

986/09 1

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 5974-116/2010

o ceně obvyklé rodinného domu č.p.155 včetně příslušenství a pozemků v kat.území a obci Brandýsek, okres Kladno, kraj Středočeský.



**Objednatel posudku:**

Exekutorský úřad Praha 4  
JUDr.Dagmar Kuželová-soudní exekutor  
Novodvorská 1010  
142 00 Praha 4

**Účel posudku:**

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby  
exekučního řízení a prodeje nemovitosti veřejnou  
dražbou.

Znalecký posudek za použití metodiky zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění  
zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. podle stavu ke dni  
27.5.2010 posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Kolář  
Rýdlova 1091  
251 01 Říčany



Posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Říčanech 31.5.2010

## **A. Nález**

### **1. Znalecký úkol**

Vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé rodinného domu č.p.155, garáže, kolny, venkovních úprav a pozemků parc.č.st.391, parc.č.st.829, parc.č.128/7 v kat.území a obci Brandýsek, okres Kladno, kraj Středočeský.

### **2. Informace o nemovitosti**

Název nemovitosti: rodinný dům č.p.155 s přísl.  
Adresa nemovitosti: Školní 155, 273 41 Brandýsek  
Kraj: Středočeský  
Okres: Kladno  
Obec: Brandýsek  
Katastrální území: Brandýsek  
Počet obyvatel: 1 753

### **3. Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 27.5.2010 za přítomnosti majitele, pana Koubka.

### **4. Podklady pro vypracování posudku**

- výpis z KN KÚ pro Středočeský kraj, KP v Kladně ( LV č.322 )
- kopie katastrální mapy
- oznámení o zahájení stav.řezení ( plynofikace ) ze dne 12.7.1995  
č.j.výst.1974/95/Ma/330 vydané Měst.úřadem v Kladně
- stavební povolení ze dne 3.8.1995 č.j.1974/95/Ma/33 na plynofikaci vydané  
Měst.úřadem v Kladně
- kolaudační rozhodnutí na plynofikaci ze dne 25.1.1996 č.j.249/96/st/330 vydané  
Měst.úřadem v Kladně, odbor výstavby
- usnesení Exekutorského úřadu Praha 4 ve věci přibrání znalce ze dne 12.2.2010 č.j.  
046Ex986/09-12
- oznámení o době a místě ohledání nemovitosti ze dne 5.5.2010 č.j.046 Ex986/09-23 vydané  
Exekutorským úřadem Praha 4
- výsledky místního šetření
- informace poskytnuté panem Koubkem a zástupcem Exekutorského úřadu Praha 4

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

Podle výpisu z KN pro kat.území a obec Brandýsek, okres Kladno ( výpis z LV č.322), kde je zapsáno :

- oddíl A - vlastník :  
SJM Koubek Jiří a Koubkováí Monika, Kloboukova 2224/24, Praha  
11-Chodov

- oddíl B - vlastnictví nemovitost :

pozemky :

parc.č.st.291 o výměře 198 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří

parc.č.st.829 o výměře 24 m<sup>2</sup> - zastavěná plocha a nádvoří

parc.č.128/7 o výměře 261 m<sup>2</sup> - zahrada

budovy :

rodinný dům č.p.155 na pozemku parc.č.st.291

garáž bez č.p.(č.ev.) na pozemku parc.č.st.829

## **6. Dokumentace a skutečnost**

V průběhu místního šetření byla provedena identifikace oceňované nemovitosti-RD č.p.155. Tento je situovaný v zastavěné části obce Brandýsek v ulici Školní (okrajová část obce). Přístup po zpevněné komunikaci, v místě jsou k dispozici veškeré inženýrské sítě. Bylo provedeno zaměření půdorysných výměr a výšek objektů a zjištěné údaje byly porovnány s předloženou dokumentací a dalšími dostupnými podklady. Zjištěné rozdíly byly zapracovány do následujícího ocenění. Měření bylo prováděno ocelovým pásmem a laeserovým měřičem s digitálním ukazatelem hodnot zn.Leica.

