

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 14/19

**o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 488/6 a 488/65, zapsaných na LV 433,
katastrální území Dubno, obec Dubno, okres Příbram
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi**



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář
soudní exekutor
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Exekuční řízení č.j. 003 EX 2051/18-17

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 05.01.2019 znalecký posudek vypracoval:

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

Znalecký posudek obsahuje 29 stran textu včetně titulního listu a 11 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hranicích 17.01.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 488/6 a 488/65, zapsaných na LV 433,

katastrální území Dubno, obec Dubno, okres Příbram

a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství:
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Dubno
261 01 Dubno
LV: 433
Kraj: Středočeský
Okres: Příbram
Obec: Dubno
Katastrální území: Dubno
Počet obyvatel: 301

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **1 056,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,60
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,70
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Omezená vybavenost (obchod a ambulantní zdravotní zařízení, nebo základní škola)	IV	0,90

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = \mathbf{370,00 \text{ Kč/m}^2}$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 05.01.2019 za přítomnosti paní Jany Vašíčkové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN ze dne 02.01.2019, LV číslo 433, k.ú. Dubno
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí

- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu, www.reality.cz a další
- informace z územního plánu obce

5. Vlastnické a evidenční údaje

Novohospodská s.r.o., Řehořova 1003/34, Žižkov, 13000 Praha 3

Omezení vlastnického práva:

Předkupní právo

Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno chůze a jízdy

Věcné břemeno užívání

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Novohospodská s.r.o.

Jiná omezení nebyla zjištěna.

6. Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází mezi ulicí Novohospodská a ulicí Evropskou, západně o d středu obce, v těsné blízkosti bývalého okresního města Příbram. Jedná se o mírně svažité, neoplocené pozemky. Na pozemcích se nachází neudržované, náletové trvalé porosty. Příjezd je po zpevněné, asfaltové komunikaci.

Podle územního plánu je využití pozemků jako BH - plochy bydlení v bytových domech. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

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

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu dozoru (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

9. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemky
2. Trvalé porosty

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno podle listiny ze dne 26.10.2006
2. Věcné břemeno podle listiny ze dne 02.02.2007

3. Věcné břemeno podle listiny ze dne 02.02.2007
4. Věcné břemeno podle listiny ze dne 06.05.2009
5. Věcné břemeno podle listiny ze dne 02.04.2015
6. Věcné břemeno podle listiny ze dne 02.04.2015

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Území je stabilizované. V dané oblasti se podobně velké pozemky určené k bytové výstavbě v nabídce nevyskytují.	III	0,10
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,089}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,100}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Bez	IV	-0,03

zástavby		
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,01
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	-0,02
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,06
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,02
11. Vlivy ostatní neuvedené: Vlivy zvyšující cenu - Území je stabilizované. V dané oblasti se podobně velké pozemky určené k bytové výstavbě v nabídce nevyskytují.	III	0,10

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,980}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,067}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,078}$$

1. Pozemky

Pozemky jsou mírně svažité. Podle územního plánu je využití pozemků jako BH - plochy bydlení v bytových domech.

Ocenění

$$\text{Index trhu s nemovitostmi } I_T = \mathbf{1,100}$$

$$\text{Index polohy pozemku } I_P = \mathbf{0,980}$$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

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

využití pozemků jako BH - plochy bydlení v bytových domech.

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

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,100 * 1,000 * 0,980 = 1,078$$

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]
§ 9 odst. 4 a) - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění				
§ 9 odst. 4 a)	370,-	1,078	0,300	119,66

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	488/6	18 000	119,66	2 153 880,-
§ 9 odst. 4 a)	ostatní plocha	488/65	23 129	119,66	2 767 616,14
Stavební pozemky - celkem			41 129		4 921 496,14

Pozemky - zjištěná cena celkem = **4 921 496,14 Kč**

2. Trvalé porosty

Na pozemcích se nachází neudržované, náletové trvalé porosty. Ocenění bylo provedeno odborným odhadem.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč / jedin.]	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ			Upr. cena [Kč / jedn.]	Cena [Kč]
brýza			10 roků	52,00 ks
Listnaté stromy I	3 010,-	- 99 %	30,10	1 565,20
jíva			10 roků	25,00 ks
Listnaté stromy I	3 010,-	- 99 %	30,10	752,50
olše			10 roků	47,00 ks
Listnaté stromy I	3 010,-	- 99 %	30,10	1 414,70
borovice			25 roků	7,00 ks
Jehličnaté stromy I	15 840,-	- 99 %	158,40	1 108,80
smrk			8 roků	18,00 ks
Jehličnaté stromy I	2 150,-	- 99 %	21,50	387,-
Součet:				5 228,20
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,150
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	0,800
Minimální cena okrasných rostlin může činit nejméně 1,0 % z jejich základní ceny. Výsledná cena okrasných rostlin je proto stanovena po úpravě na tuto dolní hranici				
Celkem - okrasné rostliny			=	5 228,20 Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem

= 5 228,20 Kč

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno podle listiny ze dne 26.10.2006

Na nemovitých věcech - části pozemku p.č. 488/65 vázne věcné břemeno podle smlouvy ze dne 26.10.2006. Výměra věcného břemene byla zjištěna z přiloženého geometrického plánu ke smlouvě. Stupeň omezení je uvažován 50% z důvodu občasného užívání pozemku.

