

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 7211-345/18

**o obvyklé ceně pozemku parc. č. 98 a 99 v katastrálním území
Veleň, obec Veleň, okres Praha-východ.**



Objednatel posudku:

JUDr. Ondřej Hanák, Ph.D., soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha 5
Malátova 645/18, 150 00 Praha 5

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé pro účely exekuce
vedené JUDr. Ondřej Hanák, soudním
exekutorem pod č.j. 147 EX 1094/12-265

Dle zákona č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb., a dále podle metodiky Teorie oceňování Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc.

Podle stavu ke dni:

20.11.2018

Vypracoval:

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10, 193 00 Praha 9
telefon: 605 788 661
e-mail: schwarzk@seznam.cz

Posudek obsahuje 10 stran textu, včetně titulního listu a 10 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze dne 20.11.2018

1. ÚVOD

1.1 Účel tržního ocenění

Znalec byl pověřen stanovením obvyklé ceny pozemku parc. č. 98 a 99 v katastrálním území Veleň, obec Veleň, okres Praha-východ. Ocenění je vypracováno ke dni 20.11.2018. Jeho cílem bylo určit tržní hodnotu oceňovaného majetku pro účely exekučního řízení.

1.2 Základ hodnoty

Základem hodnoty v tomto posudku je objektivní (fair) tržní hodnota vyjádřená v peněžních jednotkách. Tato objektivní tržní hodnota je definována v souladu s Evropskou asociací znaleckých organizací **TEGoVA** jako: „finanční částka, která může být směněna mezi dobrovolně jednajícím potencionálním kupujícím a prodávajícím, aniž by byl činěn nátlak na koupi nebo prodej. Přitom obě zúčastněné strany si plně uvědomují a znají všechna relevantní fakta o jmění“

Tato definice je prakticky totožná s definicí obvyklé ceny uvedené v § 2 zákona o oceňování MF ČR č. 151/1997 Sb.: „obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku 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.“

Naše zpráva je vypracována v souladu s mezinárodním oceňovacím standardem „Oceňování podle tržní hodnoty,“ který zpracoval **IVSC** (International Valuation Standards Committee) viz /9/, a v souladu s **IVS - International Valuation Standards, Aplikační příručkou č. 4**, která definuje zásady oceňování majetku pro záruky půjček, hypoték a dluhopisů. Ze všech užitečných hodnot majetku je v tomto konkrétním případě uvažováno s přínosem stavby, venkovních úprav a pozemků.

1.3 Rozsah posudku

Rozsah naší práce vychází z toho, že všechny relevantní faktory by měly být zohledněny. Mezi tyto faktory lze zařadit:

1. Historii a podstatu oceňovaného majetku
2. Obvyklá cena stavebních materiálů a stavebních prací v dané lokalitě
3. Výše obvyklých nájmu a prodeje srovnatelných nemovitostí

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

2.1 Výchozí data

Objednavatel: JUDr. Ondřej Hanák, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha 5
Malátova 645/18, 150 00 Praha 5

Oceňovaný nemovitý majetek:

- 1) venkovní úpravy: nejsou
- 2) pozemky: parc. č. 98, 99

| Specifikace podle LV č. 490 | | | |
|-----------------------------|-------------------------|--------------|----------|
| Parcelní číslo | Výměra v m ² | Druh pozemku | Poznámka |
| 98 | 16091 | orná půda | |
| 99 | 17278 | orná půda | |
| Celkem | 33369 | | |

Podklady pro ocenění:

- usnesení exekutorského úřadu Praha 5 ze dne 24.10.2018, č.j. 147 EX 1094/17-265
- výpis z katastru nemovitostí LV č. 490 ze dne 24.10.2018
- kopie katastrální mapy
- fotografická dokumentace
- nabídky realitních kanceláří k prodeji obdobných objektů
- výsledky místního šetření konaného dne 20.11.2018. Povinný se místního šetření nezúčastnil.

2.2 Vlastnictví oceňovaných nemovitostí

Stávajícím vlastníkem oceňovaného majetku je podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 490 ze dne 24.10.2018.

| Vlastnické právo | Identifikátor | Podíl |
|------------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Barková Libuše, Tržiště 519/22, Malá Strana, 11800 Praha 1 | | |

Na nemovitosti je zapsáno věcné břemeno cesty, zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu, nařízení exekuce, zahájení exekuce a exekuční příkaz k prodeji (viz. výpis z katastru nemovitostí LV č. 490 ze dne 24.10.2018 v příloze tohoto posudku)

2.3 Popis oceňovaných nemovitostí

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č. 98 a 99 v katastrálním území Veleň, obec Veleň, okres Praha-východ.

Veleň je obec v okrese Praha-východ, kraj Středočeský. Rozkládá se asi patnáct kilometrů severovýchodně od centra Prahy a devět kilometrů západně od města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Skládá se z částí Veleň a Mírovce. Žije zde 1332 obyvatel.

Oceňované pozemky leží mimo území obce, jsou rovinné a mírně svažité. Pozemky jsou zemědělsky obhospodařované.