Součástí ocenění rodinného domu porovnávací metodou je i ocenění následujícího příslušenství :

- vrata
- vrátka
- oplocení s podezdívkou
- přípojky inženýrských sítí
- zpevněné plochy z betonu a dlažby
- zděná kolna a chlívek

## **7. Celkový popis nemovitosti**

Rodinný dům je situován klidové lokalitě v severozápadní části Brandýsku, v zástavbě s obdobnými staršími rodinnými domy. Lokalita disponuje plnou infrastrukturou, včetně obecních zpevněných komunikací. Obec má poměrně dobrou občanskou vybavenost. Výhodou je rychlá dostupnost nedalekého Kladna (cca 7 km) a zejména velmi dobrá dostupnost hl.města Prahy po trase D5 (22 km do centra).

Rodinný dům je přízemní, nepodsklepený, krajový, řadový, bez podkrovní, osazený sedlovou střechou. Mimo dům je postavena samostatná garáž, na dům navazují starší zděné kolny. Původní dům byl postaven v roce 1933, v roce 1965 byla provedena částečná rekonstrukce a byly postupně přivedeny veškeré inženýrské sítě.

## **8. Obsah posudku**

a) Ocenění porovnávacím způsobem

a<sub>1</sub>) Rodinný dům č.p.155

a<sub>2</sub>) Garáž

b) Pozemky

b<sub>1</sub>) Pozemky parc.č.st.291, parc.č.st.829, parc.č.128/7

## B. Posudek

### Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno za použití metodiky vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### a) Porovnávací hodnota výpočtová

#### a.) Rodinný dům č.p.155 - § 26a

Jedná se o krajový řadový rodinný dům s jedním nadzemním podlažím bez podsklepení. Svislé konstrukce jsou zděné, stropy dřevěné trámové s podbitím a záklopem nahozené, střecha je osazena sedlová, krytina plechová. Klempířské konstrukce jsou osazeny běžného provedení, tj. z pozinkovaného plechu. Osazena špaletová okna, dveře náplňové do ocelových zárubní. Vytápění objektu je ústřední radiátorové s plynovým ohřev, příprava teplé vody el.boilerem. Rozvod teplé a studené vody proveden do koupelny a ke kuchyňské lince. Instalován plynový sporák, bez digestoře, běžná kuchyňská linka. V koupelně je osazena vana a keramické umývadlo, proveden obklad stěn keramickým obkladem, na podlaze je položena keramická dlažba. samostatné WC bez obkladů, keramická splachovací mísa. Vnitřní i vnější omítky jsou provedeny vápenné. Původní RD byl postaven v roce 1933, v pozdějších letech postupně provedeny dílčí modernizace. Stavebně-technický stav je odpovídající.

#### Zatřídění pro potřeby ocenění:

Typ objektu: Rodinný dům  
Poloha objektu: Středočeský kraj - do 2 000 obyvatel  
Stáří stavby: 77 let  
Základní cena ZC (příloha č. 20a): 4 480,- Kč/m<sup>3</sup>

#### Zastavěné plochy a výšky podlaží:

1.NP:  $(12,05*7,14)+2,45*3,30 = 94,12 \text{ m}^2$   
1.NP-sklad:  $4,82*4,15 = 20,00 \text{ m}^2$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	94,12 m <sup>2</sup>	3,15 m
1.NP-sklad:	20,00 m <sup>2</sup>	2,75 m

#### Obestavěný prostor:

1.NP:  $(12,05*7,14)*(0,10+3,15)+(2,45*3,30)*(0,10+2,75+0,30/2) = 303,88 \text{ m}^3$   
zastřešení:  $12,05*7,14*(0,75+2,10/2) = 154,87 \text{ m}^3$   
sklad:  $4,82*4,15*(0,10+2,75) = 57,01 \text{ m}^3$   
Obestavěný prostor – celkem:  $= 515,76 \text{ m}^3$

**Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží: ZP1 = 114,13 m<sup>2</sup>  
 Zastavěná plocha všech podlaží: ZP = 114,13 m<sup>2</sup>

Podlažnost ZP / ZP1 = 1,00

**Výpočet indexu cenového porovnání:**

**Index vybavení:**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Druh stavby – Dvojdomek, dům řadový	II	-0,01
2. Provedení obvodových stěn - Typ 3 - Cihelné nebo tvárniceové zdivo	III	0,00
3. Tloušťka obvod. stěn – 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost - Hodnota 1	III	0,02
5. Napojení na veřejné 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	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 - 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 se zanedbanou údržbou – (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 77 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^{13} V_i) * V_{13} * 0,70 = \mathbf{0,631}$$