Obvyklá cena je 2 124,- Kč.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

pozemek p.č. 488/65:

Výměra: 142,00 m²

Jednotková cena: 119,66 Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 142,00 m² * 119,66 Kč/m² * 5,00 % = 849,59 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 50 %

849,59 Kč/rok * 50 % = 424,79 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 424,79 Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

424,79 Kč * 5 let = 2 123,95 Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 2 123,95 Kč

2. Věcné břemeno podle listiny ze dne 02.02.2007

Na nemovitých věcech - části pozemku p.č. 488/6 vázne věcné břemeno podle smlouvy ze dne 02.02.2007. Výměra věcného břemene byla zjištěna z přiloženého geometrického plánu ke smlouvě. Stupeň omezení je uvažován 50% z důvodu občasného užívání pozemku.

Obvyklá cena je 105,- Kč.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

pozemek p.č. 488/6:

Výměra: 7,00 m²

Jednotková cena: 119,66 Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 7,00 m² * 119,66 Kč/m² * 5,00 % = 41,88 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 50 %

41,88 Kč/rok * 50 % = 20,94 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 20,94 Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

20,94 Kč * 5 let = 104,70 Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 104,70 Kč

3. Věcné břemeno podle listiny ze dne 02.02.2007

Na nemovitých věcech - části pozemku p.č. 488/6 a p.č. 488/65 vázne věcné břemeno podle smlouvy ze dne 02.02.2007. Výměra věcného břemene byla zjištěna z přiloženého geometrického plánu ke smlouvě. Stupeň omezení je uvažován 50% z důvodu občasného užívání pozemku.

Obvyklá cena je 718,- Kč.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

pozemek p.č. 488/6:

Výměra: 8,00 m²

Jednotková cena: 119,66 Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 8,00 m² * 119,66 Kč/m² * 5,00 % = 47,86 Kč/rok

pozemek p.č. 488/65:

Výměra: 40,00 m²

Jednotková cena: 119,66 Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 40,00 m² * 119,66 Kč/m² * 5,00 % = 239,32 Kč/rok

Obvyklé nájemné - celkem: 287,18 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 50 %

287,18 Kč/rok * 50 % = 143,59 Kč

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 143,59 Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

143,59 Kč * 5 let = 717,95 Kč

Ocenění věcného břemene činí

= 717,95 Kč

4. Věcné břemeno podle listiny ze dne 06.05.2009

Na nemovitých věcech - části pozemku p.č. 488/6 vázne věcné břemeno podle smlouvy ze dne 06.05.2009. Výměra věcného břemene byla zjištěna z přiloženého geometrického plánu ke smlouvě. Stupeň omezení je uvažován 50% z důvodu občasného užívání pozemku.

Obvyklá cena je 105,- Kč.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

pozemek p.č. 488/6:

Výměra: 7,00 m²

Jednotková cena: 119,66 Kč/m²

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: 7,00 m² * 119,66 Kč/m² * 5,00 % = 41,88 Kč/rok

Stupeň omezení vlastnického práva: 50 %

$41,88 \text{ Kč/rok} * 50 \% = 20,94 \text{ Kč}$

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 20,94 Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

$20,94 \text{ Kč} * 5 \text{ let} = 104,70 \text{ Kč}$

Ocenění věcného břemene činí

= 104,70 Kč

5. Věcné břemeno podle listiny ze dne 02.04.2015

Na nemovitých věcech - části pozemku p.č. 488/65 vázne věcné břemeno podle smlouvy ze dne 02.04.2015. Výměra věcného břemene byla zjištěna z přiloženého geometrického plánu ke smlouvě. Stupeň omezení je uvažován 50% z důvodu občasného užívání pozemku.

