

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1413-15/14

o obvyklé ceně pozemku parc.č. St. 43/1, jehož součástí je rodinný dům čp. 83, pozemku parc.č. St. 43/2, jehož součástí je rodinný dům čp. 771 a pozemku parc.č. 36/4, vše v obci Velké Přílepy, k.ú. Kamýk u Velkých Přílep, okres Praha-západ, zapsané na LV č. 250 a o jednotlivých právech a závadách s nemovitostmi spojených



**Objednatel znaleckého posudku:**

**149 EX 986/11**

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 30.4.2014 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 19 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 tiskových vyhotoveních a elektronicky.

V Praze 9.5.2014

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně pozemku parc.č. St. 43/1, jehož součástí je rodinný dům čp. 83, pozemku parc.č. St. 43/2, jehož součástí je rodinný dům čp. 771 a pozemku parc.č. 36/4, vše v obci Velké Přílepy, k.ú. Kamýk u Velkých Přílep, okres Praha-západ, zapsané na LV č. 250.

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Dva rodinné domy čp. 83 a 771 v jednom funkčním celku  
Adresa předmětu ocenění: Kladenská 83 a 771  
252 64 Velké Přílepy  
Kraj: Středočeský  
Okres: Praha-západ  
Obec: Velké Přílepy  
Katastrální území: Kamýk u Velkých Přílep  
Počet obyvatel: 3 088

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 560,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 vzdálená od hranice města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
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 - Rozšířená vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)	II	0,98

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{1\ 756,42\ Kč/m^2}$

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena zvenku dne 30.4. 2014.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí k datu 30.4.2014
- kopie mapy katastrální nahlížením do katastru nemovitostí
- kupní smlouva ze dne 8.6.2011

pro objekt čp. 83:

- zápis z komisionálního řízení na postavení patra na domek Františka Přeády v Kamýku ze dne 21.8.1926
- část plánů na postavení 1. patra nad rodinným domem pana Františka Přeády ze srpna 1926
- vyjádření stavebního úřadu k ohlašovaným stavebním úpravám ze dne 25.11.1997

- sdělení k ohlášení stavebních úprav ze dne 23.2.2006 pro objekt čp. 771:
- stavební povolení na rodinný dům vč. přípojek a zpevněných ploch ze dne 18.12.2002
- průvodní zpráva ke stavební dokumentaci z 20.11.2002
- část původní projektové dokumentace
- rozhodnutí stavebního úřadu o změně stavby ze dne 30.9.2005
- část projektové dokumentace z června 2005 (změny)
- geometrický plán č. 342-39/2003 pro vyznačení budovy ze dne 29.12.2003
- kolaudační rozhodnutí ze dne 1.12.2005

pro všechny nemovitosti:

- vlastní fotografická dokumentace ze dne 30.4.2014 (exteriery)
- skutečnosti zjištěné na místě zvenku
- informace a údaje sdělené na Stavebním úřadu Velké Přílepy
- informace a údaje sdělené na Katastrálním úřadu Praha-západ
- informace a údaje sdělené makléři realitních kanceláří
- 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, Unicredit Bank, a.s.
- cenové zprávy, cenové věstníky, finanční zpravodaje
- rozpočtové ukazatele stavebních objektů
- platné oceňovací a stavební předpisy

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Vlastník stavby: Ján Juriga, Náchodská 102/232, 193 00 Praha 9, vlastnictví: výhradní  
 Vlastník pozemku: Ján Juriga, Náchodská 102/232, 193 00 Praha 9, vlastnictví: výhradní

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Vlastníkem stavby nebyly předloženy žádné podklady. Pan Ján Juriga se nedostavil na místní šetření dne 30.4.2014. Nemovitosti tedy nebyly zpřístupněny. Proto byly veškeré podklady získány na Stavebním úřadu Velké Přílepy, Katastrálním úřadu pro Středočeský kraj - Katastrálním pracovišti Praha-západ, vyptáváním u sousedů a odborným vyhodnocením staveb a pozemků získaným pozorováním zvenku.

Na základě těchto podkladů bylo zjištěno, že skutečné provedení staveb je mírně jiné než v dokumentacích. V rámci možností byl posudek proveden podle výše uvedených podkladů a odborným odhadem.

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Nemovitosti sestávají ze dvou rodinných domů, čp. 83 a čp. 771, venkovních úprav, trvalých porostů a tří pozemků.

Dům čp. 83 je starší, odhadem přes 100 roků, ale minimálně z roku 1926, před několika roky rekonstruovaný. Přední stěna tohoto domu lícuje s uliční čarou. Je určen k užívání pro rodinné bydlení, a případnou změnu účelu (např. na penzion) nutno konzultovat se Stavebním úřadem. Dům čp. 771 je novější, kolaudován v roce 2005, s různými nedodělkami. Dům je umístěn v zadní části areálu. Je určen k užívání pro rodinné bydlení.

Oba domy s pozemky tvoří fakticky jeden celek, protože objekty jsou spojeny přízemním spojovacím krčkem, v němž je i společný vchod ze dvora. Tento spojovací krček nebyl na dokumentaci vyznačen a pravděpodobně ani neprošel stavebním řízením. Jeho výměry jsou odhadnuty podle dostupných podkladů. Podle dokumentace jsou pravděpodobně společné i některé přípojky, možná i některé vnitřní rozvody. Přístup a příjezd k oběma nemovitostem ze dvora je společný, po pozemku p.č. 36/4. Objekt čp. 83 má i další vchod zvenku, ten však je přístupný jen z cizího pozemku p.č. St. 42.

Případné samostatné používání obou domů je vzhledem k jejich umístění a vzhledem ke tvaru a velikosti pozemků prakticky nemožné (a nebo jen zřízením různých věcných břemen přístupu a příjezdu, rozdělením části pozemků a také různými stavebními úpravami, což vše by v tomto případě bylo velmi náročné a s diskutabilním přínosem).

Všechny oceňované nemovitosti spolu tedy tvoří jednotný funkční celek, proto budou oceněny dohromady.

Oceňované nemovitosti jsou umístěny v katastrálním území Kamýk u Velkých Přílep, na západním okraji obce Velké Přílepy, v ulici Kladenská, poblíž křižovatky ulice Boženy Němcové a Halasovy. Přístup je po zpevněné komunikaci, s možností napojení na všechny sítě. V bezprostředním okolí jsou postaveny starší i nové rodinné domy.

Vzdálenost místa od centra Prahy je asi 20 km.

