

ZNALECKÝ POSUDEK O TRŽNÍ HODNOTĚ

číslo 24/633/2017

NEMOVITÁ VĚC: Výrobní areál Kleneč č.p.1, Areál truhlárny

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Litoměřice, obec Kleneč, k.ú. Kleneč

Adresa nemovité věci: K Návsí 1, 413 01 Kleneč

Vlastník stavby: 7006022672, František Závorka, K Návsí 1, 413 01 Kleneč, vlastnictví: výhradní

Vlastník pozemku: 7006022672, František Závorka, K Návsí 1, 413 01 Kleneč, vlastnictví: výhradní

OBJEDNAVATEL: GAVLAS, spol.s r.o.

Adresa objednavatele: Politických vězňů 21, 110 00 Praha 1

ZHOTOVITEL : Ing. Šárka Poláčková

Adresa zhotovitele: Kaštanová 540, 412 01 Litoměřice

IČ: 69913234

telefon: 724212989

e-mail:

ÚČEL OCENĚNÍ: dobrovolná dražba nemovitosti dle zákona 26/2000 Sb. (ocenění stávajícího stavu)



Tržní hodnota

2 100 000 Kč

Datum místního šetření: 20.3.2017

Stav ke dni :

20. 3. 2017

Za přítomnosti: pana Závorky Františka

Počet stran: 30 stran

Počet příloh: 24

Počet vyhotovení: 1

V Litoměřicích, dne 18.07.2017

Ing. Šárka Poláčková

NÁLEZ

Znalecký úkol

Úkolem znalce je ocenit pozemek p.č.St.12/1 2329 m² jehož součástí je stavba Kleneč č.p.1 a pozemek p.č.52 354 m² zahrada k.ú. Kleneč pro účely dobrovolné dražby.

Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 441/2013 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku - 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 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.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v

nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známe a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

Z hlediska výrobního charakteru areálu bude ocenění provedeno výnosovou hodnotou s odpočtem nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu. Bude se jednat tedy o tržní hodnotu a ne obvyklou cenu, která se provádí na základě porovnání s realizovanými cenami podobných nemovitostí.

Přehled podkladů

výpis z KN ze dne 6.1.2017

kopie katastrální mapy ze dne 16.3.2017

skutečnosti zjištěné na místním šetření

mapové podklady na www.nahlizenidokn.cuzk.cz a www.mapy.cz

Znalecký posudek č. 832-319/2011 Ing. Zdeněk Garlík

Znalecký posudek č. 071/12/06 VH Konzulta s.r.o. Ing. Věra Šilhavá

Místopis

Obec Kleneč je malou obcí poblíž města Roudnice nad Labem (2 km), od nájezdu na dálnici D8 (5 km). V obci je základní občanská vybavenost další je v Roudnici nad Labem a nebo ve správním celku v Litoměřicích (23 km). Spojení je dobré autobusové i železniční. V obci je kompletní IS. Nemovitost se nachází v centru obce a vznikla z původní zemědělské usedlosti. Areál tvoří tři hlavní budovy se zpevněným dvorem a oplocením. Přístup je po zpevněné komunikaci.

SOUČASNÝ STAV	
Okolí:	☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ ostatní ☐ nákupní zóna
Přípojky:	☐ / ☒ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro ☐ telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

☐ MHD

☒ železnice

☒ autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

☒ dálnice/silnice I. tř.

☐ silnice II., III. tř.

Poloha v obci:

širší centrum - smíšená zástavba

Přístup k pozemku

☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

663/3

Obec Kleneč - ostatní komunikace

Celkový popis

Jedná se o provozní areál (dříve truhlárnu), který se skládá ze tří staveb. Nesouhlasí skutečný stav s evidencí v katastru nemovitostí, kde je zapsán rodinný dům.