**Index polohy:**

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Význam obce - bez většího významu	I	0,00
2. Poloha nemovitosti v obci - okrajová území obce	II	0,00
3. Okolní zástavba a životní prostředí - objekty pro bydlení	II	0,00
4. Obchod, služby, kultura v obci - více obchodů nebo služeb, pohostinské a kulturní zařízení	III	0,03
5. Školství a sport v obci - základní škola a sportovní zařízení	III	0,03
6. Zdravotní zařízení v obci - pouze ordinace praktického lékaře	II	0,00
7. Veřejná doprava - omezené dopravní spojení	II	0,00
8. Obyvatelstvo - bezproblémové okolí	II	0,00
9. Nezaměstnanost v obci a okolí - průměrná nezaměstnanost	II	0,00
10. Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti - bez vlivu	III	0,00
11. Vlivy neuvedené - bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = (1 + \sum_{i=1}^{11} P_i) = \mathbf{1,060}$$

**Index trhu s nemovitostmi:**

Název znaku	č.	T <sub>i</sub>
1. Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi - poptávka je výrazně nižší než nabídka	I	-0,10

2. Vlastnictví nemovitostí - stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II	0,00
3. Vliv právních vztahů na prodejnost - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index trhu } I_T = \left(1 + \sum_{i=1}^3 T_i\right) = 0,900$$

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,631 * 1,060 * 0,900 = 0,602$$

**Ocenění:**

$$\text{Základní cena upravená ZCU} = ZC * I = 4\,480,- \text{ Kč/m}^3 * 0,602 = 2\,696,96 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = ZCU * OP = 2\,696,96 \text{ Kč/m}^3 * 515,76 \text{ m}^3 = 1\,390\,984,09 \text{ Kč}$$

$$\text{Rodinný dům č.p.155 - zjištěná cena} = \underline{\underline{1\,390\,984,09 \text{ Kč}}}$$

**a<sub>2</sub>) Garáž - § 24**

Jedná se o samostatně stojící objekt, postavený v horní části zahrady, s příjezdem z ulice školní. Svislé konstrukce jsou zděné, betonová podlaha, hrubé vápenné omítky, v přední části jsou osazena plechová vrata, zaveden el.proud 220 V. Osazena plochá střecha, krytina je tvořena asfaltovými svařovanými pásy. Garáž byla postavena v roce 1959, stavebně-technický stav je zhoršený.

**Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Typ objektu:	Garáž
Poloha objektu:	Středočeský kraj - do 2 000 obyvatel
Stáří stavby:	51 roků
Stavba je příslušenstvím jiné stavby - Rodinný dům č.p.155 a od této stavby přebírá index $I_T$ a $I_P$ .	
Základní cena ZC (příloha č. 18):	2 938,- Kč/m <sup>3</sup>

**Zastavěné plochy a výšky podlaží:**

$$1.NP: \quad 5,50 * 3,10 = 17,05 \text{ m}^2$$

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1.NP:	17,05 m <sup>2</sup>	2,70 m

**Obestavěný prostor:**

$$1.NP: \quad (5,50 * 3,10) * (0,10 + 2,20 + 0,50/2) = 43,48 \text{ m}^3$$

$$\text{Obestavěný prostor - celkem:} = 43,48 \text{ m}^3$$

**Podlažnost:**

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 = 17,05 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP = 17,05 m <sup>2</sup>

$$\text{Podlažnost } ZP / ZP1 = 1,00$$

**Výpočet indexu cenového porovnání:**

**Index vybavení:**

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
1. Druh stavby - samostatně stojící	II	0,00
2. Konstrukce - obvodové zdivo nebo stěny tl. 15 - 30 cm	II	0,00
3. Technické vybavení - jen přívod el. napětí 230 V	II	-0,02
4. Příslušenství - venkovní úpravy - bez výrazného vlivu na cenu	III	0,00
5. Kriterium jinde neuvedené - bez vlivu na cenu	III	0,00
6. Stavebně - technický stav - stavba se zanedbanou údržbou - (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III	0,85