## **8. Obsah znaleckého posudku**

### **1. Ocenění staveb**

#### **1.1. Hlavní stavby**

1.1a) Rodinný dům čp. 83

1.1b) Rodinný dům čp. 771

### **2. Ocenění pozemků**

2a) Pozemky s trvalými porosty

### **Obvyklá cena**

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **1) Výpočet podle platné 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) Rodinný dům čp. 83**

Celková situace:

Jedná se o dvoupodlažní dům obdélníkového tvaru s plně využitým podkrovím, umístěný na pozemku parc.č. St. 43/1. Jihozápadní, štítová část směřuje do ulice a zároveň lícuje s uliční čarou. Jihovýchodní část je přistavěna k ještě staršímu rodinnému domu čp. 33. Severozápadní část směřuje do dvora, na pozemek parc.č. 36/4. Severovýchodní část je v přízemí napojena spojovacím krčkem na sousední dům čp. 771.

Základní konstrukce a vybavení:

Dům je zděný, možná s přidavkem kamene, tloušťka zdi v přízemí je 85 cm, v patře 60 cm. Střeška je sedlová dřevěná, krytina tašková, klempířské prvky pozinkovaný plech, bleskosvod nainstalovaný, povrchy tvoří omítky, okna jsou plastová a střešní, stropy valená klenba do válcovaných nosníků a rovné dřevěné. Podle podkladů jsou uvnitř i nové dveře, nová elektroinstalace třífázová, pravděpodobně plynové ústřední vytápění, vybavené koupelny a WC vč. nových rozvodů.

Stáří a stavebně technický stav:

Kolaudační rozhodnutí nebylo v archivu nalezeno. Podle podkladů a viditelných konstrukčních a tvaroslovných prvků odhaduji stáří původního domu nejméně na 100 roků. V roce 1926 až 27 došlo k nástavbě jednoho patra se sedlovou střechou na původně přízemní domek. Po těchto stavebních úpravách byla v přízemí dílna a v patře byt 2+1 s jedním WC v postranní schodišťové části. Tato nástavba však již splynula s původním domem. Přibližně v letech 1997 až 2006 postupně došlo k celkové rekonstrukci celého domu na současný standard, kdy byla vyměněna většina prvků krátkodobé životnosti. Opravy se prováděly jen na základě ohlášení a na stavebním úřadu tak chybí nové dispoziční řešení i podrobnější údaje ke konstrukcím. Dle sdělení původní majitelky je však v domě údajně několik koupelen s WC, kuchyně, plynové ústřední vytápění. Zda je dům uvnitř rozčleněn na více bytů nebo jsou všechny prostory propojené, není jasné. Dům pravděpodobně může sloužit buď jako bydlení vícečlenné rodině nebo jako ubytovací kapacita na pronájem. Stavebně technický stav domu dle vnější prohlídky a dle citovaných podkladů odpovídá stáří, provedené celkové rekonstrukci a žádné údržbě, což se projevilo zejména v posledních dvou letech. Na objektu se objevuje vlhkost, zejména vzlínáním z podloží, padá omítka, objevily se i drobné trhlinky v omítce (dle mého názoru nejsou statického rázu). Na zadní části domu u spojovacího krčku jsou různé nedodělky (povrchy apod.), na terase v okapech rostou rostliny. Dům dle sdělení sousedů není v posledních 2 až 3 letech obýván a není kontrolován. Stav vnitřního vybavení je proto nejasný.

Součástí ceny rodinného domu jsou i venkovní úpravy a vedlejší stavby, které tvoří zejména přípojky, oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy. Většina z těchto venkovních úprav je společná pro oba domy, tj. pro čp. 83 a 771.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha - západ
Stáří stavby:	102 let
Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 24):	6 073,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	$7,85 \cdot 10,10 + 2,40 \cdot 5,90 + 2,00 \cdot 7,85$	=	109,15 m <sup>2</sup>
2.NP:	$7,85 \cdot 10,10 + 2,40 \cdot 5,90$	=	93,45 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	109,15 m <sup>2</sup>	3,80 m
2.NP:	93,45 m <sup>2</sup>	3,10 m

### Obestavěný prostor

1. NP:	$(7,85 \cdot 10,10 + 2,40 \cdot 5,90 + 2,00 \cdot 7,85) \cdot (3,95)$	=	431,12 m <sup>3</sup>
2.NP:	$(7,85 \cdot 10,10 + 2,40 \cdot 5,90) \cdot (3,10)$	=	289,68 m <sup>3</sup>
Podkroví vč. zastřešení:	$7,85 \cdot 10,10 \cdot (0,60 + 3,50/2)$	=	186,32 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>907,12 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	109,15 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	202,60 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 = 1,86	

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ B
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový - přistavěn k sousednímu domu čp. 33	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárnice zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - více jak 45 cm	III	0,03
4. Podlažnost - hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - minimálního rozsahu - některé venkovní úpravy jsou společné i pro čp. 771	II	-0,03
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 - nad 800 m2 celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - významně snižující cenu - není jasná kvalita a dokončenost vnitřních prvků	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) - žádná údržba a možnost poškození vnitřku	IV	0,65

Koeficient pro stavby 8 let po celkové rekonstrukci:

$$s = 1 - 0,005 * (8 + 15) = \mathbf{0,885}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_v = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,885 = \mathbf{0,569}$$

### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
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 - exekuce	I	-0,02
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 - Okrajové části obce	III	-0,10
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	III	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití - možnost zřízení penzionu (ubytovny) v krajním domě	II	0,04
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - sousedství s čp. 33, které je v současnosti neupravené	I	-0,05

$$\text{Index polohy} \quad \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,880}$$

### Ocenění

Základní cena upravená ZCU = ZC \* I<sub>V</sub> = 6 073,- Kč/m<sup>3</sup> \* 0,569 = 3 455,54 Kč/m<sup>3</sup>

CS<sub>P</sub> = OP \* ZCU \* I<sub>T</sub> \* I<sub>P</sub> = 907,12 m<sup>3</sup> \* 3 455,54 Kč/m<sup>3</sup> \* 0,950 \* 0,880 = 2 620 516,78 Kč

**Cena stanovená porovnávacím způsobem** = **2 620 516,78 Kč**

**Rodinný dům čp. 83 - zjištěná cena po zaokrouhlení** = **2 620 516,80Kč**

### 1.1b) Rodinný dům čp. 771

Celková situace:

Jedná se o částečně podsklepený přízemní dům obdélníkového tvaru s plně využitým podkrovím, umístěný na pozemku parc.č. St. 43/2. Dům má přístup jen po pozemku parc.č. 36/4. V západní části domu je přízemí napojeno spojovacím krčkem na sousední dům čp. 83.