3. METODY OCEŇOVÁNÍ

TEORIE ZJIŠŤOVÁNÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

Konvenční tržní ocenění používané k determinování tržní hodnoty nemovitostí vychází v zásadě ze tří teoreticky různě pojatých přístupů. V odborné literatuře se tyto základní tři principy vzájemně prolínají a větví, jsou uváděny pod různými názvy atd. Např. v americké praxi se mluví o 9 základních přístupech používaných pro stanovení tržní hodnoty, v anglické o 5, v německé o 3. V dostupné české literatuře se lze setkat s těmito metodami používanými pro ocenění:

1. Metody výnosové
2. Metody stanovení substance, věcné hodnoty
3. Metody porovnávací

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost – podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku, pronájem nemovitosti sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Metody stanovující vlastní kapitál vycházejí z premisy o tom, že nemovitost je totožná s majetkem, který je v ní obsažen. Metody porovnávací, někdy nazývané tržní, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde lze porovnat ceny již prodaných obdobných nemovitostí s nemovitostí oceňovanou. To znamená, že trh nemovitostí je transparentní a informace jsou běžně dostupné. V dalším uvádíme stručný popis každé metody.

3.1 Metody výnosové

Tyto metody jsou založeny na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice.“ Základní klíč k pochopení filozofie ocenění je porozumění vztahu mezi tokem příjmů a hodnotou. Investor, kupec ve skutečnosti nakupuje budoucí tok příjmů, čili budoucí výnos – cash flow. Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů;
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň, stanovením správné, adekvátní kapitalizační míry

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost – podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Nejrozšířenější metodou je metoda přímé kapitalizace, kterou lze zapsat do jednoduchého matematického modelu:

$$V = \text{NOI} / R \quad (1)$$

Kde tržní hodnota **V** podniku (nemovitosti) je rovna jeho stabilizovanému čistému ročnímu výnosu **NOI**, vydělenému odpovídající kapitalizační mírou **R**. Současná hodnota majetku je určena podle tohoto schématu:

- projekce množství, spolehlivosti a délky trvání budoucího toku výnosů;
- využití kapitalizace, to je převodu budoucích korun na jejich současnou kvantitativní úroveň

Stanovení správné, adekvátní kapitalizační míry vychází z úrokové míry nejjistějších cenných papírů, obvykle státem garantovaných obligací a zápočtu nezbytné míry rizika, které respektuje daný podnikatelský segment (pronájem nemovitosti).

3.2 Metody stanovení substance, věcné hodnoty

Zcela odlišný přístup k oceňování majetku, nemovitosti vychází z pohledu vlastnických aktivit. Metody stanovující stavební substanci vycházejí z premisy o tom, že nemovitost je totožná s majetkem, který je v ní obsažen. Tyto metody se zdají být velice jednoduché a přesné, ale při jejich použití se naráží na problém správného, tržního, stanovení opotřebení již existujících staveb. Jsou to metody méně subjektivní, než aktualizace odhadovaných budoucích cash flow při zvolené diskontní sazbě, pro zvolený časový horizont. Přesto je však i jejich použití omezené, neboť reflektují současnou situaci na trhu – prodejní cenu, s velkým časovým odstupem. Rozdíl mezi substanční stavební hodnotou a tržní hodnotou je samozřejmě menší ve stabilizovaných ekonomických podmínkách, než v ekonomikách procházejících transformací, či krizí.

Tento způsob ocenění je založen na principu pojetí náhrady. Perspektivní kupující nebude platit více za stavební substanci, než činí náklady na její nahrazení, pořízení. Každá nemovitá položka je oceněna a jejich součtem se získá souhrnná, výsledná hodnota, stavební substance.

V této souvislosti se vžil název *podstata, substance, věcná hodnota*. Věcná hodnota znamená, kolik peněz by bylo třeba investovat, aby byl pořízen stejný majetek. V případě nákupu má substance jasný ekonomický význam. Napomáhá řešit otázku, zda je výhodnější koupit již existující nemovitost nebo postavit nové. Matematický model této metody lze zapsat v této zjednodušené podobě:

$$V = \sum (PC_i \times O_i + P_i) \quad (2)$$

kde PC_i je pořizovací cena stavby, O_i je opotřebení stavby a P_i je cena pozemku.

3.3 Metoda porovnávání tržních cen

Metody porovnávací, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde informace o prodejích jsou veřejně přístupné. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na srovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat prodejní

ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Metoda je nejrozšířenější v době fungujících tržních ekonomik. Její použití je odvislé od dvou základních faktorů – fungujícího trhu daného segmentu majetku a transparentnosti informací. Trh by měl být „perfektní“ ve smyslu dostatečné četnosti prodeju. Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce, a vždy je poznamenáno jistým subjektivismem. Matematický model této metody má tvar:

$$V = \Sigma (RC_i \times k_i) / n \quad (3)$$

Kde RC_i je realizovaná prodejní cena pro i -tý majetek, k_i koeficient korekce (porovnávací), n počet porovnávaných majetků.

Tato metoda je nejpřímější, nejrychlejší a nejvíce odpovídá **směnné ceně**. Základním předpokladem jejího analytického využití je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace.

