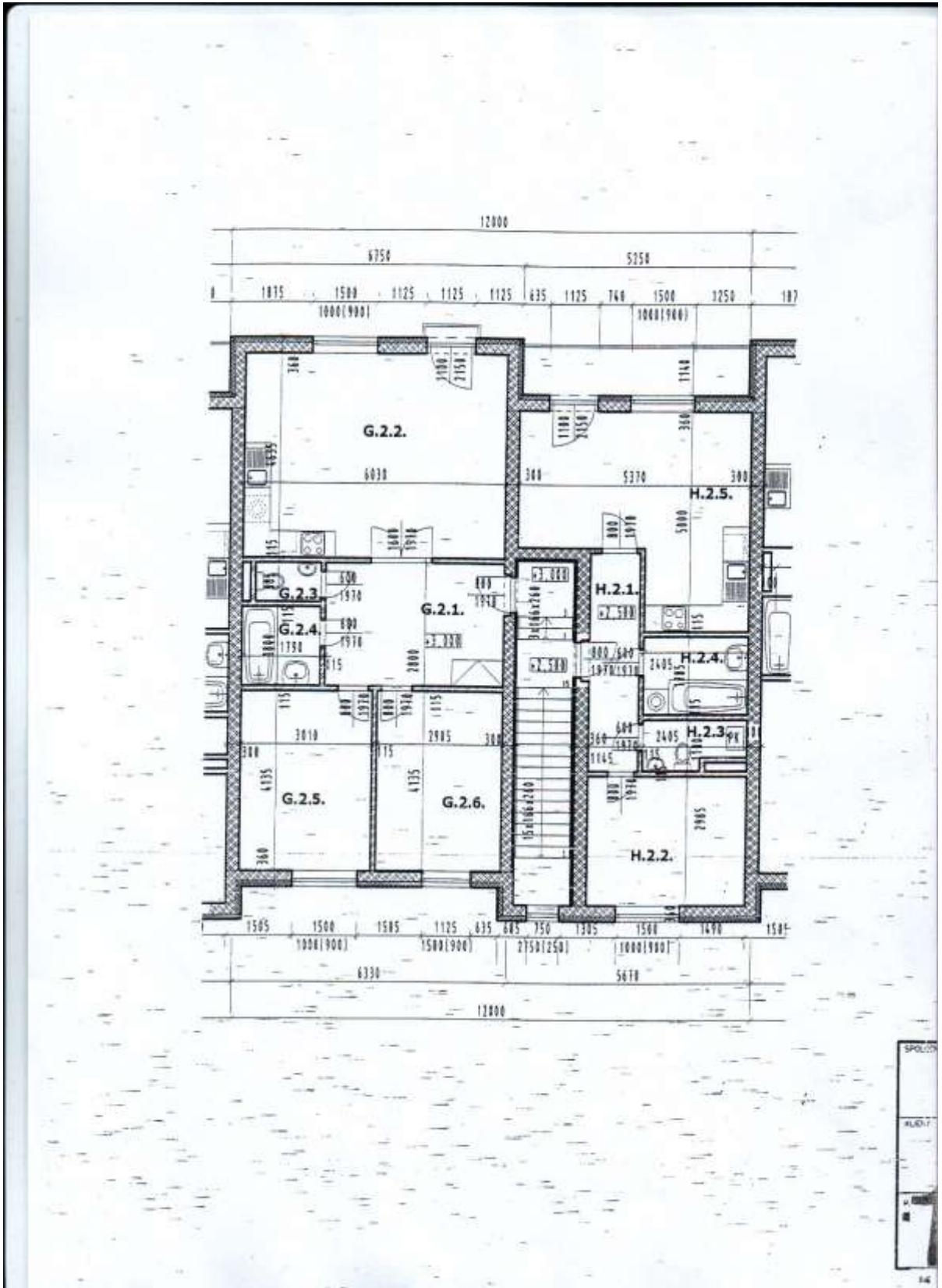
stavby

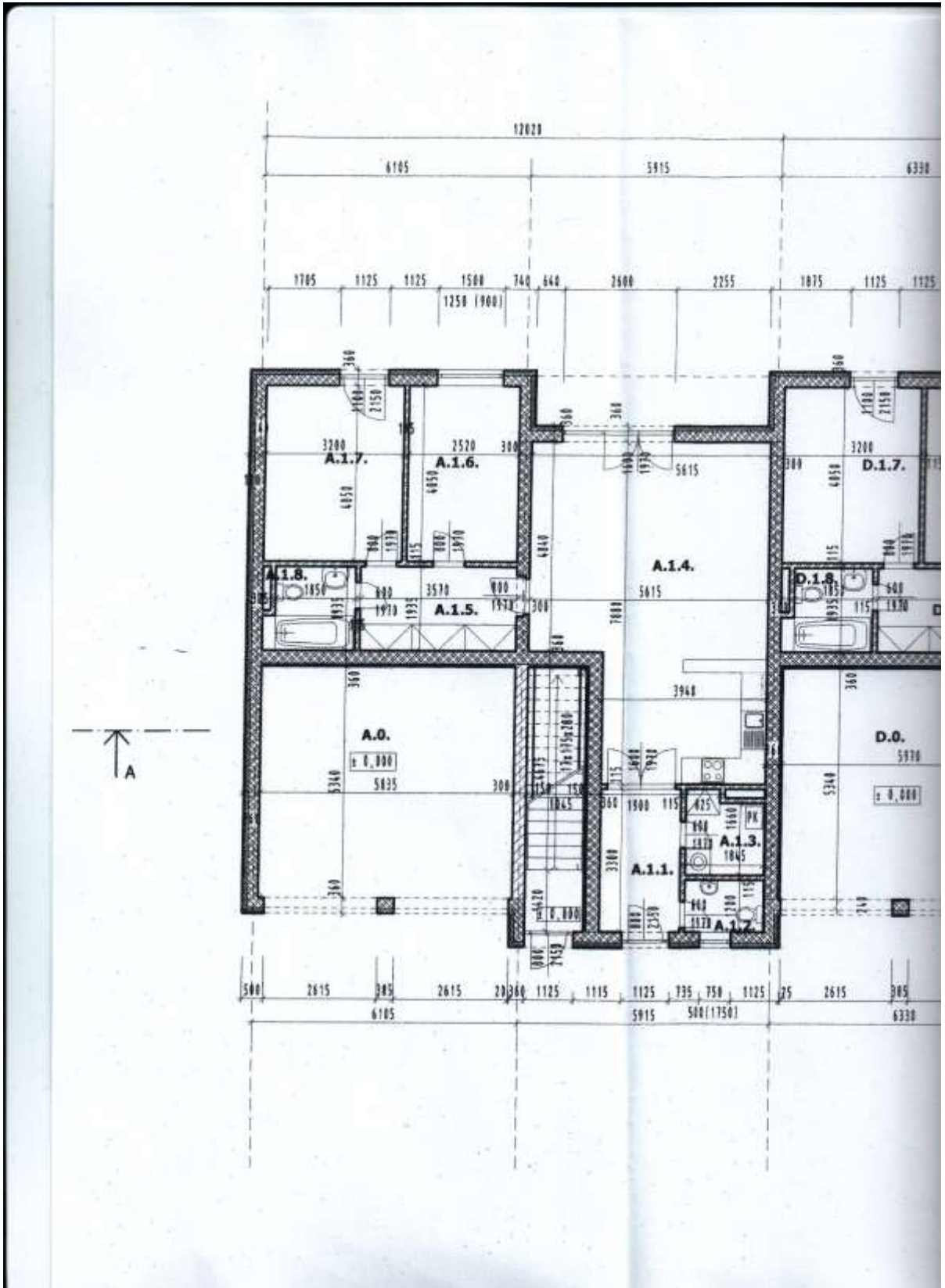
**Řadový rodinný dům I. sekce - V, 23 včetně přípojek inženýrských sítí
Vestec**

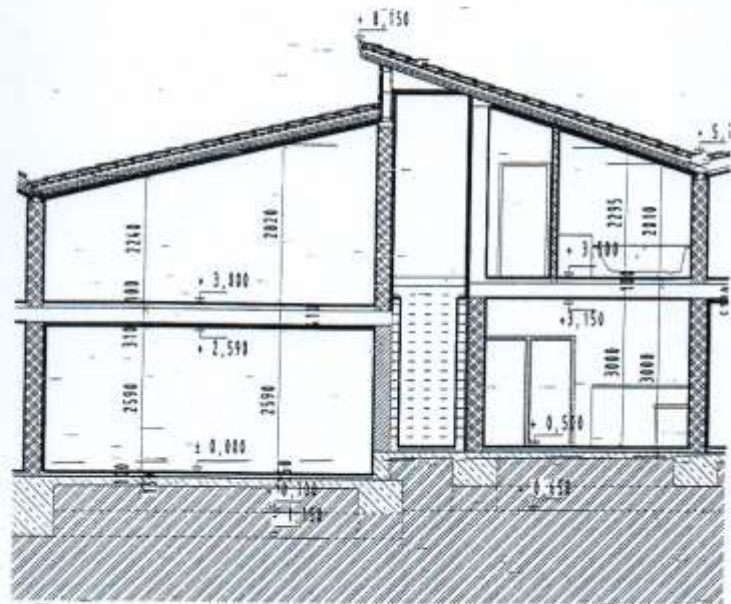
(dále jen "stavba") na pozemku st. p. 755, parc. č. 644/756, 644/973 v katastrálním území Vestec u Prahy.

Stavba obsahuje:

- Řadový rodinný dům o třech bytových jednotkách:
 - jednotka č. 1 (23 A) – byt 3 + kk
 - jednotka č.2 (23 B) – byt 3 + kk
 - jednotka č.3 (23 C) – byt 2 + kk
 - jednotka č. 11 – garáž
 - jednotka č. 12 – garáž
- Přípojky inženýrských sítí (vodovod, kanalizace)







SPOLUČNOST/GENERALNÍ PROJEKTANT

T.I.S property i
Janáčkova nábř. 3, 150 00

KLIENT

Ing. Jan Plaňan
Ke Chlumu 275, 393 03 T

13 BYDLENÍ
LOKALITA

Mapa oblasti