Základní konstrukce a vybavení:

Dům je zděný z plynosilikátu, tloušťka zdí v přízemí je 40 cm, omítnutá je jen jedna vnější čelní stěna. Střeška je sedlová dřevěná, krytina tašková, klempířské prvky pozinkovaný plech, bleskosvod a část klempířských prvků chybí. Okna jsou plastová a střešní, stropy rovné, vytápění pravděpodobně plynové ústřední. Podle projektové dokumentace jsou vnitřní materiály standardní.

Dispoziční řešení:

1.PP - kotelna a sklad, přístupné z terénu a s nízkou podchodnou výškou

1.NP - chodba, obytná místnost s kuchyňským koutem, komora, koupelna, WC, schodiště

Podkroví - dva pokoje, koupelna s WC, chodba

Stáří a stavebně technický stav:

Kolaudační rozhodnutí je z roku 2005. Jedná se tedy o dům relativně nový, který ale není plně dokončen (alespoň zvenku). Stavebně technický stav domu dle vnější prohlídky a dle citovaných podkladů odpovídá stáří a nedokončenosti (omítky, klempířské prvky, navazující terasa, bleskosvod), a žádné údržbě, což se projevilo zejména v posledních dvou letech. Pod terasou je uložené harampádí. Dům dle sdělení sousedů není v posledních 2 až 3 letech obýván a není kontrolován. Stav vnitřního vybavení je proto nejasný.

Součástí ceny rodinného domu jsou i venkovní úpravy a vedlejší stavby, které tvoří zejména přípojky, oplocení, vrata, vrátka, zpevněné plochy, venkovní schody, nedokončená terasa na pilířích před vchodem do sklepa. Většina z těchto venkovních úprav je společná pro oba domy, tj. pro čp. 83 a 771.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:

Rodinný dům § 35 porovnávací metoda

Poloha objektu:

Praha – západ



Stáří stavby: 9 let  
 Indexovaná průměrná cena IPC (příloha č. 24): 6 073,- Kč/m<sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP: 10,05\*6,55+3,30\*5,00 = 82,33 m<sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	82,33 m <sup>2</sup>	2,50 m

### Obestavěný prostor

1.PP:	(4,50*6,55)*(1,95)	=	57,48 m <sup>3</sup>
1. NP:	(10,05*6,55+3,30*5,00)*(2,50)	=	205,82 m <sup>3</sup>
Podkroví:	(10,05*6,55)*(1,40+3,17/2)	=	196,50 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>459,80 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	82,33 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	82,33 m <sup>2</sup>
Podlažnost: ZP / ZP1 = 1,00		

### Výpočet indexu cenového porovnání

#### Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby - dvojdomek, dům řadový - spojovacím krčkem napojen na dům čp. 83	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn - méně jak 45 cm	I	-0,02
4. Podlažnost - hodnota 1	I	0,00
5. Napojení na sítě (přípojky) - přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby - ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD - úplné - standardní provedení	III	0,00
8. Ostatní vybavení v RD - bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy - minimálního rozsahu - některé venkovní úpravy jsou společné i pro čp. 83	II	-0,03
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 - nad 800 m <sup>2</sup> celkem	III	0,01
12. Kriterium jinde neuvedené - významně snižující cenu - není jasná kvalita a dokončenost vnitřních prvků	I	-0,10
13. Stavebně - technický stav - stavba ve špatném stavu – (předpoklad provedení rozsáhlejších stavebních úprav) - nedokončenost některých vnějších prvků a možná i poškození vnitřních prvků vlivem neúdržby aj.	IV	0,65

Koeficient pro stáří 9 let:

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

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,955 = \mathbf{0,577}$$

### Index trhu s nemovitostmi

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
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 - exekuce	I	-0,02
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = \mathbf{0,950}$$

### Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 - Okrajové části obce	III	-0,10
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	III	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití - možnost zřízení penzionu (ubytovny) v krajním domě	II	0,04
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - sousedství s čp. 33, které je v současnosti neupravené	I	-0,05

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * \left(1 + \sum_{i=2}^{11} P_i\right) = \mathbf{0,880}$$

### Ocenění

$$\begin{aligned} \text{Základní cena upravená ZCU} &= ZC * I_V = 6\,073,- \text{ Kč/m}^3 * 0,577 = 3\,504,12 \text{ Kč/m}^3 \\ \text{CS}_P &= OP * ZCU * I_T * I_P = 459,80 \text{ m}^3 * 3\,504,12 \text{ Kč/m}^3 * 0,950 * 0,880 = 1\,346\,958,50 \text{ Kč} \end{aligned}$$

<b>Cena stanovená porovnávacím způsobem</b>	=	<b>1 346 958,50 Kč</b>
<b>Rodinný dům čp. 771 - zjištěná cena po zaokrouhlení</b>	=	<b>1 346 958,50Kč</b>

## **2. Ocenění pozemků**

### **2a) Pozemky**

Pozemky sestávají ze dvou zastavěných ploch a trvalého travního porostu, fakticky zahrady, které spolu tvoří jednotný funkční celek. Pozemky jsou napojené na všechny inženýrské sítě, tj. elektřinu, vodovod, kanalizaci a plynovod. Příjezd je po zpevněné komunikaci. Pozemky jsou v přední, uliční části rovinaté, v zadní části svažité směrem k severovýchodu. Tvarově jsou nepravidelné a značně protáhlé.

### **Ocenění**

#### **Výpočet indexu cenového porovnání**

##### **Index omezujících vlivů pozemku**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
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 - protáhlý tvar	I	-0,08

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_o = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{0,920}$$

##### **Index trhu s nemovitostmi**

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi - Poptávka nižší než nabídka	II	-0,03
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 - exekuce	I	-0,02
5. Povodňové riziko - Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_5 * (1 + \sum_{i=1}^4 P_i) = \mathbf{0,950}$$

## Index polohy pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
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 - Okrajové části obce	III	-0,10
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 částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost - Komunikace (zpevněná) ke hranici pozemku, parkování na pozemku	VII	0,01
7. Hromadná doprava - Zastávka hromadné dopravy od 500 do 1000 m s více jak čtyřmi pravidelnými dopravními spoji denně	III	-0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti - Výhodná – možnost komerčního využití - možnost zřízení penzionu (ubytovny) v krajním domě	II	0,04
9. Obyvatelstvo - Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost - Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené - Vlivy snižující cenu - sousedství s čp. 33, které je v současnosti neupravené	I	-0,05

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,880}$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 0,950 * 0,920 * 0,880 = \mathbf{0,769}$$

## 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> ]	
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>					
§ 4 odst. 1	1 756,42	0,769		1 350,69	
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. 43/1	459,00	1 350,69	619 966,71
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 43/2	66,00	1 350,69	89 145,54
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	36/4	301,00	1 350,69	406 557,69
<b>Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří - celkem</b>					<b>1 115 669,94</b>

## Ocenění porostů na pozemcích

### Trvalé porosty

Na pozemcích parc.č. St. 43/1 a parc.č. 36/4 se nacházejí starší trvalé porosty zejména užitkového charakteru. Zahrada nebyla zpřístupněna.