3.4 Aplikace jednotlivých metod

Každý odhad tržní hodnoty je obecně zatížen jistou mírou chyb, ať už z pohledu znalce, volby pozitivních matematických modelů, nebo změn **nabídky a poptávky**, trhu. Proto je běžné, že se pro stanovení tržní hodnoty používá několik metod, jejich vzájemný mix. I když každá z nich vychází z jiných předpokladů, je obvyklé považovat za výslednou tržní hodnotu tu, která je dána jejich vzájemným porovnáním. Je neoddiskutovatelné, že se porovnávají metody založené na principiálně odlišných základech, ale výsledkem každé z nich je tržní hodnota vyjádřená ve finančních jednotkách, v penězích. Proto nelze proti tomuto mixu vznášet z pohledu rozdílnosti jednotek porovnávaných veličin připomínky.

4. ANALÝZA OCENĚNÍ

4.1 Tržní hodnota stanovená výnosovou metodou

Povinný se místního šetření nezúčastnil. Ocenění výnosovou metodou se neprovádí.

4.2 Tržní hodnota stanovená metodou věcné hodnoty

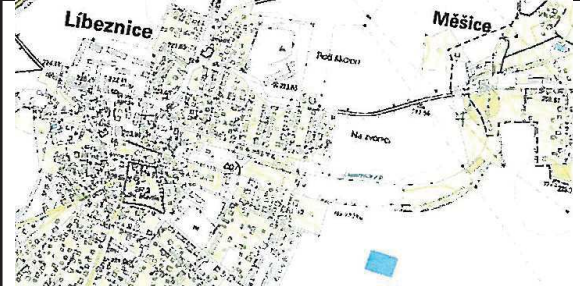
Věcná hodnota nemovitosti je zjišťována pro stávající vnitřní trh, protože nemovitost je v zásadě nepřemístitelná. Trh nemovitostí je jasně lokalizován. Věcná hodnota majetku je dána součtem zůstatkových cen veškerého jmění. Zůstatkové ceny jsou určeny z pořizovacích reprodukčních cen snížených o adekvátní míru opotřebení. Stanovení reprodukční ceny vychází z tuzemské cenové úrovně na současném stavebně-dodavatelském trhu dle dané lokality. Základem jsou průměrné orientační ceny rozpočtových ukazatelů stavebních objektů vydaných ÚRS Praha, a. s. pro rok 2017, které jsou konzultovány s odbornými stavebními firmami, provádějícími výstavbu obdobných objektů v daném regionu. Věcná hodnota odpovídá sice stavební substanci, ale nezaručuje, že na trhu bude apriori respektována. Vzhledem k účelu našeho ocenění pro potřebu exekučního řízení proto věcnou hodnotu nemovitosti nevyjadřujeme.


4.3 Tržní hodnota stanovená porovnávací metodou


Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší než tři měsíce. V našem případě se nemovitost nachází v obci Veleň. Poptávka a nabídka nemovitostí

je monitorována realitními kancelářemi a je známá z tisku, odborných časopisů na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 3 srovnatelné objekty, které uvádí v následujícím přehledu:

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly vybrány obdobné, aktuálně nabízené pozemky v místě nebo blízkém okolí.

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>1) Prodej pozemku 5 819 m² Cena: 599 000,- Kč Lokalita: Libeznice Číslo zakázky: 00200 Datum aktualizace: 10.12.2018 Velikost pozemku: 5 819 m² Popis: Prodej pozemku – zemědělská půda. RK: Win & Win reality s.r.o.</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>2) Prodej pozemku 5 880 m² Cena: 550 000,- Kč Lokalita: Záryby Číslo zakázky: 660435 Datum aktualizace: 23.10.2018 Velikost pozemku: 5 880 m² Popis: Prodej pozemku – pole. RK: M&M reality</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>3) Prodej pozemku 8 063 m² Cena: 403 150,- Kč Lokalita: Bašť Číslo zakázky: 262291804 Datum aktualizace: 19.9.2018 Velikost pozemku: 8 063 m² Popis: Prodej pole. RK: Česká správa pozemků a nemovitostí s.r.o.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnávací nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem stavebně technického stavu.
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny z nabídky realitních kanceláří a cena realizovaná při prodeji může být dle našich zkušeností nižší o 5% až 15%.
3. Korekce polohy jsme použili proto, že porovnávané nemovitosti jsou sice z blízkých lokalit, ale jejich poloha není vždy stejná, jako u oceňované nemovitosti.
4. Stavebně technický stav rovněž není u všech porovnávaných nemovitostí stejný.
5. Průměrem hodnot je stanovena průměrná cena za 1m² užitné podlahové plochy, průměrnou cenou je vynásobena užitná obytná plocha oceňované nemovitosti.