První budova truhlárna - dílna, druhá budova je pro obchod - kanceláře s obchodem a zázemím a třetí budova je administrativní - kanceláře vedení, sociální zařízení a garáže. Možnost napojení na veřejný vodovod, kanalizaci a elektro. Kanalizace, plynovod a vodovod je zakončen dle sdělení vlastníka ve vjezdu na pozemek.

Celý areál je již delší dobu neužívaný a budovy jsou z demolované sběrači kovů.

Dříve se jednalo o truhlářskou dílnu s novým vybavením, ze kterého již jsou na místě jen zlomky.

Silné stránky

výrobní areál v blízkosti Roudnice n.L.

Slabé stránky

výroba v centru obce s užší přístupovou komunikací, areál má demolované interiéry od zlodějů a bude potřeba velkých finančních prostředků na uvedení do pronajímatelného stavu.

RIZIKA	
Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: ☐ Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí ☐ Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) ☐ Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací ☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn ☒ Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí ☐ Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy ☐ Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací ☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace	
Komentář: Nemovitost je evidovaná v katastru nemovitostí jako rodinný dům, avšak ve skutečnosti zde byla truhlárna a dříve zemědělské družstvo. Dle dotazu stavebního úřadu zde vždy dílna byla i za JZD a v případě změny účelu užívání bez stavebních úprav by bylo potřeba vyjádření dotčených orgánů (MÚ Roudnice n.L. stavební úřad 416850125)	
Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou ☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území ☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území	
Věcná břemena a obdobná zatížení: ☒ Zástavní právo ☒ Exekuce Komentář: Oceněno bez ohledu na zástavní práva smluvní a exekutorské uvedeno na LV č. 517 ze dne 6.1.2017. Zástavní práva týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv. Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.	
Ostatní rizika: ☒ Stavby dlouhou dobu neužívané Komentář: Areál je delší dobu neužívaný, vybavení rozkradeno. V současném stavu nemá možno užívat.	

OBSAH

1. Věcná hodnota staveb

- 1.1. Truhlárna
- 1.2. Obchodní budova
- 1.3. Administrativní a provozní budova

2. Hodnota pozemků

- 2.1. Pozemky parc.č. St.12/1, 52

3. Výnosová hodnota

- 3.1. Výnosová hodnota

OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Truhlárna

Věcná hodnota dle THU

Truhlárna se nachází v severní části areálu. Nepodsklepená z jedné části třípodlažní a z druhé čtyřpodlažní budova. Střecha je z části sedlová a z části pultová z krytinou z hliníkového plechu. Stropy s rovným podhledem. Vnější omítky jsou zděné se základy izolovanými proti zemní vlhkosti. Vnitřní omítky štukované hladké. Podlahy jsou betonové nebo prkenné, schody betonové. Okna dřevěná Euro, dveře hladké. Vytápění bylo teplovzdušnými agregáty

V objektu je nákladní výtah.

Budova postavena v roce 1964 a v roce 2005 prošla celkovou rekonstrukcí a v poslední době je opuštěná s vykradeným vybavením.

Bývalá dispozice

Truhlárna

1.NP truhlárna, kotelna, schodiště, výtah

2.NP lakovna, schodiště, výtah

3.NP kompletace, schodiště

4.NP sklad

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná. Konstr. výška	
		plocha	
1.NP		575,31 m ²	3,80 m
	Výčet místností:		
	truhlárna	518,00 m ²	1,00
	Užitná plocha celkem:	518,00 m ²	
2.NP		575,31 m ²	3,75 m
	Výčet místností:		
	lakovna	518,00 m ²	1,00
	Užitná plocha celkem:	518,00 m ²	
3.NP		575,31 m ²	6,20 m
	Výčet místností:		
	kompletace	518,00 m ²	1,00
	Užitná plocha celkem:	518,00 m ²	
4.NP		163,73 m ²	2,80 m
	Výčet místností:		

sklad	148,00 m ²	1,00	148,00 m ²
Užitná plocha celkem:			148,00 m²

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	(38,10*15,10)*(3,80)	=	2 186,18 m ³
2.NP	(38,10*15,10)*(3,75)	=	2 157,41 m ³
3.NP	(575,31)*(6,20)	=	3 566,92 m ³
4.NP+ zastřešení	15,10*27,25+3,20*0,5+5,40*11,35*1*0,5	=	443,72 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		2 186,18 m ³
2.NP		2 157,41 m ³
3.NP		3 566,92 m ³
4.NP+ zastřešení		443,72 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		8 354,23 m³