#### **Ovocné dřeviny a ostatní vinná réva oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	580 670,00
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	760,00
Celková pokravná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	350,00
Cena pokravné plochy porostů	Kč	267 413,82
Cena porostu je ve výši 4,5 % z ceny pokravné plochy porostů:	*	0,045
Cena ovocných dřevin a ostatní vinné révy:	=	12 033,62

**Trvalé porosty - zjištěná cena** 12 033,62 Kč

**Cena porostů celkem** = 12 033,62 Kč

**Pozemky - zjištěná cena** = 1 127 703,56 Kč

### **Rekapitulace výsledných cen podle vyhlášky**

#### **1. Ocenění staveb**

##### **1.1. Hlavní stavby**

1.1a) Rodinný dům čp. 83	2 620 516,80 Kč
1.1b) Rodinný dům čp. 771	1 346 958,50 Kč

**1. Ocenění staveb celkem** 3 967 475,30 Kč

#### **2. Ocenění pozemků**

2a) Pozemky	1 127 703,60 Kč
-------------	-----------------

**2. Ocenění pozemků celkem** 1 127 703,60 Kč

**Celkem** 5 095 178,90 Kč

**Rekapitulace výsledných cen, celkem** 5 095 178,90 Kč

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** 5 095 180,- Kč

### **2) Věcná hodnota**

Věcná hodnota je reprodukční cena nemovitosti snižená o opotřebení. Reprodukční cena odpovídá výši nákladů, které by bylo nutno v době ocenění vynaložit na pořízení stejné nebo porovnatelné nové věci.

Věcná hodnota staveb se určuje s přihlédnutím k opotřebením, které se stanoví s ohledem na skutečný stavebně technický stav a morální zastarání pomocí některé ze známých metod.

### 1. Rodinný dům čp. 83

#### Reprodukční jednotková cena (JCO):

Reprodukční cena se zjistí vynásobením počtu obestavěného prostoru základní cenou za m<sup>3</sup> stanovenou v závislosti na účelu užití, a to např. s využitím rozpočtových ukazatelů vydaných URS Praha. Průměrná reprodukční jednotková cena vybraných obdobných objektů se následně koriguje aktuálními informacemi stavebních a developerských firem, s ohledem na konkrétní stav, vybavení, konstrukční řešení a umístění oceňovaného objektu s tímto výsledkem:

$$\text{JCO} = 4\,500,- \text{ Kč/m}^3$$

#### Výpočet věcné hodnoty

Reprodukční cena 4 500,- Kč/m <sup>3</sup> * 907 m <sup>3</sup> =	4 081 500,- Kč
<u>Opotřebením odborným odhadem 50 %</u>	<u>- 2 040 750,- Kč</u>
Věcná hodnota rodinného domu	2 040 750,- Kč
<b>Zaokrouhleně</b>	<b>2 041 000,- Kč</b>

### 2. Rodinný dům čp. 771

$$\text{JCO} = 4\,200,- \text{ Kč/m}^3$$

#### Výpočet věcné hodnoty

Reprodukční cena 4 200,- Kč/m <sup>3</sup> * 460 m <sup>3</sup> =	1 932 000,- Kč
<u>Opotřebením odborným odhadem 15 %</u>	<u>- 289 800,- Kč</u>
Věcná hodnota rodinného domu	1 642 200,- Kč
<b>Zaokrouhleně</b>	<b>1 642 000,- Kč</b>

### 3. Venkovní úpravy a trvalé porosty

Odhadem 3,5 % z ceny hlavních staveb

$$2\,041\,000 + 1\,642\,000 = 3\,683\,000 * 0,035 = \text{zaokr.} \quad \mathbf{130\,000,- \text{ Kč}}$$

### 4. Pozemky

Pozemky jsou stavební o celkové výměře **826 m<sup>2</sup>**

Ve Velkých Přílepech se v současnosti prodává několik pozemků, všechny mají nabídkovou cenu okolo 3000,- Kč/m<sup>2</sup>. Většinou jsou tyto pozemky plně zainvestované, mají běžný tvar a jsou určené pro stavbu rodinného domu. Reálnou cenu těchto pozemků odhaduji na 2 500,- Kč/m<sup>2</sup>.

Oceňovaný pozemek má stavební část většinou na rovině, směrem k zahradě se mírně svažuje. Přibližně má tvar protáhlého trojúhelníku. Zejména vzhledem k tvaru odhaduji snížení o cca 35 % , na

**1 600,- Kč/m<sup>2</sup>**

#### **Výpočet ceny pozemku:**

826 m<sup>2</sup> x 1 600,- Kč/m<sup>2</sup> = zaokr.

**1 322 000,-Kč**

#### **Rekapitulace věcné hodnoty**

Nemovitost	Věcná hodnota v Kč
Rodinný dům čp. 83	2 041 000,-
Rodinný dům čp. 771	1 642 000,-
Venkovní úpravy a trvalé porosty	130 000,-
Pozemky	1 322 000,-
Věcná hodnota celkem	5 135 000,-
<b>Celkem věcná hodnota zaokr.</b>	<b>5 100 000,- Kč</b>

### **3) 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.

#### **Základní parametry oceňované nemovitosti:**

Starší rodinný dům čp. 83 po rekonstrukci  
Dvoupodlažní s podkrovím  
Obestavěný prostor 907 m<sup>3</sup>  
Užitná plocha orientačně 215 m<sup>2</sup>

Zánovní rodinný dům čp. 771  
Jednopodlažní s podkrovím a částečným podsklepením  
Obestavěný prostor 460 m<sup>3</sup>  
Užitná plocha orientačně 145 m<sup>2</sup>

**Celkem užitná plocha 360 m<sup>2</sup>**

Bez garáže, parkování jen na zpevněné ploše dvora

Stavebně technický stav obou budov a celkový stav nemovitých věcí:

- částečná nedokončenost
- různé závady (vlhkost, trhlinky)
- nulová údržba, zejména v posledních 2 až 3 letech

- neupravené pozemky a nepořádek
- nejasný stav uvnitř budov

### Pozemek **826 m<sup>2</sup>**

Mírně svažité terén směrem k severovýchodu, protáhlý nepravidelný tvar

Sítě: všechny, napojené

Přístup: zpevněná asfaltová komunikace

Umístění: asi 20 km do centra Prahy, základní občanská vybavenost je v obci

### **Analýza reálné srovnávací ceny:**

V současnosti je v nabídce velké množství rodinných domů v obci Velké Přílepy, **nabídka značně převyšuje poptávku.** Nebyl nalezen žádný dům, který by bylo možné konkrétně srovnat s oceňovanými nemovitými věcmi, které jsou velmi atypické. Proto bylo porovnávací ocenění provedeno orientačně a také s ohledem na to, že se nemovitosti již v uplynulé době neúspěšně prodávaly v dražbě za podstatně vyšší cenu.