Koeficienty cenového porovnání:

Celkový koeficient vyjadřuje kvalitu oceňované nemovitosti oproti nemovitosti porovnávací se zohledněním zdroje porovnávacích nemovitostí.

| Porovnávací nemovitost | Cena (Kč) | Plocha (m ²) | Jednotková cena v Kč/m ² P | Korekce zdroje porovnávaných nemovitostí | Korekce pro polohu | Stav | Celkový koeficient | Celková cena Kč za 1 m ² P |
|------------------------|-----------|--------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------|--------------------|------|--------------------|---------------------------------------|
| 1 | 599 000 | 5 819 | 103 | 0,95 | 0,98 | 0,98 | 0,91 | 94 Kč |
| 2 | 550 000 | 5 880 | 94 | 0,95 | 0,98 | 0,99 | 0,92 | 86 Kč |
| 3 | 403 150 | 8 063 | 50 | 0,95 | 0,99 | 0,99 | 0,93 | 47 Kč |
| | | | | | | | Celkem | 227 Kč |

PRŮMĚRNÁ CENA (227 : 3 =)

76 Kč/m².

CENA NEMOVITOSTI POROVNÁVACÍ METODOU

Porovnávací metoda pozemku parc. č. 98, 99

Plocha: 33 369 m²

Cena: 33 369 x 76 = **2 536 044,- Kč.**

CENA – zaokrouhleno

2 536 000,- Kč.

Obvyklá cena pozemku parc. č. 98 a 99 v katastrálním území Veleň, obec Veleň, okres Praha-východ určena metodou porovnávací je:

2 536 044,-Kč.

Zaokrouhleno: 2 536 000,-Kč.

Posouzení vlivu věcného břemene:

Na nemovitosti je zapsáno věcné břemeno cesty. Oprávnění pro Parcela: 98, Parcela: 99.
Povinnost k Parcela: 540/1. Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3560/1997.

POLVZ:37/1999 Z-13400037/1999-209.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva.

Dle názoru znalce nemá toto věcné břemeno na obvyklou cenu nemovitosti vliv.

5. ZÁVĚR

5.1 Výrok znalce

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovit tržní hodnotu pozemku parc. č. 98 a 99 v katastrálním území Veleň, obec Veleň, okres Praha-východ, k datu 20.11.2018.

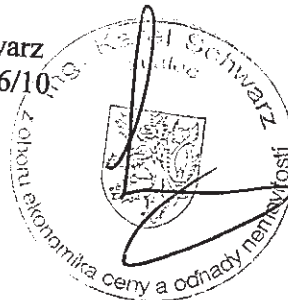
Na základě provedené detailní analýzy jsme toho názoru, že tržní hodnota pozemku parc. č. 98 a 99 v katastrálním území Veleň, obec Veleň, okres Praha-východ, činí k datu 20.11.2018:

2 536 000,- Kč.

Slovy: Dvamilionypětsetřřicetšesttisíc Kč.

V Praze dne 11.12.2018

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9

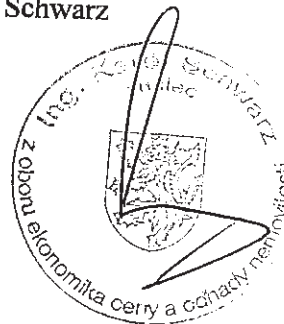


6. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.03.1999 č.j. Spr. 657/99 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán pod poř. č. 7211-345/18 znaleckého deníku. Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle přiložené likvidace.

V Praze dne 11.12.2018

Ing. Karel Schwarz



7. PŘÍLOHY

- | | |
|-----------------------------------|----------|
| 7.1. Výpis z katastru nemovitostí | 7 listů, |
| 7.2. Kopie katastrální mapy | 1 list, |
| 7.3. Mapa oblasti | 1 list, |
| 7.4. Fotografická dokumentace | 1 list. |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2018 15:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 147EX 1094/12 pro JUDr. Ondřej Hanák, Ph.D. soudní exekutor

Kres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

zemí: 777757 Veleň

List vlastnictví: 490

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

| Státník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|----------------------------------------------------------|---------------|-------|
| Státnické právo | | |
| Barková Libuše, Tržiště 519/22, Malá Strana, 11800 Praha | 645729/2358 | |

Nemovitosti

Pozemky

| Parcela | Výměra [m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---------|-------------|--------------|----------------|-----------------------|
| 98 | 16091 | orná půda | | zemědělský půdní fond |
| 99 | 17278 | orná půda | | zemědělský půdní fond |

Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B
o vztahu

Věcné břemeno cesty

Oprávnění pro
Parcela: 98, Parcela: 99
Povinnost k
Parcela: 540/1

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 3560/1997.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
POLVZ:37/1999 Z-13400037/1999-209

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů
o vztahu

Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 3,206.000,-Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Zelenka Vladimír, Na vyhlídce 870/44, Prosek, 19000
Praha 9, RČ/IČO: 660625/0310
Povinnost k
Parcela: 98, Parcela: 99

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 02.05.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 02.05.2005.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
V-3170/2005-209

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 5.717,- Kč s příslušenstvím a náklady řízení
Oprávnění pro
Generali Pojišťovna a.s., Bělehradská 299/132,
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 61859869
Povinnost k
Parcela: 98, Parcela: 99

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ
Praha-východ 081 EX-41374/2010 -7Jta ze dne 11.01.2011. Právní moc ke dni

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2018 15:35:02

adres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

zemí: 777757 Veleň

List vlastnictví: 490

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

vztahu

09.02.2011.