Jednotková cena	6 212 Kč/m ³
Množství	8 354,23 m ³
Reprodukční cena	51 896 492 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,30	4 307 409	4 307 409	8,92
2. Svislé konstrukce	21,40	11 105 849	11 105 849	22,99
3. Stropy	11,30	5 864 304	5 864 304	12,14
4. Krov, střecha	6,20	3 217 583	3 217 583	6,66
5. Krytiny střech	2,20	1 141 723	1 141 723	2,36
6. Klempířské konstrukce	0,60	311 379	311 379	0,64
7. Úprava vnitřních povrchů	5,80	3 009 997	3 009 997	6,23
8. Úprava vnějších povrchů	3,20	1 660 688	1 660 688	3,44
9. Vnitřní obklady keramické	0,80	415 172	415 172	0,86
10. Schody	3,10	1 608 791	1 608 791	3,33
11. Dveře	3,20	1 660 688	1 660 688	3,44
12. Vrata	0,30	155 689	155 689	0,32
13. Okna	5,20	2 698 618	2 698 618	5,59
14. Povrchy podlah	2,90	1 504 998	1 504 998	3,11
15. Vytápění	3,80	1 972 067	1 972 067	4,08
16. Elektroinstalace	6,40	3 321 376	3 321 376	6,87
17. Bleskosvod	0,30	155 689	155 689	0,32
18. Vnitřní vodovod	2,20	1 141 723	1 141 723	2,36
19. Vnitřní kanalizace	2,00	1 037 930	1 037 930	2,15
20. Vnitřní plynovod	0,00	0	0	0,00

21. Ohřev teplé vody	1,70	882 240	0	0,00
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	2,90	1 504 998	1 504 998	3,11
24. Výtahy	1,00	518 965	518 965	1,07
25. Ostatní	5,20	2 698 618	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			48 315 634 Kč	
Množství			8 354,23 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 783 Kč/m ³	

			Ocenění	
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]		575	
Užitná plocha (UP)	[m ²]		1 702	
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]		8 354,23	
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]		5 783	
Rozestavěnost	%		100,00	
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]		5 783	
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]		48 312 527	
Stáří	roků		54	
Další životnost	roků		46	
Opotřebení	%		54,00	
Věcná hodnota (VH)	[Kč]		22 223 762	

1.2. Obchodní budova

Věcná hodnota dle THU

Obchodní budova se nachází v jižní části areálu vpravo od vjezdu.

Budova je částečně podsklepená a má dvě nadzemní podlaží se sedlovou střechou s taškovou krytinou. Vnější omítky jsou zděné se základy izolovanými proti zemní vlhkosti. Vnitřní omítky štukované hladké. Stropy jsou klenbové a s rovným podhledem. Podlahy jsou betonové nebo prkenné. Okna dřevěná špaletová, dveře hladké nebo dýhované. Schody betonové. Proveden rozvod světelné a motorové elektroinstalace.

Budova postavena v roce 1937 a v roce 1964 prošla rekonstrukcí a v letech 2000 až 2005 byla provedena výměna střešní krytiny a klempířských konstrukcí.

V současné době je budova neužívaná, rozkradené vybavení.