Koeficient pro stáří 51 let: **0,70**

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^5 V_i) * V_6 * 0,70 = \mathbf{0,583}$$

**Index polohy:**

Převzatý index polohy **I<sub>P</sub> = 1,060**

Index trhu s nemovitostmi:

Převzatý index trhu **I<sub>T</sub> = 0,900**

$$\text{Celkový index } I = I_V * I_P * I_T = 0,583 * 1,060 * 0,900 = \mathbf{0,556}$$

**Ocenění:**

$$\text{Základní cena upravená } ZCU = ZC * I = 2\,938,- \text{ Kč/m}^3 * 0,556 = 1\,633,53 \text{ Kč/m}^3$$

Cena zjištěná porovnávacím způsobem

$$CP = ZCU * OP = 1\,633,53 \text{ Kč/m}^3 * 43,48 \text{ m}^3 = 71\,025,88 \text{ Kč}$$

$$\text{Garáž - zjištěná cena} = \underline{\underline{\mathbf{71\,025,88 \text{ Kč}}}}$$

## b) Pozemky

### b.) Pozemky parc.č.st.291, parc.č.st.829, parc.č.128/7 - § 27 - § 32

Pozemky tvoří jednotný funkční celek, přibližně obdélníkového tvaru, svažitě ke stavbě RD č.p.155. Oploceno plotem v ocelových rámech s podezdívkou. V místě jsou k dispozici veškeré inženýrské sítě.

**Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2:**

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st.291	198,00	101,46	20 089,08
zastavěná plocha a nádvoří	st.829	24,00	101,46	2 435,04
Součet				22 524,12
Úprava ceny – příloha č. 21:				
1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby			125 %	
Úprava ceny celkem			125 %	+ 28 155,15
Mezisoučet				50 679,27
2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu			10 %	
Úprava ceny celkem			10 %	+ 5 067,93
Mezisoučet				55 747,20

Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,7080
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	*	2,1730
Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem		<u>206 904,84</u>

**Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.**  
 Základní cena = 101,46 Kč/m<sup>2</sup>.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
zahrada	128/7	261,00	101,46	26 481,06
Součet				<u>26 481,06</u>

Úprava ceny - příloha č. 21:

1.2. výhodnost polohy z hlediska účelu užití stavby	125 %	
Úprava ceny celkem	125 %	+ 33 101,33
Mezisoučet		<u>59 582,39</u>

2.11. pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	10 %	
Úprava ceny celkem	10 %	+ 5 958,24
Mezisoučet		<u>65 540,63</u>

Úprava ceny dle § 28 odst. 5:	*	0,4000
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):	*	1,7080
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem		<u>97 301,20</u>

**Pozemky parc.č.st.291, parc.č.st.829, parc.č.128/7 - zjištěná cena = 304 206,04 Kč**

*(Faint, mostly illegible text, likely a descriptive note or valuation details regarding the land parcels mentioned in the table above.)*

## C. Rekapitulace cen nemovitosti

### Výsledné ceny:

#### a) Ocenění porovnávacím způsobem

a <sub>1</sub> ) Rodinný dům č.p.155	=	1 390 984,09 Kč
a <sub>2</sub> ) Garáž	=	71 025,88 Kč
b) Pozemky parc.č.st.291, parc.č.st.829, parc.č.128/7	=	304 206,04 Kč

Výsledná cena nemovitosti činí celkem **1 766 216,01 Kč**

Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení činí **1 770 000,- Kč**

### b) Výnosová hodnota

Tato metoda nebude použita.

### c) Metoda porovnání tržních hodnot

Zpracovatel provedl podrobnou analýzu příslušného segmentu trhu zaměřenou na již realizované prodeje nemovitostí srovnatelných užitných parametrů a současnou nabídku a poptávku po obdobných nemovitostech v dané lokalitě prostřednictvím realitních kanceláří a sítě internetu. Údaje o realizovaných prodejích těchto nemovitostí za poslední sledované období však nebyly v této konkrétní lokalitě zjištěny v dostatečném počtu, proto nebylo možné objektivně přímo stanovit porovnávací hodnotu předmětného majetku. Získané poznatky a údaje z vlastní databáze zpracovatele však byly využity při stanovení korekčního koeficientu (Kr) a stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitosti.