Obvyklá cena je 2 633,- Kč.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

pozemek p.č. 488/65:

Výměra: $176,00 \text{ m}^2$

Jednotková cena: $119,66 \text{ Kč/m}^2$

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: $176,00 \text{ m}^2 * 119,66 \text{ Kč/m}^2 * 5,00 \% = 1\,053,01 \text{ Kč/rok}$

Stupeň omezení vlastnického práva: 50 %

$1\,053,01 \text{ Kč/rok} * 50 \% = 526,50 \text{ Kč}$

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 526,50 Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

$526,50 \text{ Kč} * 5 \text{ let} = 2\,632,50 \text{ Kč}$

Ocenění věcného břemene činí

= 2 632,50 Kč

6. Věcné břemeno podle listiny ze dne 02.04.2015

Na nemovitých věcech - části pozemku p.č. 488/65 vázne věcné břemeno podle smlouvy ze dne 02.04.2015. Výměra věcného břemene byla zjištěna z přiloženého geometrického plánu ke smlouvě. Stupeň omezení je uvažován 50% z důvodu občasného užívání pozemku.

Obvyklá cena je 2 633,- Kč.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - počítané ze simulovaného nájmu z obvyklé ceny

Obvyklé nájemné:

pozemek p.č. 488/65:

Výměra: $176,00 \text{ m}^2$

Jednotková cena: $119,66 \text{ Kč/m}^2$

Procentní sazba pro stanovení nájemného: 5,00 %

Obvyklé nájemné: $176,00 \text{ m}^2 * 119,66 \text{ Kč/m}^2 * 5,00 \% = 1\,053,01 \text{ Kč/rok}$

Stupeň omezení vlastnického práva: 50 %

$1\,053,01 \text{ Kč/rok} * 50 \% = 526,50 \text{ Kč}$

Roční užitek vyplývající z věcného břemene: 526,50 Kč

Doba trvání věcného břemene: 5 let

$526,50 \text{ Kč} \cdot 5 \text{ let} = 2\,632,50 \text{ Kč}$

Ocenění věcného břemene činí

= 2 632,50 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemky	4 921 496,10 Kč
2. Trvalé porosty	5 228,20 Kč
Ocenění - celkem:	<u>4 926 724,30 Kč</u>
Věcná břemena váznoucí na majetku	
1. Věcné břemeno podle listiny ze dne 26.10.2006	-2 123,90 Kč
2. Věcné břemeno podle listiny ze dne 02.02.2007	- 104,70 Kč
3. Věcné břemeno podle listiny ze dne 02.02.2007	- 718,- Kč
4. Věcné břemeno podle listiny ze dne 06.05.2009	- 104,70 Kč
5. Věcné břemeno podle listiny ze dne 02.04.2015	-2 632,50 Kč
6. Věcné břemeno podle listiny ze dne 02.04.2015	-2 632,50 Kč
Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:	<u>-8 316,30 Kč</u>
Výsledná cena po odečtení břemen - celkem:	4 918 408,- Kč
Výsledná cena - celkem:	<u>4 918 408,- Kč</u>
Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:	<u>4 918 410,- Kč</u>
slovy: Čtyřimilionydevětsetosmnácttisícčtyřistadeset Kč	

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje **obvyklou cenou**.

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

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

1. Nákladová
 - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
2. Porovnávací
 - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
3. Výnosová

- se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí

Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Metoda nákladová - uvedena na předcházejících stránkách ocenění

Atraktivnost daného místa, lokality s přihlédnutím ke kupní síle obyvatelstva, zaměstnanosti v daném regionu, konkrétní umístění, především velikost a rozsah vztažené k okolí, přístupnost apod. je vyjádřena cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu, přičemž již z ceny dle cenového předpisu zohledňuje prodejnost oproti nákladovým cenám koeficient prodejnosti a dle provedené analýzy v daném konkrétním místě, současného stavu na trhu s nemovitými věcmi je možno konstatovat, že cena obecná by u předmětných nemovitých věcí byla upravena koeficientem vlivu.

Metoda porovnávací

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na servery - sreality.cz, reality.cz, nemovitosti.eu, a na další.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věci:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Prodej stavebního pozemku 4 700 m2 Příbram, okres Příbram

7 300 000 Kč (1 553 Kč za m2)

Nabízíme k prodeji nádherný pozemek o velikosti 4700 m2 v klidné lokalitě Březových hor v Příbrami s výhledem na Brdy. Na pozemku se nachází starý hornický domek, dvě stodoly, garáž a množství vzrostlých stromů včetně ovocných. Veškeré inženýrské sítě k dispozici. Ideální místo k výstavbě rodinného domu pro toho, kdo má rád soukromí a nechce řešit dojíždění na vesnici. Vynikající dostupnost do centra, blízko škola, sportoviště atd.

Celková cena: 7 300 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu

Cena za m2: 1 553 Kč

Aktualizace: 27.12.2018

ID: 2640986460

Plocha pozemku: 4700 m2

2. Prodej stavebního pozemku 12 900 m2 Jablonná - část obce Jablonná, okres Příbram

7 095 000 Kč (550 Kč za m2)

Jablonná okres Příbram Nabízíme exkluzivně k prodeji pozemky pro výstavbu rodinných domů ve Středočeském kraji v obci Jablonná, která se nachází 11 km od Příbrami. Pozemky jsou na vyvýšené části obce s krásným výhledem na krajinu, možnost připojení na elektřinu, v obci vybudovaná kanalizace. Pozemky navazují na původní i nově vznikající zástavbu. V obci - fotbalové hřiště, dětské hřiště, obchod se smíšeným zbožím, trafika. Bus zastávka - Příbram - Krásná Hora. Zajistíme výhodné financování, další informace rádi poskytneme v kanceláři.