Z-23502/2011-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 1.374.000,- Kč

Oprávnění pro

Zelenka Vladimír, Na vyhlídce 870/44, Prosek, 19000

Praha 9, RČ/IČO: 660625/0310

Povinnost k

Parcela: 98, Parcela: 99

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 03.02.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 07.02.2005.

V-831/2005-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 1,145.000,- Kč

Oprávnění pro

Zelenka Vladimír, Na vyhlídce 870/44, Prosek, 19000

Praha 9, RČ/IČO: 660625/0310

Povinnost k

Parcela: 98, Parcela: 99

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.09.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.09.2005.

V-7092/2005-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 1.936.626,- Kč s příslušenstvím a náklady řízení

Oprávnění pro

Kooperativa pojišťovna, a.s., Vienna Insurance Group,

Pobřežní 665/21, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:

47116617

Povinnost k

Parcela: 98, Parcela: 99

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Praha 5 č.j. 147 EX-1094/2012 -63 ze dne 16.08.2012.

Z-16854/2012-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 1.237.500,- Kč s příslušenstvím a náklady řízení

Oprávnění pro

Zelenka Vladimír, Na vyhlídce 870/44, Prosek, 19000

Praha 9, RČ/IČO: 660625/0310

Povinnost k

Parcela: 98, Parcela: 99

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Praha 1 146 EX-880/2012 -13 ze dne 03.10.2012. Právní moc ke dni 21.12.2012.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2018 15:35:02

adres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

země: 777757 Veleň

List vlastnictví: 490

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

vztahu

Z-566/2013-209

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 1 č.j.: 146 EX-880/2012 -101 ze dne 23.05.2013.

Z-9552/2013-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávka ve výši 721.350,- Kč s příslušenstvím a náklady řízení

Oprávnění pro

Zelenka Vladimír, Na vyhlídce 870/44, Prosek, 19000
Praha 9, RČ/IČO: 660625/0310

Povinnost k

Parcela: 98, Parcela: 99

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Praha 1 č.j.: 146 EX-398/2013 -16 ze dne 09.05.2013. Právní moc ke dni 14.06.2013.

Z-8680/2013-209

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 1 č.j.: 146 EX-398/2013 -34 ze dne 21.08.2013.

Z-17167/2013-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pohledávky ve výši Kč 38.779,- s příslušenstvím a náklady řízení

Oprávnění pro

Private investment company s.r.o., Thunovská 183/18,
Malá Strana, 11800 Praha 1, RČ/IČO: 04899199

Povinnost k

Parcela: 98, Parcela: 99

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-20848/2010 -014 ze dne 25.01.2011. Právní moc ke dni 21.04.2011.

Z-21729/2011-209

Listina Usnesení soudního exekutora o změně oprávněného Exekutorský úřad Plzeň-město 134 EX-20848/2010 - 436 ze dne 21.11.2017. Právní moc ke dni 12.12.2017. Právní účinky zápisu ke dni 12.12.2017. Zápis proveden dne 04.01.2018.

Z-12931/2017-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
dluh ve výši 9.182,94 Kč s příslušenstvím a náklady řízení

Oprávnění pro

O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 60193336

Povinnost k

Parcela: 98, Parcela: 99

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ Prostějov č.j.018 EX-05180/2015 -013 ze dne 26.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.06.2015. Zápis proveden dne 30.07.2015.

V-12360/2015-209

Pořadí k 26.06.2015 14:04

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2018 15:35:02

adres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

země: 777757 Veleň

List vlastnictví: 490

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

známky a další obdobné údaje
vztahu

Řízení exekuce

JUDr. Marcel Smékal, exekutorský úřad Praha-východ

Povinnost k

Barková Libuše, Tržiště 519/22, Malá Strana, 11800
Praha 1, RČ/IČO: 645729/2358

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 14 EXE-3386/2010 8 OSP 8 ze dne 16.11.2010.
Právní moc ke dni 09.02.2011; uloženo na prac. Praha

Z-101339/2010-101

Řízení exekuce

Mgr. Ing. Jiří Prošek, Exekutorský úřad Plzeň - město

Povinnost k

Barková Libuše, Tržiště 519/22, Malá Strana, 11800
Praha 1, RČ/IČO: 645729/2358

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 14 EXE-1392/2011 12 OSP 8 ze dne 27.04.2011;
uloženo na prac. Praha

Z-50345/2011-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 98, Parcela: 99

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Plzeň-město 134 EX-04990/2011 -
0165 ze dne 14.03.2014. Právní účinky zápisu ke dni 14.03.2014. Zápis
proveden dne 20.03.2014; uloženo na prac. Praha-východ

Z-3236/2014-209

Řízení exekuce

Mgr. Ing. Jiří Prošek, Exekutorský úřad Plzeň - město

Povinnost k

Barková Libuše, Tržiště 519/22, Malá Strana, 11800
Praha 1, RČ/IČO: 645729/2358

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 15 EXE-3745/2010 11 OS P8 ze dne 05.01.2011;
uloženo na prac. Praha