Současné nabídky přepočtené na jednotkovou cenu (užitkovou plochu UP) jsou tyto:

Starší domy po rekonstrukci 30 000 až 40 000,- Kč/m<sup>2</sup> UP

Novější domy, i řadové 20 000 až 30 000,- Kč/m<sup>2</sup> UP

Reálné ceny bývají v současné době zpravidla oproti cenám nabídkovým nižší o 10 až 40 %, v atypických případech i podstatně více.

### **Současné okolnosti na trhu nemovitostí v obci a konkrétně u oceňovaných nemovitostí:**

- převis nabídky nad poptávkou
- snižování cen pokračuje (za poslední 2 roky)
- naprostá neúdržba obou domů i pozemků (zejména za poslední 2 roky)
- nejasnost vnitřního stavu (není možný přístup dovnitř a není proto možné odpovědně odhadnout současný stav a vybavení, a to zejména v posledních 2 letech)
- těsné sousedství domu čp. 33, kde dům i pozemky jsou také neudržované (zejména poslední 2 roky)

Třebaže dům čp. 83 je po rekonstrukci před 8 lety a dům čp. 771 byl kolaudován před 9 lety, jsou oceňované nemovité věci v současném neudržovaném stavu atypické, a proto jejich cenu odhaduji na:

**6 000 až 10 000,- Kč/m<sup>2</sup> UP**



## **Porovnávací hodnota**

360 m<sup>2</sup> x 6 000 až 10 000,- Kč/m<sup>2</sup> = 2 160 000 až 3 600 000,- Kč

Zaokrouhleně v rozmezí **2 100 000 až 3 600 000,- Kč**

**Průměr 2 850 000,- Kč**

## **4) Práva a závady s nemovitostí spojené**

### **Právní závady**

Znalkyni nejsou známy 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 exekutorské
- zástavní právo smluvní
- 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 nebyly předloženy žádné nájemní smlouvy a podle stavu nemovitých věcí k datu ocenění jsou oba domy neobydlené.

### **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

<b>Administrativní cena (dle platné vyhlášky)</b>	<b>5 095 180,- Kč</b>
<b>Věcná (nákladová) hodnota</b>	<b>5 100 000,- Kč</b>
<b>Porovnávací hodnota v rozmezí</b>	<b>2 100 000 až 3 600 000,- Kč</b>
<b>Odhad obvyklé ceny nemovitosti</b>	<b>2 850 000,- Kč</b> (slovy: Dvamilionyosmsetpadesáttisíc Kč)

<b>Odhad ceny práv a závad, která v dražbě nezaniknou</b>	<b>0,- Kč</b>
<b>Odhad výsledné ceny nemovitosti</b>	<b>2 850 000,- Kč</b> (slovy: Dvamilionyosmsetpadesáttisíc Kč)

V Praze 9.5.2014

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. 1413-15/14 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1413-15/14.

## **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
Snímek katastrální mapy	1
Č.p. 83 - půdorysy z roku 1926	1
Č.p. 83 - stavební úpravy 2006	1
Č.p. 771 - kolaudační rozhodnutí	1
Č.p. 771 - přízemí	1
Č.p. 771 - podkroví	1
Mapa oblasti	1

## Fotodokumentace



vpravo čp. 83, uprostřed čp. 771, vlevo čp. 713  
(neoceňovaný)



vstupní prostor do areálu



vlevo čp. 771, vpravo čp. 83



čp. 83, vpravo přistavěný čp. 33 (neoceňovaný)





### VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 30.04.2014 13:34:06

CZ020A Praha-západ Obec: 539813 Velké Přílepy  
Kat.území: 779351 Kamýk u Velkých Přílepy List vlastnictví: 250  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Juriga Ján, Náchodská 102/232, Horní Počernice, 19300 Praha 9	770309/7864	

B Nemovitosti	Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 43/1		459	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Velké Přílepy, č.p. 83, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 43/1					
St. 43/2		66	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Velké Přílepy, č.p. 771, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 43/2					
	36/4		301 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo exekutorské

na základě usnesení č.j. 74 EXE 4982/2011-30

ve výši 5.858,- Kč s příslušenstvím

a dále dle exekučního příkazu č.j. 129 EX 4784/10-11

Pojišťovna České spořitelny, a.s., Parcela: St. 43/1

Z-3659/2013-210

Vienna Insurance Group, náměstí, Parcela: St. 43/2

Z-3659/2013-210

Republiky 115, Zelené Předměstí, Parcela: 36/4

Z-3659/2013-210

53002 Pardubice, RČ/IČO: 47452820

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 129 EX 4784/10-11 ze dne 02.11.2011. Právní moc ke dni 19.12.2011.

Z-3659/2013-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské

na základě usnesení 80 EXE 2858/2011-11

ve výši 374,- Kč s příslušenstvím

a dále dle exekučního příkazu č.j. 144 EX 14064/11-19

Česká podnikatelská pojišťovna, Parcela: St. 43/1

Z-4625/2012-210

a.s., Vienna Insurance Group, Parcela: St. 43/2

Z-4625/2012-210

Pobřežní 665/23, Karlín, 18600 Parcela: 36/4

Z-4625/2012-210

Praha 8, RČ/IČO: 63998530

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 144 EX 14064/11-19 ze dne 22.11.2011. Právní moc ke dni 29.12.2011.

Z-4625/2012-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské

na základě Usnesení 80 EXE 1056/2011-12

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 30.04.2014 13:34:06

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539813 Velké Přílepy  
 Kat.území: 779351 Kamýk u Velkých Přílepy List vlastnictví: 250  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu  
 Oprávnění pro

Povinnost k

ve výši 107.528,- Kč s příslušenstvím  
 a dále dle exekučního příkazu č.j. 149 EX 986/11-14  
 Zieglerová Dana, Na Petřínách Parcela: St. 43/1 Z-29417/2011-210  
 1246/87, Břevnov, 16200 Praha 6, Parcela: St. 43/2 Z-29417/2011-210  
 RČ/IČO: 675610/6115 Parcela: 36/4 Z-29417/2011-210

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 149 EX 986/11-14 ze dne 20.07.2011. Právní moc ke dni 10.09.2011.