Celková cena: 7 095 000 Kč za nemovitost

Cena za m2: 550 Kč

ID zakázky: N00350

Aktualizace: 09.10.2018

Umístění objektu: Klidná část obce

Plocha pozemku: 12900 m2

Elektřina: 230V, 400V

Doprava: Dálnice, Silnice, Autobus

3. Prodej stavebního pozemku 3 280 m2 Příbram, okres Příbram

2 263 200 Kč (690 Kč za m2)

Nabízíme vám velice zajímavé pozemky, které se nacházejí na pěkném a klidném místě v obci Příbram, k. ú. Kozičín. Pozemky jsou určeny k výstavbě rodinných domů. Jedná se o dvě stavební parcely. K dispozici elektrická přípojka v samostatném pilíři, vodovodní přípojka přímo na pozemcích, odpadní jímku nutno vybudovat.

Celková cena: 2 263 200 Kč za nemovitost

Cena za m2: 690 Kč

Poznámka k ceně: + daň z nabytí nemovitých věcí

ID zakázky: 888

Aktualizace: 05.11.2018

Plocha pozemku: 3280 m2

Vyhodnocení porovnávací metody:

Požadované ceny v inzerátech byly upraveny směrem dolů o cca 10-15%. Na základě výše uvedených porovnání a zhodnocení užitné hodnoty nemovitých věcí a na základě zvážení všech okolností, zohlednění současné situace, velikosti obce, dosažitelnosti regionálního centra, míry nezaměstnanosti, zájmu investorů o tuto oblast a v současném stavu na trhu s nemovitými věcmi navrhuji cenu oceňovaných nemovitých věcí - pozemků o výměře 41 129 m² ve výši cca 690 - 750,- Kč/m2 s ohledem na skutečnost, že pozemky bezprostředně sousedí s bývalým okresním městem Příbram a pozemky jsou určeny k bydlení v bytových domech.

Metoda výnosová - nebyla použita.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Omezení vlastnického práva:

Předkupní právo

Věcné břemeno (podle listiny)

Věcné břemeno chůze a jízdy

Věcné břemeno užívání

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Novohospodská s.r.o.

Jiná omezení nebyla zjištěna.

2. Závady:

Nebyly zjištěny.

3. U oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, bylo zjištěno, že se nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí

29 508 316,- Kč

věcná břemena - 8 316,- Kč

29 500 000,- Kč

slovy: Dvacetdevětmiliónůpětsettisíc Kč

Tato hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 17.01.2019

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 14/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 14/19.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	8
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2019 08:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účet: Provedení exekuce, č.j.: 2051/18 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 564508 Dubno

Kat.území: 633682 Dubno

List vlastnictví: 433

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Novohospodská s.r.o., Řehořova 1003/34, Žižkov, 13000 Praha 3	27605108	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P	488/6	18000	ostatní plocha	jiná plocha	
P	488/65	23129	ostatní plocha	jiná plocha	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno chůze a jízdy

v rozsahu dle geom.plánu č. 438-77/2006

Oprávnění pro

Parcela: 488/16

Povinnost k

Parcela: 488/65

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 26.10.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.10.2006.

V-6865/2006-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek ze Smlouvy o víceúčelové lince pro úvěry a bankovní produkty KA 1004876, ve znění změn a dodatků jakož i pohledávek s úvěrovou smlouvou souvisejících, včetně budoucích, podmíněných či nepodmíněných pohledávek s příslušenstvím :

- pohledávek na splacení jistiny úvěru ve výši CZK 36.000.000,-
- pohledávek na zaplacení veškerých dalších pohledávek banky do celkové výše CZK 36.000.000,- vzniklé nejpozději do 31.12.2040
- pohledávek na vydání bezdůvodného obohacení a na náhradu škody do celkové výše CZK 72.000.000,- s příslušenstvím vzniklé nejpozději do 31.12.2040

Oprávnění pro

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800

Praha 5, RČ/IČO: 25083325

Povinnost k

Parcela: 488/6, Parcela: 488/65

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.08.2010.

V-5373/2010-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo

Oprávnění pro

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2019 08:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 564508 Dubno

Kat.území: 633682 Dubno

List vlastnictví: 433

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Praha 5, RČ/IČO: 25083325

Povinnost k

Parcela: 488/6, Parcela: 488/65

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.08.2010.