Z-1237/2012-101

Řízení exekuce

UDr. Ondřej Hanák, Exekutorský úřad Praha 5

Povinnost k

Barková Libuše, Tržiště 519/22, Malá Strana, 11800
Praha 1, RČ/IČO: 645729/2358

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 15 EXE-2537/2012 26 OSP 8 ze dne 19.07.2012.
Právní moc ke dni 06.09.2012; uloženo na prac. Praha

Z-61025/2012-101

Řízení exekuce

ověřený soudní exekutor JUDr. Jiří Bulvas

Povinnost k

Barková Libuše, Tržiště 519/22, Malá Strana, 11800
Praha 1, RČ/IČO: 645729/2358

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2018 15:35:02

adres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

země: 777757 Veleň

List vlastnictví: 490

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

vztahu

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud ve Strakonicih 17 EXE-2931/2012 -10 ze dne 27.09.2012; uloženo na prac. Strakonice

Z-7480/2012-307

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení JUDr. Jiří Bulvas 146 EX-880/2012 -100 ze dne 23.5.2013, usnesení o nařízení exekuce nabylo právní moci dne 13.4.2013; uloženo na prac. Strakonice

Z-3384/2013-307

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 98, Parcela: 99

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 5 č.j. 147 EX-1094/2012 -61 ze dne 16.08.2012.

Z-16852/2012-209

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 5 147 EX-1094/2012 -61 ze dne 16.08.2012. Právní moc ke dni 10.09.2012.

Z-22721/2012-209

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 98, Parcela: 99

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 1 146 EX-880/2012 -12 ze dne 03.10.2012. Právní moc ke dni 21.12.2012.

Z-20157/2012-209

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 1 č.j.: 146 EX-880/2012 -101 ze dne 23.05.2013.

Z-9552/2013-209

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 98, Parcela: 99

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha-východ 081 EX-41374/2010 -008 Jta ze dne 14.03.2011.

/-008

Z-6440/2011-209

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 98, Parcela: 99

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 1 č.j.: 146 EX-398/2013 -15 ze dne 09.05.2013. Právní moc ke dni 14.06.2013.

Z-8677/2013-209

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha 1 č.j.: 146 EX-398/2013 -34 ze dne 21.08.2013.

Z-17167/2013-209

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jiří Bulvas, Jablonecká 322,190 00 Praha 9

Povinnost k

Barková Libuše, Tržiště 519/22, Malá Strana, 11800
Praha 1, RČ/IČO: 645729/2358

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 146 Ex 398/13-7 k 14 EXE-

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2018 15:35:02

kres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

země: 777757 Veleň

List vlastnictví: 490

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

vztahu

1156/2013 15 Obvodní soud pro Prahu 8 ze dne 19.04.2013; uloženo na prac. Praha

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 146 EX 398/13-141 k 17 EXE
211/2018-18 ze dne 10.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 10.04.2018. Zápis
proveden dne 12.04.2018; uloženo na prac. Praha Z-30422/2013-101

Listina Usnesení soudního exekutora o spojení exekucí ke společnému řízení (§37 odst. 3
ex.ř.) 146 EX 398/13-126, 146 EX 252/18-9 Soudní exekutor provedl zákonné
spojení věcí a nadále vede exekuční řízení pod
sp. zn.: 146 EX 398/13 ze dne 10.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni
10.04.2018. Zápis proveden dne 12.04.2018; uloženo na prac. Praha Z-12291/2018-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 98, Parcela: 99

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 1 č.j.146 EX-398/2013 -143
ze dne 10.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 10.04.2018. Zápis proveden dne
17.04.2018; uloženo na prac. Praha-východ Z-2971/2018-209

Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr.Martin Tunkl, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Barková Libuše, Tržiště 519/22, Malá Strana, 11800
Praha 1, RČ/IČO: 645729/2358

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 094 EX-02977/2014 -020 ze dne
04.06.2014. Právní účinky zápisu ke dni 04.06.2014. Zápis proveden dne
09.06.2014; uloženo na prac. Plzeň-město Z-5721/2014-405

Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Černošková, Dolní 71, 796 01 Prostějov

Povinnost k

Barková Libuše, Tržiště 519/22, Malá Strana, 11800
Praha 1, RČ/IČO: 645729/2358

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Mgr. Lenka Černošková 018 EX-
05180/2015 -009 ze dne 12.06.2015. Právní účinky zápisu ke dni 26.06.2015.
Zápis proveden dne 01.07.2015; uloženo na prac. Strakonice Z-2391/2015-307

Z-2391/2015-307

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 98, Parcela: 99

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Prostějov 018 EX-05180/2015 -065
ze dne 23.01.2018. Právní účinky zápisu ke dni 23.01.2018. Zápis proveden dne
05.02.2018; uloženo na prac. Praha-východ Z-672/2018-209

Z-672/2018-209

Změna číslování parcel

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 24.10.2018 15:35:02

kres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

zemí: 777757 Veleň

List vlastnictví: 490

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

vztahu

řive PK 98

Povinnost k

Parcela: 98

řena číslování parcel

řive PK 99

Povinnost k

Parcela: 99

by a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

na

upní smlouva V11 264/1997.