Je možno konstatovat, že poptávka v dané lokalitě se zaměřuje na nemovitosti spíše v atraktivním prostředí, které je možno užívat především k bydlení, nebo rekreaci, případně pak k drobnému podnikání a především pak do lokalit s nabídkou pracovních příležitostí. Předpokládá se, že nemovitosti jsou bez závad technických i právních. V segmentu pozemků je poptávka zaměřena spíše na stavebně připravené pozemky vybavené inženýrskými sítěmi s možností budoucí výstavby. Při posuzování tržní ceny je v daném případě nezbytné zohlednit charakter objektu, jeho umístění, docházkové vzdálenosti, kvalitu přístupových komunikací, zainvestování inženýrskými sítěmi, stavebně-technický stav, výši spoluvlastnického podílu. Nabídkové ceny obdobných objektů se pak v síti internetu pohybují nejčastěji v rozmezí 1,5 tisíc Kč do 3 mil.Kč dle jejich velikosti, stáří a stavebně-technického stavu. Jedná se vždy o objekty volné k okamžitému využívání. Stavebně-technický stav oceňovaného objektu, vybavenost objektu a další podrobnosti týkající se objektu č.p.505 byly uvedeny v předchozí části tohoto znaleckého posudku.

**Pozitivní a negativní aspekty** – umístění oceňovaného objektu je z hlediska přístupnosti poměrně výhodné ( blízkost Prahy a Kladna, veškeré inženýrské sítě ). Jedná se o objekt postavený nejméně před 77 lety, v průběhu dosavadní životnosti poměrně udržovaný, v současné době v odpovídajícím stavebně-technickém stavu. Objekt je určen v současné době určen k rodinnému bydlení.

### **C. Stanovení obvyklé ceny nemovitosti**

#### **a) Návrh obvyklé ceny**

Podle §13, odst.1) zákona č.26 ze dne 18.1.2000 v platném znění o veřejných dražbách se ocenění provádí pro tyto potřeby v ceně obvyklé. Zpracovatel ocenění zahrne do ocenění i eventuální závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Ocenění tedy bude provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých dalších zákonů ( zákon o oceňování majetku ) :

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

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

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

Hodnota nemovitosti stanovená v předchozí části znaleckého posudku za použití metodiky zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č.3/2008 Sb., ve znění změn a doplňků ( nákladová cena ) **bude upravena korekčním koeficientem kr, který věrně odráží situaci na trhu s obdobnými nemovitostmi v dané lokalitě, jeho stavebně-technický stav, polohu objektu a výši spoluvlastnického podílu. Korekční koeficient stanoven ve výši kr = 1,00.**

#### **Výpočet :**

NC – nákladová cena

Kr - korekční koeficient

Oc - obvyklá cena

$OC = NC * kr = 1,770.000,- Kč * 1,00 = 1,770.000,- Kč$

$OC ( zaokrouhleno ) = 1,770.000,- Kč$

**b) Závěr :**

**Obvyklá cena** rodinného domu č.p.155 včetně příslušenství, postaveného na pozemku parc.č.st.291 a pozemků parc.č.st.291, parc.č.st.829, parc.128/7 v kat.území a obci Brandýsek, okres Kladno, kraj Středočeský pro účely prodeje nemovitosti veřejnou dražbou činí :