V-5373/2010-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek z Úvěrové smlouvy - investiční úvěr KA1004457, ve znění změn a dodatků, jakož i pohledávek s úvěrovou smlouvou související, včetně budoucích, podmíněných či nepodmíněných pohledávek a příslušenství:

- pohledávek na splacení jistiny úvěru ve výši CZK 30.000.000,-

- pohledávek na zaplacení veškerých dalších pohledávek do výše CZK 30.000.000,- vzniklé nejpozději do 31.8.2020

- pohledávek na vydání bezdůvodného obohacení a na náhradu škody do výše CZK 60.000.000,- s příslušenstvím vzniklé nejpozději do 31.8.2020

Oprávnění pro

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800

Praha 5, RČ/IČO: 25083325

Povinnost k

Parcela: 488/6, Parcela: 488/65

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.08.2010.

V-5374/2010-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo

Oprávnění pro

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800

Praha 5, RČ/IČO: 25083325

Povinnost k

Parcela: 488/6, Parcela: 488/65

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.08.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.08.2010.

V-5374/2010-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

za účelem zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy včetně ochranného pásma, v rozsahu dle geometrického plánu č. 432-10445253/2006

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a.s., Teplická 874/8, Děčín IV-

Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 488/6

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.02.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.04.2007.

V-2297/2007-211

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnění obchodních společností v

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2019 08:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 564508 Dubno

Kat.území: 633682 Dubno

List vlastnictví: 433

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

důsledku fúze ze dne 01.10.2010.

Z-16622/2010-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých pohledávek dle úvěrové smlouvy -investiční úvěr KA1104953 ve znění změn a dodatků

a) pohledávek na splacení jistiny úvěru ve výši CZK 23.000.000,-

b) budoucích pohledávek do celkové výše CZK 23.000.000,- , vzniklé nejpozději do (a včetně) 31.7.2023

c) pohledávek na vydání bezdůvodného obohacení a na náhradu škody rovnající se částce CZK 46.000.000,-s přísl. vzniklé nejpozději do (a včetně) 31.7.2023

Oprávnění pro

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800

Praha 5, RČ/IČO: 25083325

Povinnost k

Parcela: 488/6, Parcela: 488/65

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.08.2011.

V-5260/2011-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Předkupní právo

Povinnost k

Parcela: 488/6, Parcela: 488/65

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 18.08.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.08.2011.

V-5260/2011-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

k zajištění ze Žádosti o poskytnutí krátkodobého klientského limitu KA1205499

a) pohledávek na splacení jistiny ve výši 2.700.000,- Kč s příslušenstvím

b) pohledávek na zaplacení veškerých dalších pohledávek, a to do výše 2.700.000,- Kč vzniklé nejpozději do 31.8.2017

c) pohledávek na vydání bezdůvodného obohacení a na náhradu škody, které bance vzniknou namísto pohledávek uvedených v bodech a) a b), to vše do celkové výše 5.400.000,- Kč s příslušenstvím vzniklé nejpozději do 31.8.2017

Oprávnění pro

Sberbank CZ, a.s., U Trezorky 921/2, Jinonice, 15800

Praha 5, RČ/IČO: 25083325

Povinnost k

Parcela: 488/6, Parcela: 488/65

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.08.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.08.2012.

V-4995/2012-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno užívání

za účelem zřízení (uložení) , provozu , údržby , a oprav podzemního vedení , v rozsahu dle geom.plánu č. 433-2006092/2006

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2019 08:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 564508 Dubno

Kat.území: 633682 Dubno

List vlastnictví: 433

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská
2681/6, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 488/6, Parcela: 488/65

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.02.2007. Právní účinky
vkladu práva ke dni 22.02.2007.

V-1032/2007-211

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne
02.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2015. Zápis proveden dne
21.08.2015.

V-6601/2015-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení , provozování , údržby a oprav Podzemního komunikačního vedení , rozsah vymezen
geometrickým plánem č.486-606/2009

Oprávnění pro

Česká telekomunikační infrastruktura a.s., Olšanská
2681/6, Žižkov, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 488/6

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 06.05.2009. Právní účinky
vkladu práva ke dni 05.06.2009.

V-3272/2009-211

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne
02.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 16.06.2015. Zápis proveden dne
21.08.2015.

V-6601/2015-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- pohledávka ze smlouvy o účelovém úvěru ze dne 15.7.2010 na částku 67.200.000,-CZK
- pohledávky banky na zaplacení veškerých nákladů a výdajů vztahujících se k zajištěným
právním vztahům, včetně náhrad vynaložených Bankou a ztrát způsobených bance v
souvislosti se zajištěnými právními vztahy, jakož i nároky Banky z titulu bezdůvodného
obohacení z důvodu neplatnosti zajištěných právních vztahů, které mohou vznikat po dobu
existence pohledávek uvedených v předchozím odstavci.