POLVZ:36/1997

Z-13400036/1997-209

Pro: Barková Libuše, Tržiště 519/22, Malá Strana, 11800 Praha 1

RČ/IČO: 645729/2358

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

| Parcela | BPEJ | Výměra [m2] |
|---------|-------|-------------|
| 98 | 20100 | 8419 |
| | 20810 | 7672 |
| 99 | 20100 | 45 |
| | 20810 | 17233 |

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

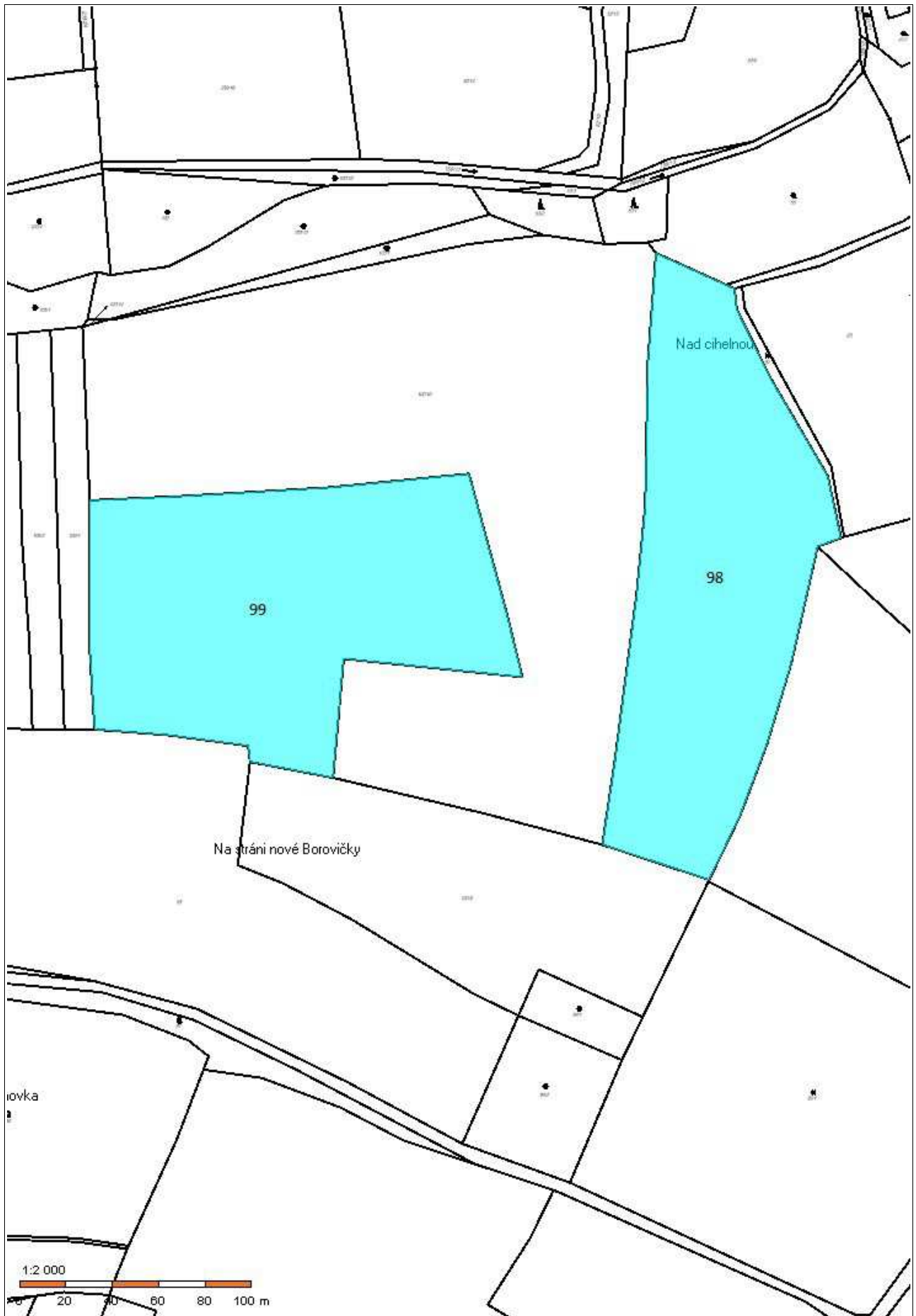
movitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

hotovil:

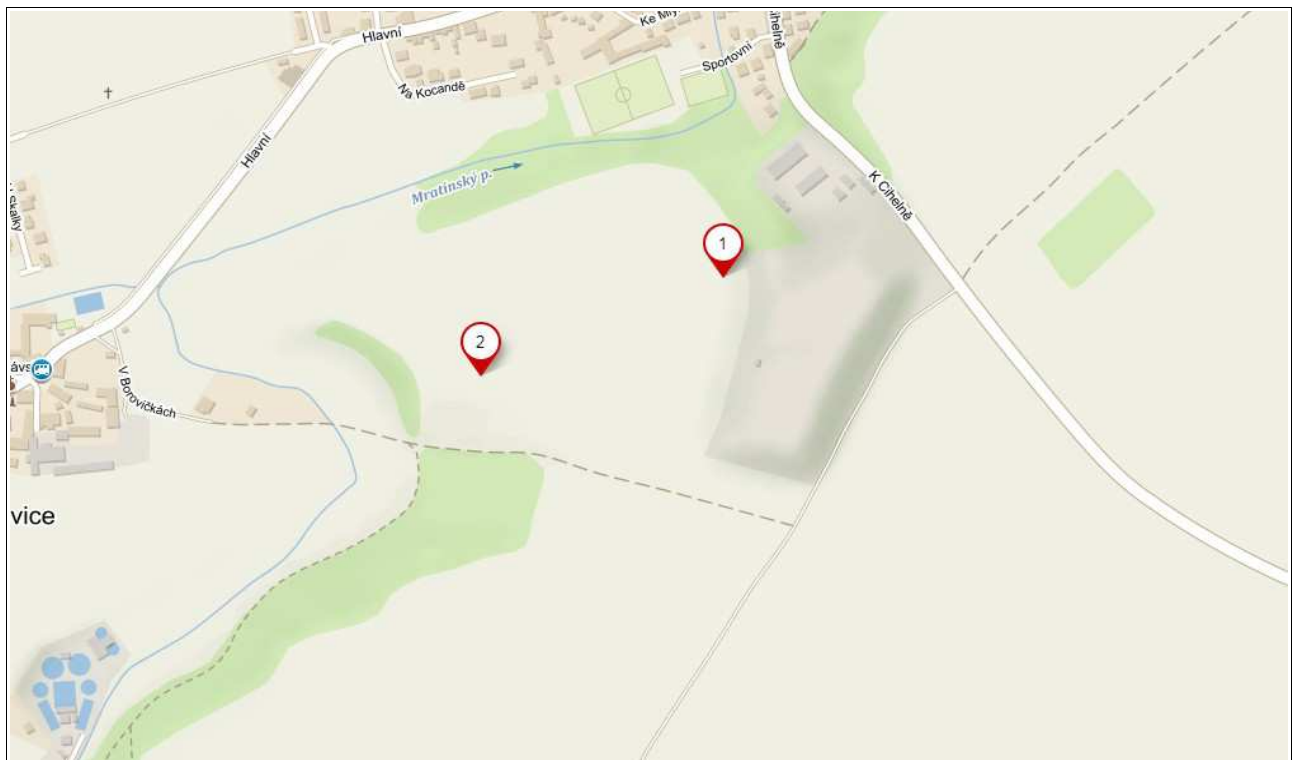
Vyhotoveno: 24.10.2018 15:51:25

ský úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Katastrální mapa:

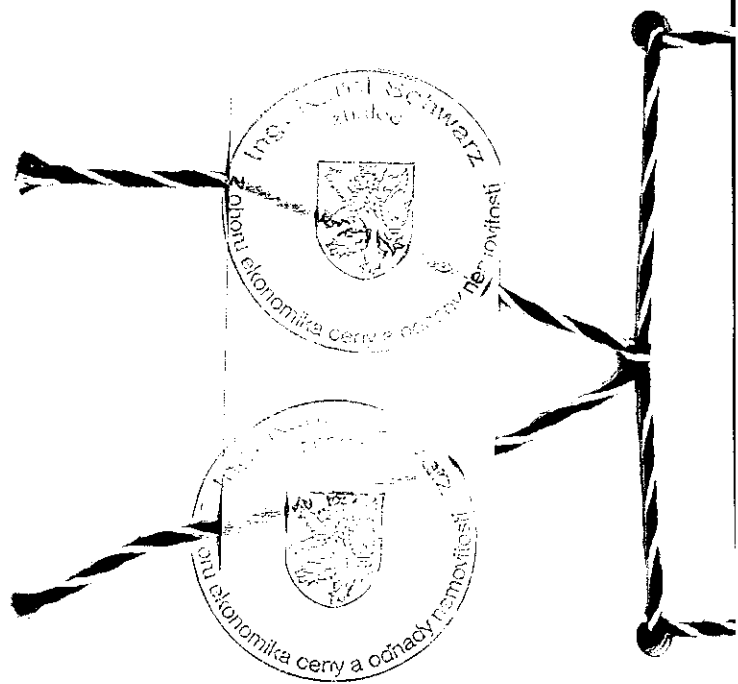
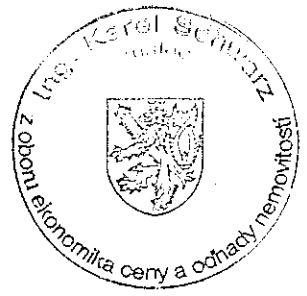


Mapa oblasti:



Fotodokumentace:





Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 115289678-49408-190124152519 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 21 listů se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: bez zjišťovacích prvků

Ověřující osoba: ONDŘEJ HANÁK

Vystavil: Hanák Ondřej, JUDr., Ph. D. - soudní exekutor

V Praze dne 24.01.2019



115289678-49408-190124152519