Z-29417/2011-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

ve výši 5.810.000,- Kč a příslušenství

Hypoteční banka, a.s., Radlická Parcela: St. 43/1 V-4061/2011-210  
 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, Parcela: St. 43/2 V-4061/2011-210  
 RČ/IČO: 13584324 Parcela: 36/4 V-4061/2011-210

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 17.05.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.05.2011.

V-4061/2011-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na základě usnesení 80EXE 2858/2011-11

Parcela: St. 43/1 Z-27509/2011-210  
 Parcela: St. 43/2 Z-27509/2011-210  
 Parcela: 36/4 Z-27509/2011-210

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 144 EX 14064/11-20 ze dne 22.11.2011.

Z-27509/2011-210

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na základě usnesení 74 EXE 4982/2011-30

Parcela: St. 43/1 Z-26089/2011-210  
 Parcela: St. 43/2 Z-26089/2011-210  
 Parcela: 36/4 Z-26089/2011-210

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 129 EX 4784/10-10 ze dne 02.11.2011.

Z-26089/2011-210

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 129 EX 4784/10-10 ze dne 5.3.2013, Exekuční příkaz 129 EX 4784/10-10 nabyl právní moci 19.12.2011.

Z-3656/2013-210

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

na základě Usnesení 80 EXE 1056/2011-12

Parcela: St. 43/1 Z-19239/2011-210  
 Parcela: St. 43/2 Z-19239/2011-210  
 Parcela: 36/4 Z-19239/2011-210

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 149EX986/11-15 ze dne 20.07.2011.

Z-19239/2011-210

Související zápisy

Dražební vyhláška

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 30.04.2014 13:34:06

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539813 Velké Přílepy

Kat.území: 779351 Kamýk u Velkých Přílepy

List vlastnictví: 250

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

Typ vztahu  
Oprávnění pro

Povinnost k

Parcela: St.	43/1	Z-19137/2013-210
Parcela: St.	43/2	Z-19137/2013-210
Parcela:	36/4	Z-19137/2013-210

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 149 EX 986/11-102 (na základě usnesení Obvodního soudu pro Prahu 9 č.j. 80EXE 1056/2011-12) ze dne 25.11.2013; uloženo na prac. Praha-západ

Z-19137/2013-210

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání 149 EX 986/11-102 ze dne 15.01.2014 - odročení dražby. Právní účinky zápisu ke dni 15.01.2014. Zápis proveden dne 31.01.2014; uloženo na prac. Praha-západ

Z-318/2014-210

o Nařízení exekuce

JUDr.Miloslav Zwiefelhofer , Exekutorský úřad Praha 3

Juriga Ján, Náchodská 102/232, Horní Počernice, 19300  
Praha 9, RČ/IČO: 770309/7864

Z-123058/2011-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 80 EXE-2858/2011 11 OSP9 ze dne 27.10.2011; uloženo na prac. Praha

Z-123058/2011-101

o Nařízení exekuce

Mgr. Petr Jaroš  
Exekutorský úřad Chrudim

Juriga Ján, Náchodská 102/232, Horní Počernice, 19300  
Praha 9, RČ/IČO: 770309/7864

Z-121212/2011-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 74 EXE-4982/2011 -30 OS P9 ze dne 13.10.2011; uloženo na prac. Praha

Z-121212/2011-101

o Nařízení exekuce

JUDr.Ivo Erbert , Exekutorský úřad Praha - východ

Juriga Ján, Náchodská 102/232, Horní Počernice, 19300  
Praha 9, RČ/IČO: 770309/7864

Z-81078/2011-101

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 80 EXE-1056/2011 12 OSP9 ze dne 23.06.2011; uloženo na prac. Praha

Z-81078/2011-101

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

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 30.04.2014 13:34:06

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539813 Velké Přílepy

Kat.území: 779351 Kamýk u Velkých Přílep

List vlastnictví: 250

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



## Listina

o Smlouva kupní ze dne 08.06.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 08.06.2011.

V-4785/2011-210

Pro: Juriga Ján, Náchodská 102/232, Horní Počernice, 19300 Praha 9 RČ/IČO: 770309/7864

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

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
36/4	10100	34
	16000	267

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-západ, kód: 210.

Vyhotovil:

Vyhотовeno: 30.04.2014 13:34:10

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ

Pfauserová Jana

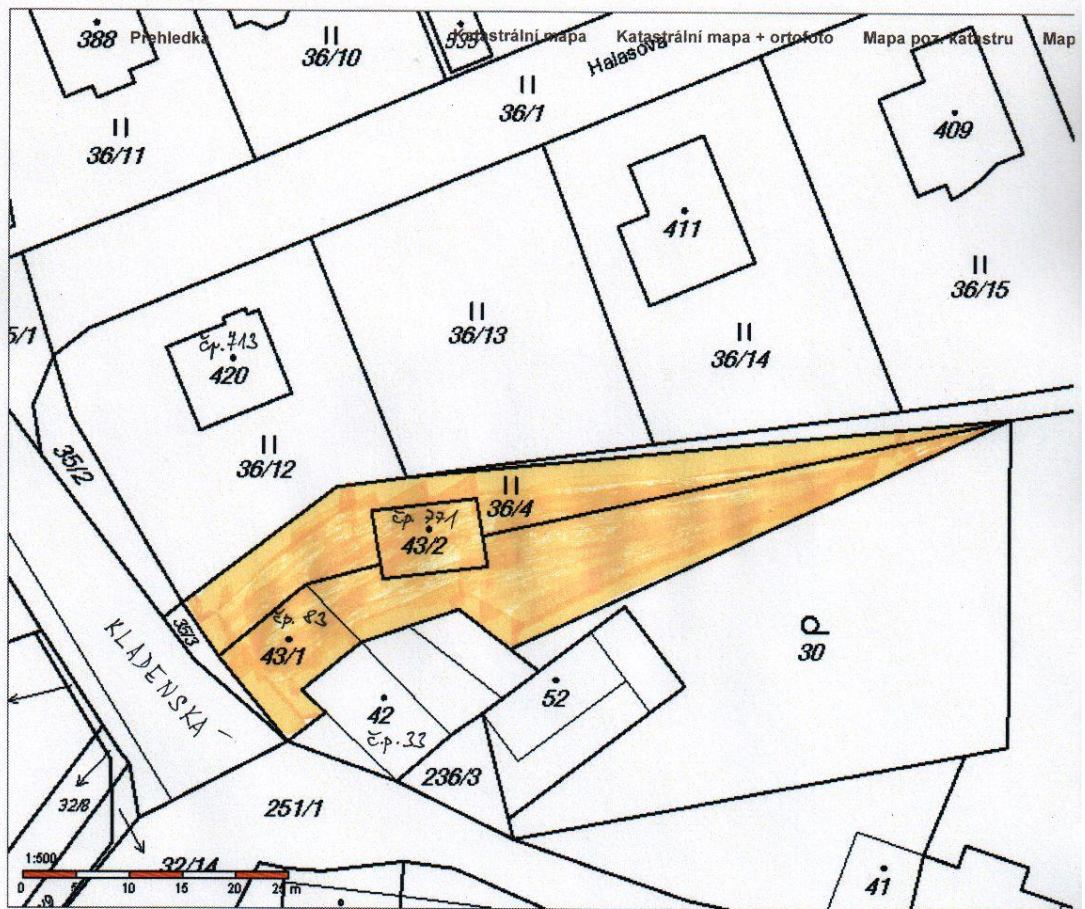
Podpis, razítko:

Řízení PÚ: 3001/2014



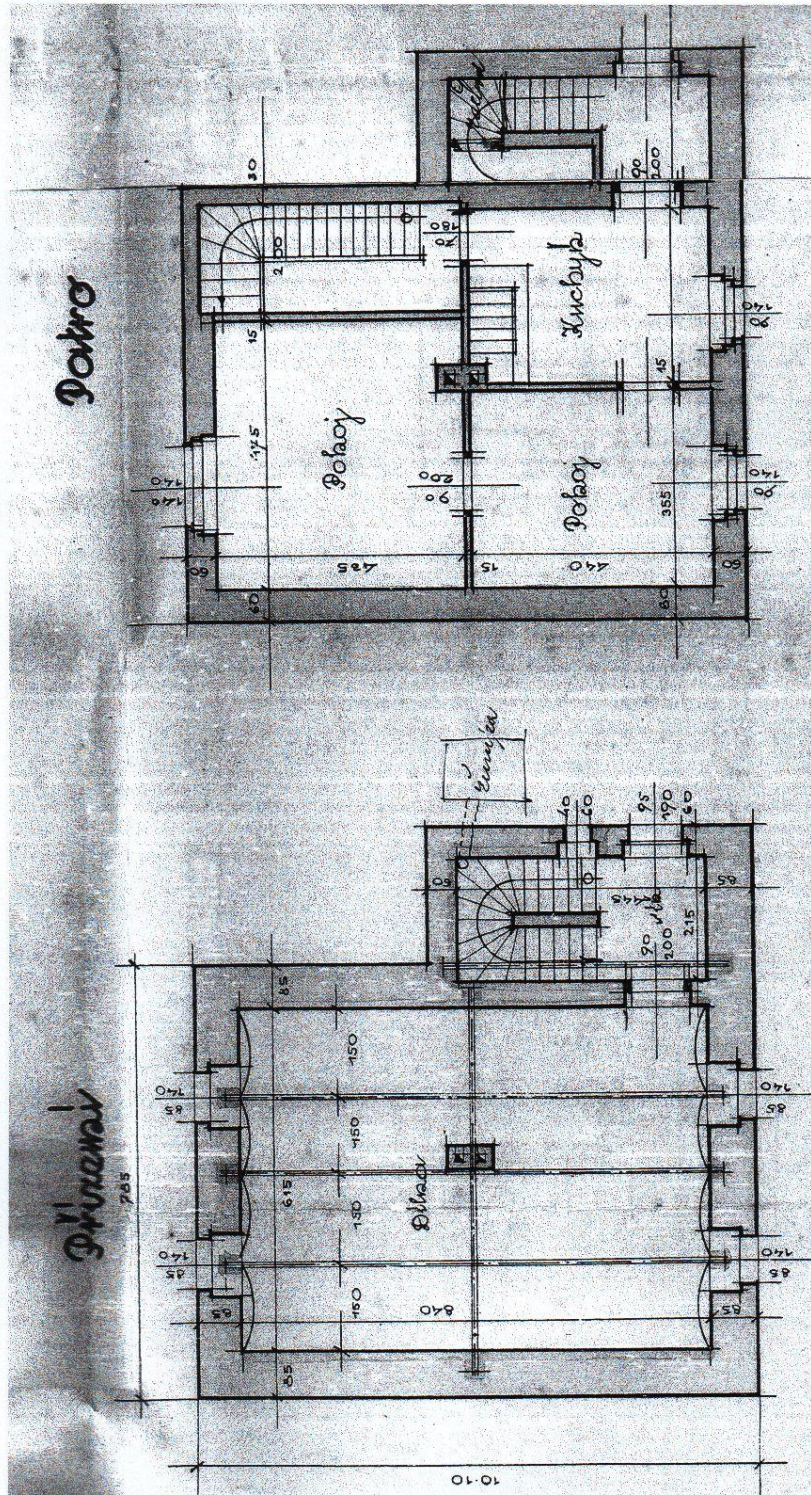
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.  
strana 4





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.**





19 Sibčičich 10 srpan 1926.



## STAVEBNÍ ÚŘAD VELKÉ PŘÍLEPY

252 64 Velké Přílepy

tel.: 2209 30 531

fax: 2209 30 165

Č.j.: Výst. 125/06-RR  
Vyřizuje: Revťák

Dne: 23.2.2006.

*Jordana Hladíková  
Kladenská čp. 23  
252 64 Velké Přílepy*

### Sdělení k ohlášení stavebních úprav.

Dne 23.1. 2006 jste ohlásili stavební úpravy : u čp. 23 rod. domu na poz. .... a to výměnu oken stará za nová stejně členěná, dveří, vnitřního topení (vč. radiatorů), oprav omítek jak vnitřních a tak i vnějších „ venkovní fasády“, oprav podlah a plotu u rod. domu čp. 23 v k.ú. Kamýk u Velkých Přílep. Stav. úpravy nebudou narušovat sousedy , sousední nemovitosti „nadměrně“ a nesmí být narušena statika objektů a dále sousedních pozemků .

Stavební úřad Velké Přílepy 252 64 Vám podle § 57 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen "stavební zákon"), sděluje, že proti provedení stavebních úprav v rozsahu uvedeném v ohlášení

#### nemá námitek

Upozorňujeme Vás, že svépomocí, můžete ohlášené stavební úpravy provádět, jestliže zabezpečíte odborné vedení jejich realizace osobou, která má oprávnění k výkonu této činnosti podle zákona č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů (§ 44 odst. 2 a § 46a stavebního zákona, § 9 odst. 1 vyhlášky č. 132/1998 Sb.).

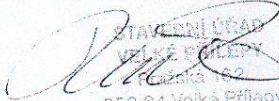
Toto sdělení nenahrazuje rozhodnutí, stanovisko, vyjádření, souhlas, posouzení, popř. jiné opatření dotčených orgánů státní správy vyžadované zvláštním předpisem.