Oprávnění pro

Smuda Leopold, Orlov 104, 26101 Příbram, RČ/IČO:
630524/0205

Povinnost k

Parcela: 488/6, Parcela: 488/65

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.09.2010. Právní
účinky vkladu práva ke dni 22.09.2010.

V-5902/2010-211

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
ze dne 07.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.09.2017. Zápis proveden dne
19.02.2018.

V-8861/2017-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2019 08:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 564508 Dubno

Kat.území: 633682 Dubno

List vlastnictví: 433

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění všech pohledávek

- 1) existující nebo v budoucnu vzniklé, ve výši 20.000.000,- Kč s přísl., vyplývající ze smlouvy o kontokorentním úvěru, ze dne 20.6.2011
- 2) budoucí pohledávky vyplývající ze zajištěného právního vztahu, které mohou vzniknout ode dne uzavření smlouvy do 31.12.2030, a to do výše 20.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Smuda Leopold, Orlov 104, 26101 Příbram, RČ/IČO: 630524/0205

Povinnost k

Parcela: 488/6, Parcela: 488/65

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.07.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.07.2011.

V-4772/2011-211

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 13.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 13.09.2017. Zápis proveden dne 08.03.2018.

V-8864/2017-211

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo zákonné

k zajištění pohledávky ve výši 31.767,88- Kč s přísl.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci 1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Parcela: 488/6, Parcela: 488/65

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.) Finanční úřad pro Středočeský kraj ÚzP v Příbrami čj.-2169221/2014 /2120-25200-201973 ze dne 22.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 24.04.2014. Zápis proveden dne 16.05.2014; uloženo na prac. Příbram

V-3505/2014-211

Pořadí k 24.04.2014 13:58

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.) Finanční úřad pro Středočeský kraj ÚzP v Příbrami čj.-2169221/2014 /2120-25200-201973 ze dne 22.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 24.04.2014. Zápis proveden dne 16.05.2014; uloženo na prac. Příbram

V-3505/2014-211

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.) Finanční úřad pro Středočeský kraj ÚzP v Příbrami čj.-2169221/2014 /2120-25200-201973 ze dne 22.04.2014. Právní účinky zápisu ke dni 24.04.2014. Zápis proveden dne 16.05.2014; uloženo na prac. Příbram

V-3505/2014-211

o Věcné břemeno (podle listiny)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2019 08:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 564508 Dubno

Kat.území: 633682 Dubno

List vlastnictví: 433

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

umístění, vedení, provozování a užívání stavby kanalizace, vstupovat a vjíždět na část služebního pozemku zatíženou věcným břemenem za účelem oprav a údržby stavby kanalizace a oprávnit k takovému vstupu a vjezdu i třetí osoby. Příslušný vlastník služebního pozemku je povinen výkon výše uvedených práv strpět. rozsah vymezen geometrickým plánem č.490-63/2009.

Oprávnění pro

Parcela: 488/74

Povinnost k

Parcela: 488/65

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.04.2015. Zápis proveden dne 21.05.2015.

V-4538/2015-211

Pořadí k 27.04.2015 17:00

o Věcné břemeno chůze a jízdy

Povinný tímto zřizuje ve prospěch každého příslušného vlastníka panujícího pozemku věcné břemeno (služebnost) k části služebního pozemku vyznačené v geometrickém plánu, pro účely vstupu a vjezdu na předmětnou část služebního pozemku. Příslušný vlastník panujícího pozemku je na základě práv odpovídajících věcnému břemeni (služebnosti) oprávněn vstupovat a vjíždět na část služebního pozemku, zatíženou věcným břemenem (služebnosti) za účelem přístupu na panující pozemek a za účelem odchodu a odjezdu z něj a oprávnit k takovému vstupu a vjezdu a odchodu a odjezdu třetí osoby. rozsah vymezen geometrickým plánem č.490-63/2009

Oprávnění pro

Parcela: 488/74

Povinnost k

Parcela: 488/65

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 02.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 27.04.2015. Zápis proveden dne 21.05.2015.