Bývalá dispozice 1.PP sklep a schodiště,

1.NP vzorkovna, 3 kanceláře, umývárna a wc, chodba a schodiště

2-NP skladovací prostor

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. Konstr. výška	
	plocha	
1.PP	28,00 m ²	1,80 m
1.NP	163,26 m ²	3,50 m
Výčet místností:		
obchod	130,00 m ²	1,00
		130,00 m ²

Užitná plocha celkem:			130,00 m²	
2.NP			163,26 m ²	3,00 m
Výčet místností:				
kancelář	130,00 m ²	1,00	130,00 m ²	
Užitná plocha celkem:			130,00 m²	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.PP	(28)*(1,80)	=	50,40 m ³
1.NP	(163,26)*(3,50)	=	571,41 m ³
2.NP	(163,26)*(3,00)	=	489,78 m ³
zastřešení	15,85*10,30*4,7/2	=	383,65 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.PP		50,40 m ³
1.NP		571,41 m ³
2.NP		489,78 m ³
zastřešení		383,65 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 495,24 m ³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	mělké založení bez izolace
2. Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm a více
3. Stropy	trámové polospalné
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	pálená taška
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	železobetonové monolitické s běžným povrchem
11. Dveře	hladké plné dveře
12. Vrata	chybí
13. Okna	dřevěná špaletová
14. Povrchy podlah	běžná keramická dlažba
15. Vytápění	přímotopy
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	chybí
22. Vybavení kuchyní	chybí
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty

24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	5 778 Kč/m ³
Množství	1 495,24 m ³
Reprodukční cena	8 639 492 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	708 438	708 438	8,86
2. Svislé konstrukce	17,40	1 503 272	1 503 272	18,81
3. Stropy	9,30	803 473	803 473	10,05
4. Krov, střecha	7,30	630 683	630 683	7,89
5. Krytiny střech	2,10	181 429	181 429	2,27
6. Klempířské konstrukce	0,60	51 837	51 837	0,65
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	596 125	596 125	7,46
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	285 103	285 103	3,57
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	155 511	155 511	1,95
10. Schody	2,90	250 545	250 545	3,14
11. Dveře	3,10	267 824	267 824	3,35
12. Vrata	0,00	0	0	0,00
13. Okna	5,20	449 254	449 254	5,62
14. Povrchy podlah	3,20	276 464	276 464	3,46
15. Vytápění	4,20	362 859	362 859	4,54
16. Elektroinstalace	5,70	492 451	492 451	6,16
17. Bleskosvod	0,30	25 918	25 918	0,32
18. Vnitřní vodovod	3,20	276 464	276 464	3,46
19. Vnitřní kanalizace	3,10	267 824	267 824	3,35
20. Vnitřní plynovod	0,20	17 279	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,70	146 871	146 871	1,84
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	259 185	259 185	3,24
24. Výtahy	1,40	120 953	0	0,00
25. Ostatní	5,90	509 730	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena			7 991 530 Kč	
Množství			1 495,24 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			5 345 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	163
Užitná plocha (UP)	[m ²]	260
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 495,24
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 345
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 345

Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 992 054
Stáří	roků	80
Další životnost	roků	30
Opotřebení	%	72,70
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	2 181 831

1.3. Administrativní a provozní budova

Věcná hodnota dle THU

Budova je propojená s truhlárnou v západní části areálu. Má jedno nadzemní podlaží a podkroví se sedlovou střechou s taškovou střešní krytinou. Stropy jsou klenbové. Vnější omítky jsou zděné se základy izolovanými proti zemní vlhkosti. Vnitřní omítky štukované hladké a částečně keramický a dřevěný kazetový obklad stěn. Podlahy jsou z keramické dlažby. Okna dřevěná Euro, dveře z masivu a vrata dřevěná kazetová. Vytápění je elektrické přímotopné.

Budova postavena v roce 1954 a v roce 2005 prošla celkovou rekonstrukcí.

V současné době je budova neužívaná a interiéry jsou rozkradené - chybí dveře, okna, podlahy, vybavení, dokonce je demontovaná 1/2 tašek ze střechy.