Dále upozorňujeme, že při stavbě by měl být :

- odpadní materiál řádně odvezen na skládku k tomu určenou (dokladovat po dokončení stav. prací SÚ).

Obdrží:  
Obec Velké Přílepy 252 64

Robert Revťák  
Samostatný odborný referent

  
STAVEBNÍ ÚŘAD  
VELKÉ PŘÍLEPY  
Kladenská 23  
252 64 Velké Přílepy



*Osobně předána  
Dne 7. 12. 2005  
Hladíková*

## Stavební úřad Velké Přílepy

252 64 Velké Přílepy

Tel.: 2209 30 531 fax: 2209 30 165

Č.j.Výst.: 332/5 – 2240/05-RR

Dne: 1.12.2005.

Vyřizuje: Revťák

**Jordana Hladíková  
Kladenská 83  
Velké Přílepy 252 64**

Stavební úřad Velké Přílepy, příslušný stavební úřad, dle ust. §§ 117 a 118 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") vydává po prezkoumání Vašeho návrhu ze dne **19.10.2005**

### KOLAUDAČNÍ ROZHODNUTÍ,

kterým se povoluje dle § 82 stavebního zákona užívání stavby :

**novostavba rod. domku vč. přípojek dom. v., k., el., pl. (odběr. plyn. zařízení), zpevn. a odst. ploch, el. a pl. příp.**

na pozemku č. 36/4 st. 43/1 a st. 43/2 (RD)

k.ú. Kamýk u Velkých Přílepy

povolené: SÚ Velké Přílepy

dne: **18.12.2002**

pod. č.j. 332/5 - 2765/02-RR

změna 30.9.2005

změna 332/5 – 1577/05-RR

která obsahuje :

Suterén: kotelná , sklad.

Přízemí : schodbu, kuchyň + jíd. kout + obývací pokoj, komoru, schodiště, koupelnu , Wc,

Podkroví : chodbu, ložnici, pokoj , koupelnu + WC.

Prohlídkou na místě samém byly zjištěny závady a nedodělky a dle § 82 stavebního zákona a § 34 vyhlášky č. 132/1998 Sb. , se stanoví pro užívání tyto podmínky a to :

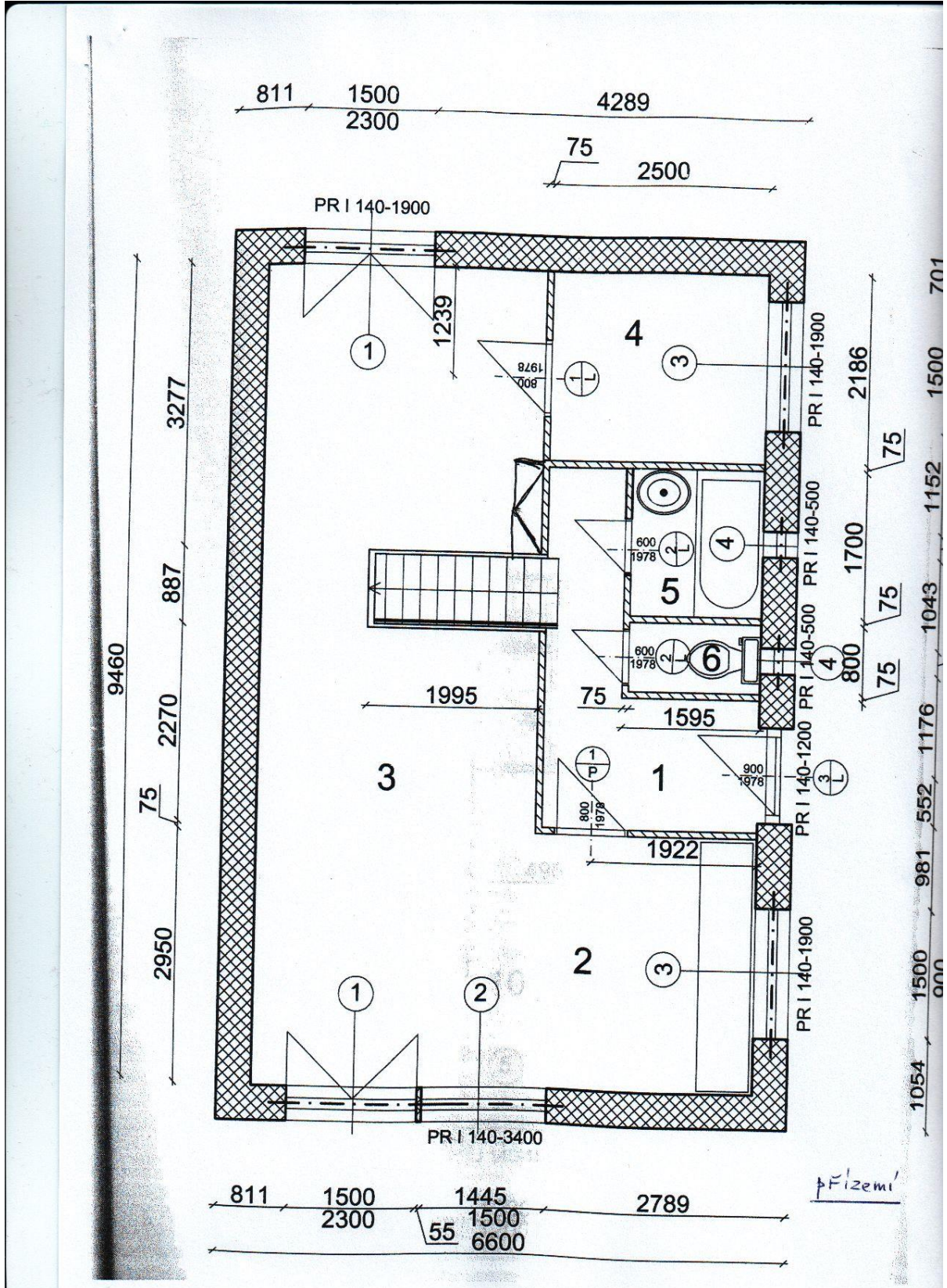
1. Byly předány veškeré revizní zprávy a tlak. zkoušky vč. geometr. plánu..
2. U schodiště bude provedeno zábradlí a madlo dle norem ČR (EU) a IHNED bude schodiště zabezp. prov. zábradlím.
3. Dodělat zpevn. a odst. plochy u rod. domu.
4. Dodělat venkovní fasádu.
5. IHNED vyndat kliku a uzamknou dveře na budoucí terasu u obývací pokoje.

Které budou odstraněny ve lhůtě:

2. IHNED a do 2 měsíců.
3. Do 2 let.
4. Do 2 let.
5. IHNED.



č.p. 771 - přízemí







## Mapa oblasti