V-4538/2015-211

Pořadí k 10.06.2015 13:54

o Zástavní právo zákonné

k zajištění pohledávky:

existující, neuhrazené daňové povinnosti ve výši 29 186,- Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci

1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Parcela: 488/6, Parcela: 488/65

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Středočeský kraj, ÚP Příbram -4882462/2016 2120-00540-201973 ze dne 22.12.2016. Právní účinky zápisu ke dni 22.12.2016. Zápis proveden dne 13.01.2017; uloženo na prac. Příbram

V-12319/2016-211

Pořadí k 22.12.2016 13:48

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Středočeský kraj, ÚP Příbram -4882462/2016 2120-00540-201973 ze dne 22.12.2016. Právní účinky

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2019 08:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 564508 Dubno

Kat.území: 633682 Dubno

List vlastnictví: 433

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

zápisu ke dni 22.12.2016. Zápis proveden dne 13.01.2017; uloženo na prac.
Příbram

V-12319/2016-211

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva FÚ pro Středočeský kraj,
ÚP Příbram -4882462/2016 2120-00540-201973 ze dne 22.12.2016. Právní účinky
zápisu ke dni 22.12.2016. Zápis proveden dne 13.01.2017; uloženo na prac.
Příbram

V-12319/2016-211

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

Povinnost k

Novohospodská s.r.o., Řehořova 1003/34, Žižkov, 13000
Praha 3, RČ/IČO: 27605108

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 10 003
EX-2051/2018 -9 ze dne 12.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.11.2018.
Zápis proveden dne 14.11.2018; uloženo na prac. Příbram

Z-7511/2018-211

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 488/6, Parcela: 488/65

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 10 003 EX-
2051/2018 -9 ze dne 12.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 13.11.2018. Zápis
proveden dne 21.11.2018; uloženo na prac. Příbram

Z-7512/2018-211

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-11235/2018-211

V-11275/2018-211

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Prohlášení vkladatele o vkladu do základního jmění právnické osoby podle obch.z. ze dne
05.03.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 28.06.2007.

V-4157/2007-211

Pro: Novohospodská s.r.o., Řehořova 1003/34, Žižkov, 13000 Praha 3 RČ/IČO: 27605108

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.
strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.01.2019 08:35:02

Okres: CZ020B Příbram

Obec: 564508 Dubno

Kat.území: 633682 Dubno

List vlastnictví: 433

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

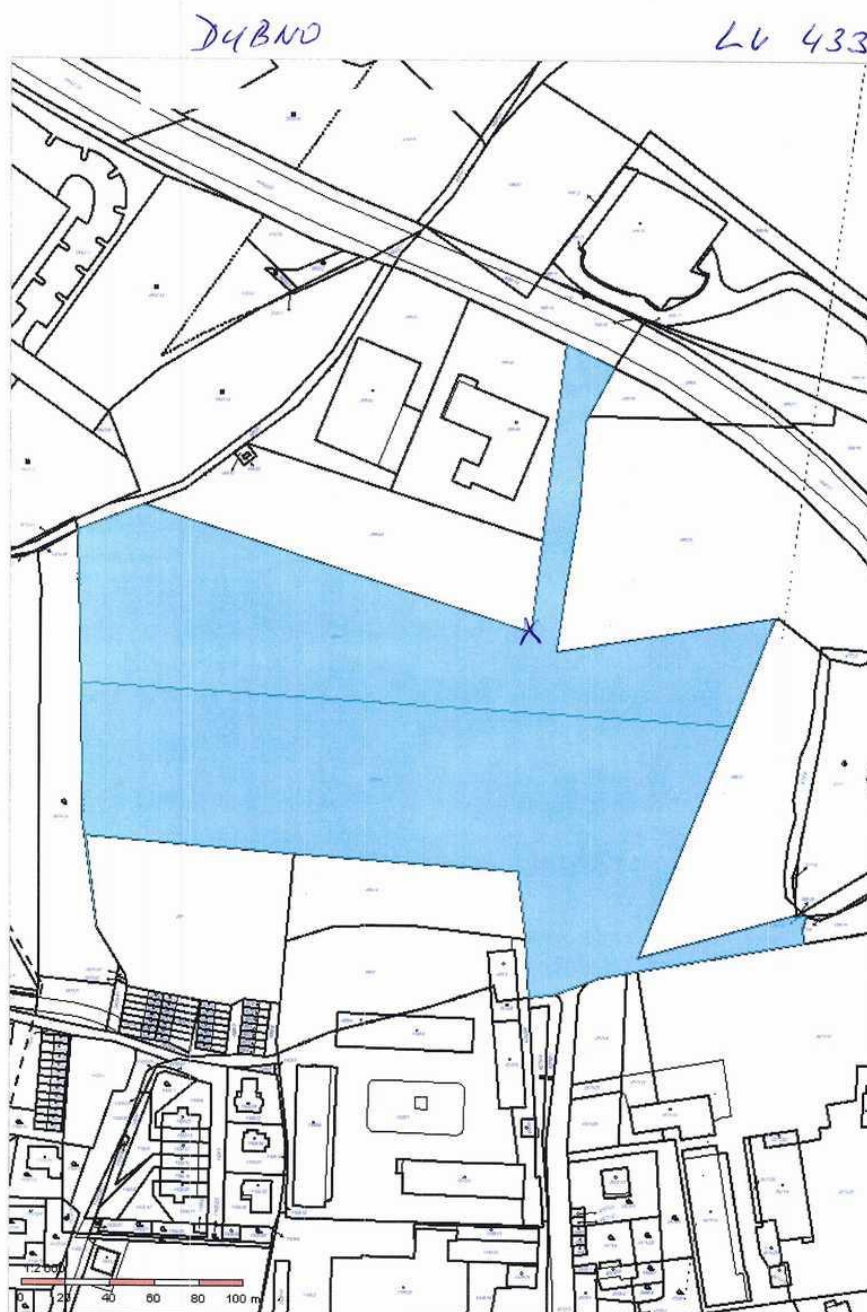
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.