Bývalá dispozice :

- 1.NP kancelář, denní místnost s kuchyní, šatny, chodba a garáže
- 2.NP kancelářské prostory

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná. Konstr. výška	
	plocha	
1.NP	274,39 m ²	3,03 m
Výčet místností:		
garáže	60,00 m ²	1,00
kanceláře, šatny	159,00 m ²	1,00
Užitná plocha celkem:	219,00 m²	
2.NP	274,39 m ²	2,25 m
Výčet místností:		
kancelář	130,00 m ²	1,00
Užitná plocha celkem:	130,00 m²	

Obestavěný prostor

Výpočet jednotlivých výměr

Název	Obestavěný prostor		[m ³]
1.NP	40,65*6,75*3,10	=	850,60 m ³
podkroví a zastřešení	(40,65*6,75)*(2,25+2,4/2)	=	946,64 m ³

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Název	Typ	Obestavěný prostor
1.NP		850,60 m ³
podkroví a zastřešení		946,64 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		1 797,24 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy vč. zemních prací	betonové pasy
2. Svislé konstrukce	zděné
3. Stropy	klenbové
4. Krov, střecha	dřevěný vázaný
5. Krytiny střech	pálená taška
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Úprava vnitřních povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Úprava vnějších povrchů	zateplená fasáda bez probarvené omítky
9. Vnitřní obklady keramické	běžné obklady
10. Schody	chybí
11. Dveře	hladké plné dveře
12. Vrata	chybí
13. Okna	dřevěná
14. Povrchy podlah	cementový potěr
15. Vytápění	přímotopy
16. Elektroinstalace	světelná třífázová
17. Bleskosvod	bleskosvod
18. Vnitřní vodovod	plastové trubky
19. Vnitřní kanalizace	plastové potrubí
20. Vnitřní plynovod	chybí
21. Ohřev teplé vody	bojler
22. Vybavení kuchyní	běžný elektrický sporák
23. Vnitřní hygienické vyb.	WC, umyvadla, sprchové kouty
24. Výtahy	chybí
25. Ostatní	chybí
26. Instalační pref. jádra	chybí

Jednotková cena	5 778 Kč/m ³
Množství	1 797,24 m ³
Reprodukční cena	10 384 442 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy vč. zemních prací	8,20	851 524	851 524	8,86
2. Svislé konstrukce	17,40	1 806 893	1 806 893	18,81
3. Stropy	9,30	965 753	965 753	10,05
4. Krov, střecha	7,30	758 064	758 064	7,89
5. Krytiny střech	2,10	218 073	218 073	2,27
6. Klempířské konstrukce	0,60	62 307	62 307	0,65
7. Úprava vnitřních povrchů	6,90	716 526	716 526	7,46
8. Úprava vnějších povrchů	3,30	342 687	342 687	3,57
9. Vnitřní obklady keramické	1,80	186 920	186 920	1,95
10. Schody	2,90	301 149	301 149	3,14
11. Dveře	3,10	321 918	321 918	3,35
12. Vrata	0,00	0	0	0,00

13. Okna	5,20	539 991	539 991	5,62
14. Povrchy podlah	3,20	332 302	332 302	3,46
15. Vytápění	4,20	436 147	436 147	4,54
16. Elektroinstalace	5,70	591 913	591 913	6,16
17. Bleskosvod	0,30	31 153	31 153	0,32
18. Vnitřní vodovod	3,20	332 302	332 302	3,46
19. Vnitřní kanalizace	3,10	321 918	321 918	3,35
20. Vnitřní plynovod	0,20	20 769	0	0,00
21. Ohřev teplé vody	1,70	176 536	176 536	1,84
22. Vybavení kuchyní	0,00	0	0	0,00
23. Vnitřní hygienické vyb.	3,00	311 533	311 533	3,24
24. Výtahy	1,40	145 382	0	0,00
25. Ostatní	5,90	612 682	0	0,00
26. Instalační pref. jádra	0,00	0	0	0,00
Upravená reprodukční cena		9 605 609 Kč		
Množství		1 797,24 m ³		
Základní upravená jedn. cena (JC)		5 345 Kč/m ³		