**1,770.000,- Kč**

slovy: Jedenmilionsedmsetsedmdesáttisíc Kč



.....  
Otisk razítka

V Říčanech, 31.5.2010

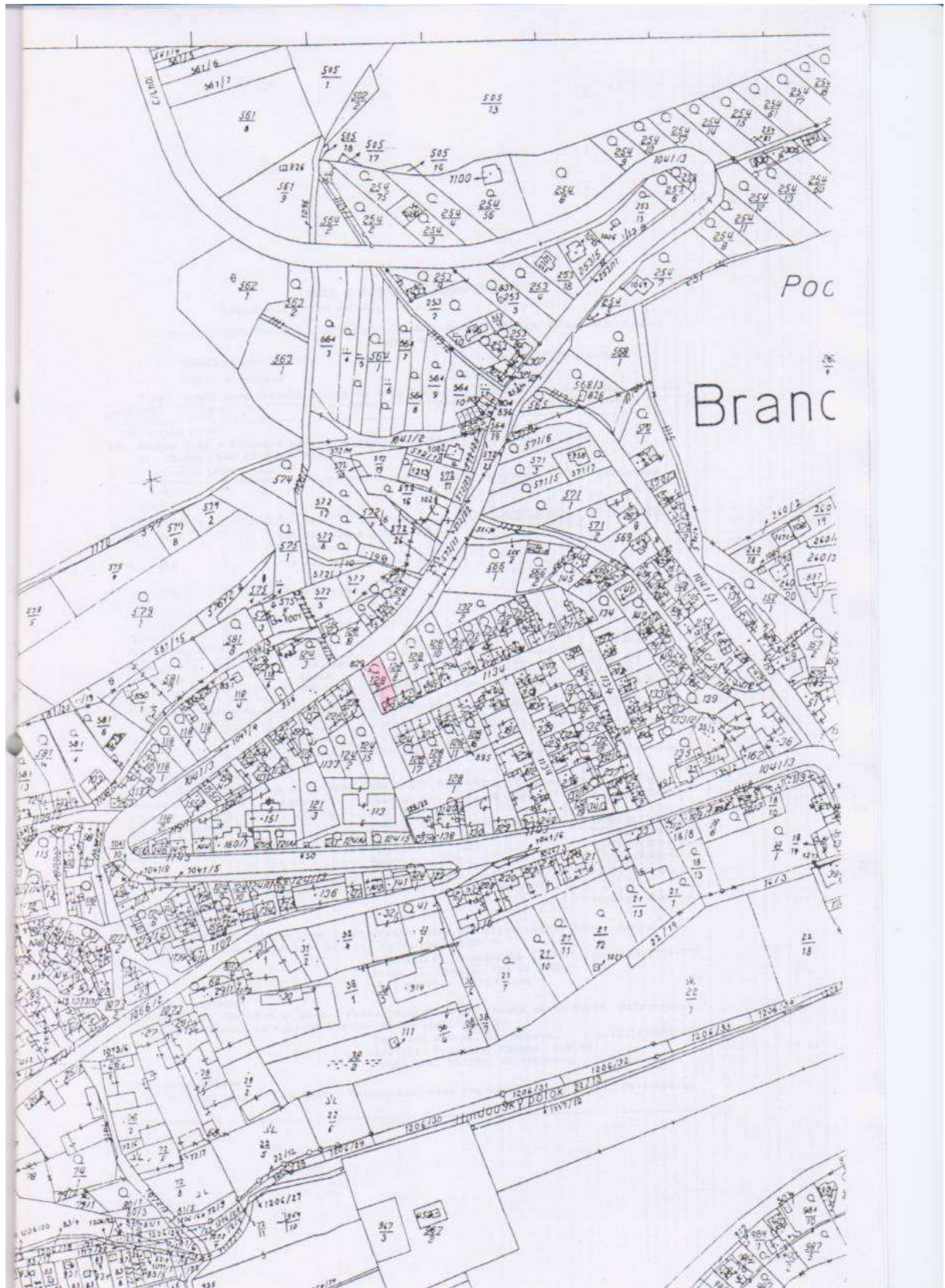
Ing. Miroslav Kolář  
Rýdlova 1091  
251 01 Říčany

**D. Znalecká doložka**

Znalecký deník jsem podal jako znalec jmenovaný dekretem krajského soudu v Praze ze dne 20.6.88 Spr. 356/88 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, věci movité.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5974-116/2010 znaleckého deníku.

Ing. Miroslav KOLÁŘ  
251 01 Říčany, Rýdlova 1091  
mobil: 602 214 299  
tel./fax: 323 601 355  
IČO: 49502832, DIČ: CZ670620008



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2009 16:44:24

Vytvořeno bezúplatně elektronickým přístupem pro účel: Převodní exekuce, č. 986/09 pro Souhrn exekutor Kuzelová Dagmar, JUDr.