Vyhotovil:

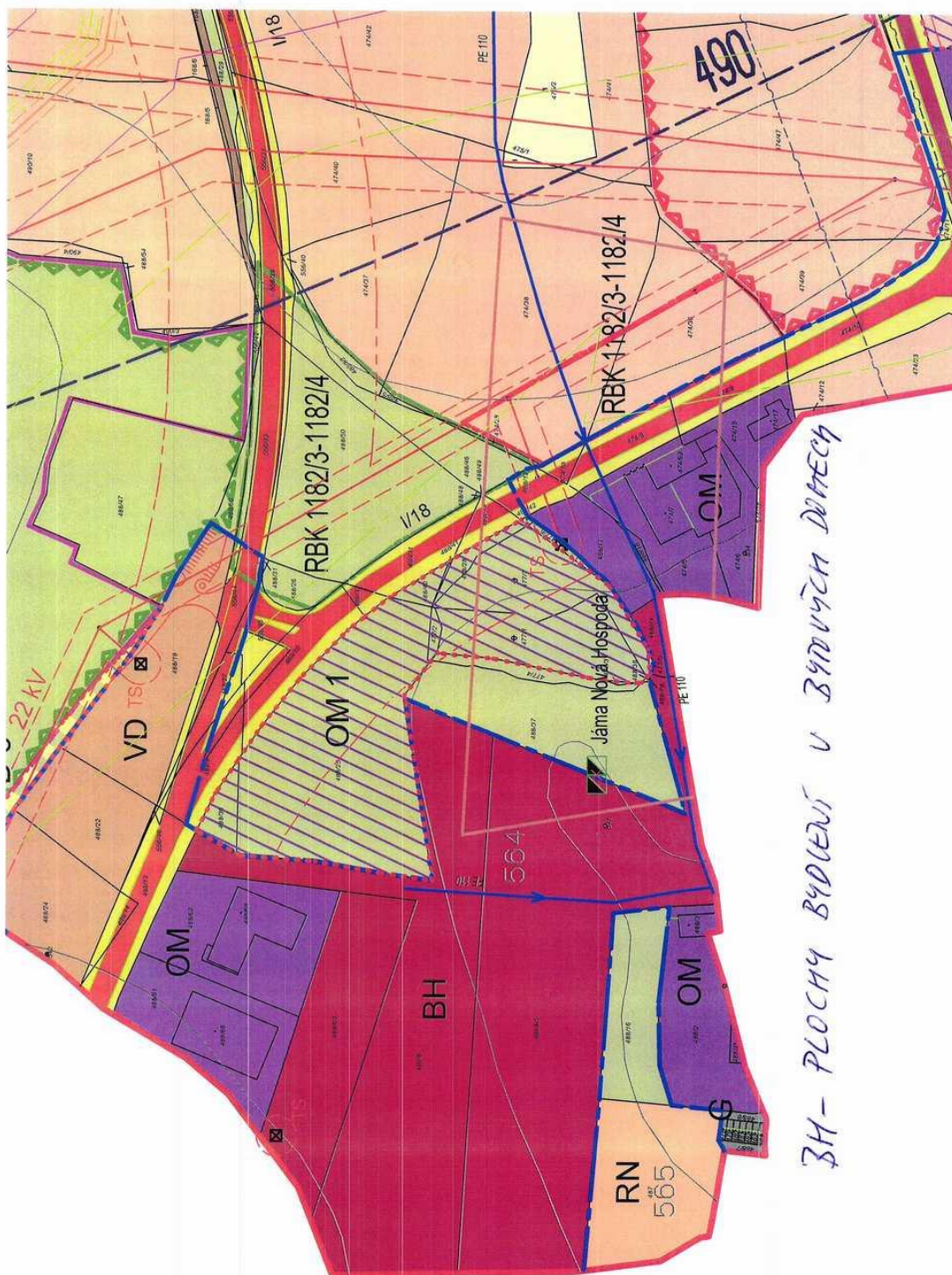
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 02.01.2019 08:45:39

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Příbram, kód: 211.
strana 8



GPS 49°41'38"N
14°01'52"E



BH - PLOCHY BYDLENÍ V BYDLOVÝCH DOMĚCH