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	274
Užitná plocha (UP)	[m ²]	349
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 797,24
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	5 345
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	5 345
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	9 606 238
Stáří	roků	63
Další životnost	roků	37
Opotřebení	%	63,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	3 554 308

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky parc.č. St.12/1, 52

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V roce 2015 jsem zaznamenala realizované ceny pozemků pro výstavbu RD v okrajové části obce kleneč za 680 -700,-Kč/m2. Pro výrobu se pozemky pohybují níže.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	12/1	2 329	600,00	1 397 400
zahrada	52	354	600,00	212 400
Celková výměra pozemků		2 683	Hodnota pozemků	1 609 800

3. Výnosová hodnota

3.1. Výnosová hodnota

Jedná se o prostory pro výrobu - truhlárna s administrativní a obchodní budovou. Pro stanovení obvyklého nájemného jsou použity pronájmy komerčních prostor z inzerce v okolí 5 km.

V době místního šetření byl objekt vykraden bez vybavení a ocenění je provedeno výnosovou hodnotou s odpočtem nákladů na uvedení do pronajímatelného stavu.

Průměrné hodnoty nájmu se pohybují okolo 64,-Kč za m² měsíčně

Ztráta nájemného je odhadem 20%, z důvodu vícepatrové výrobní budovy a velké pronajímatelné plochy, která se najednou obtížně pronajímá.

Vzhledem k instalaci výtahu uvažují podobné nájemné ve všech podlažích.

Náklady na údržbu a amortizaci uvažují 1%, náklady na správu uvažují 10% z výnosů.

Jedná se o větší objekt univerzálně využitelný. Míru kapitalizace uvažuje ve středu rozpětí 9-11% cca 10%.

Odhadem odečteny základní náklady na uvedení do pronajímatelného stavu ve výši 5% z reprodukční hodnoty tj. 65.910.819,-Kč *5%

Porovnání nájemného

Popisy porovnatelných nemovitých věcí

1.Pronájem obchodního prostoru 999 m2

pronájem obchodních prostorů na frekventované ulici v centru města Roudnice nad Labem.

Nemovitost lze využít jako obchod a zázemí firmy, Prostory se skládají z velké obchodní plochy a soc. zařízení o celkové výměře 999m2.(dva vlastní vchody). Vybavení - sklad, kotelna(plynový kotel), sociální zařízení. Kompletní občanská vybavenost v místě, v sousedství obchodní dům.

Dobré parkovací možnosti. Možnost provozování ihned.

2.Pronájem obchodního prostoru 420 m2

komerční prostory k pronájmu v centru města Roudnice nad Labem. Jedná se o prostory 400 m2 vhodných k maloobchodu, s tím že v současné době jsou využívány jako prodejna se skladem s možností parkování. V blízkosti obchodního centra - objektu se nachází kompletní občanská vybavenost.

3.Pronájem skladového prostoru 297 m2

pronájem skladových prostor o celkové ploše 297m2, z toho cca 30m2 kancelářských prostor v prosklené kanceláři umístěné přímo ve skladu. Sklad má vchod i vjezd pro vozidla. Instalováno podlahové topení, alarm. Prostory se nacházejí v přízemí prodejny firmy HECHT MOTORS na Žižkově ulici. Sklad je samostatný, zázemí s wc a koupelnou je k dispozici. Ev. číslo: 611256.

Pronájem skladového prostoru 1 624 m2

Nabízíme k pronájmu skladovací halu o velikosti 1453m2 a kancelářské a sociální zázemí o velikosti 171m2.

Rozměry haly jsou 46,2 x 32,5m, využitelná výška 8,6 - 9,2 m. Hala je zateplená a vytápěná.

Osvětlení světlíky + pásovými okny ze 3 stran.

Hala bude disponovat přípravou pro jeřábové dráhy - jeřáb s nosností až 8t.

Pro přístup do haly je k dispozici 5 sekčních vrat (3x přímý vjezd a 2x rampa pro TIR).