Katastrální území: 000203 Kladno Území: 532118 Brandýsek  
 Katastrální území: 002285 Brandýsek List vlastnictví: 322  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách. (St. = stavební parcela)

A) Zastavená plocha a nádvoří

Stavba: Právo  
 JM Koubek Jiří a Koubková Monika, Kloboukova 2224/24, Praha 660719/1536  
 11, Chodov, 148 00 Praha 414 695405/0004  
 RC/IC: 660719/1536

B) Nemovitosti

St.	Typ pozemku	Učel pozemku	Způsob využití	Společná udrbání
St. 291	198	zastavěná plocha a nádvoří		
St. 829	24	zastavěná plocha a nádvoří		
128/7	261	zahradá		zemědělský půdní fond

Stavba	Způsob využití	Společná udrbání	Na parcelě
Olšany, č.p. 155 bez cp/če	rod.dům		St. 291
	garáž		St. 829

C) Právo zástavního práva - Bez zápisu

D) Právo zástavního práva

Typ: 2208

Základní údaje: ZASTAVĚNÁ PLOCHA A NÁDVOŘÍ

- o Zástavní právo smluvní  
 k seřízení pohledávek do celkové výše 1.400.000,- Kč a příslušenství  
 Raiffeisenbank a.s., Hvězdova Stavba: bez cp/če na parc. V-3502/2008-203  
 1756/26, Praha 4, Nusle, 140 78, St. 829  
 RC/IC: 49240901 Stavba: Olšany, č.p. 155 V-3502/2008-203  
 Parcela: St. 291 V-3502/2008-203  
 Parcela: St. 829 V-3502/2008-203  
 Parcela: 128/7 V-3502/2008-203

o Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč. z. č.j. 109/023/08/2/01 ze dne 02.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni: 02.06.2008. V-3502/2008-203

- o Nařízení exekuce  
 Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na základě listin: 13 No-19641/2004 5:  
 Koubek Jiří, Kloboukova 2224/24, 2-12959/2008-203  
 Praha 11, Chodov, 148 00 Praha 414, RC/IC: 660719/1536

- o Nařízení exekuce  
 Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na základě listin: 13 No-32481/2004 5:  
 Koubková Monika, Kloboukova 2-12958/2008-203  
 2224/24, Praha 11, Chodov, 148 00 Praha 414, RC/IC: 695405/0004

- o Nařízení exekuce  
 Původní JPV vytvořen na prac.: Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 23.11.2009 09:04:04

Vytvářeno bezpečně odkávaným přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j. 985/09 pro Soudní exekutor Kuzelová Dagmar JUDr.

Okres: CZ0203 Kladno Území: 532118 Brandýsek  
Katastrální území: 609285 Brandýsek List vlastnictví: 322  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ pozemku: Právní stav: Právní stav

pracoviště Praha na základě listin: 67 No-1525/2009 S:  
Koubková Monika, Kloboukova 2224/24, Praha 11, Chodov, 148 00 Z-12634/2009-203  
Praha 414, RČ/ČO: 695405/0004

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
Upravený: Magistrát hlavního města Prahy  
Stavba: bez ép/đe na parc. St. 829 Z-12310/2009-203  
Stavba: Olšany, č.p. 155 Z-12310/2009-203  
Parcela: St. 291 Z-12310/2009-203  
Parcela: St. 829 Z-12310/2009-203  
Parcela: 128/7 Z-12310/2009-203  
Listinný Exekuční příkaz č.j. 046 Ex 986/09-E ze dne 07.09.2009. Z-12310/2009-203

D) Právní zápis - Bez zápisu  
E) Nabývací tituly a jiné právní zápis

Učinnost:  
o Smlouva kupní ze dne 02.06.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 18.05.2008.  
V-3898/2008-203  
Pro: Koubek Jiří a Koubková Monika, Kloboukova 2224/24, Praha 11, Chodov, 148 00 Praha 414 RČ/ČO: 660719/1536 695405/0004

4) Účel: bonifikačních plánů ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	číslo/část
128/7	14167	261

Zúčastněné výměra bonifikačních dílů parcel není výměra parcely, zbytek parcely není bonifikační

Území: zemědělský a katastrální - 000 Vytvářeno: 23.11.2009 09:04:04