Dále je možné využít až 8.000m2 venkovních zpevněných ploch.

Srovnatelné nemovité věci

Název: Pronájem obchodního prostoru 999 m2

Lokalita: Špindlerova třída, Roudnice nad Labem

Zdroj: www.sreality.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Výměra	Výměra pozemku	Celkový nájem	Jednotkový nájem
999,00 m ²	0 m ²	70 000 Kč	70,00 Kč/m ²
		Celkový koef.	Upravené j. nájemné
		K_C	63,00Kč/m²
		0,90	



Název: Pronájem obchodního prostoru 420 m2

Lokalita: Purkyňovo náměstí, Roudnice nad Labem

Zdroj: www.sreality.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Výměra	Výměra pozemku	Celkový nájem	Jednotkový nájem
420,00 m ²	0 m ²	25 000 Kč	60,00 Kč/m ²
		Celkový koef.	Upravené j. nájemné
		K_C	54,00Kč/m²
		0,90	



Název: Pronájem skladového prostoru 297 m2

Lokalita: Žižkova, Roudnice nad Labem

Zdroj: www.sreality.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Výměra	Výměra pozemku	Celkový nájem	Jednotkový nájem
297,00 m ²	0 m ²	19 305 Kč	65,00 Kč/m ²
		Celkový koef.	Upravené j. nájemné
		K_C	59,00Kč/m²
		0,90	



Název: Pronájem skladového prostoru 1 624 m²

Lokalita: Hornická, Roudnice nad Labem

Zdroj: www.sreality.cz

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,90
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Výměra	Výměra pozemku	Celkový nájem	Jednotkový nájem
1 624,00 m ²	0 m ²	146 160 Kč	90,00 Kč/m ²
		Celkový koef.	Upravené j. nájemné
		K_C	81,00Kč/m²
		0,90	

Porovnání nájmů provádět na základě užitné plochy

Minimální jednotkové nájemné srovnatelných nemovitých věcí 54,00 Kč/m²

Průměrná jednotkové nájemné srovnatelných nemovitých věcí 64,00Kč/m²

Maximální jednotkové nájemné srovnatelných nemovitých věcí 81,00 Kč/m²

Stanovené jednotkové nájemné oceňované nemovité věci **64,00 Kč/m²**

Ročně 12*64 = 768Kč/m²

Přehled pronajímaných plocha a jejich výnosů

č.	plocha - účel	podlaží	podlah. plocha [m ²]	nájem [Kč/m ² /rok]	nájem [Kč/měsíc]	nájem [Kč/rok]	míra kapit. [%]
1.	Výrobní prostory	Truhlárna, 1.NP, truhlárna	518	768	33 152	397 824	10,00
2.	Výrobní prostory	Truhlárna, 2.NP, lakovna	518	768	33 152	397 824	10,00
3.	Ostatní prostory	Truhlárna, 3.NP, kompletace	518	768	33 152	397 824	10,00
4.	Výrobní prostory	Truhlárna, 4.NP, sklad	148	768	9 472	113 664	10,00
5.	Kancelářské prostory	Obchodní budova, 1.NP, obchod	130	768	8 320	99 840	10,00
6.	Kancelářské prostory	Obchodní budova, 2.NP, kancelář	130	768	8 320	99 840	10,00
7.	Kancelářské prostory	Administrativní a provozní	60	768	3 840	46 080	10,00

	budova, 1.NP, garáže					
8.Kancelářské prostory	Administrativní a provozní budova, 1.NP, kanceláře, šatny	159	768	10 176	122 112	10,00
9.Kancelářské prostory	Administrativní a provozní budova, 2.NP, kancelář	130	768	8 320	99 840	10,00
Celkový výnos za rok:				1 774 848		

Výpočet hodnoty výnosovým způsobem			
Podlahová plocha	PP	m ²	2 311
Reprodukční cena	RC	Kč	65 910 819
Výnosy (za rok)			
Dosažitelné roční nájemné za m ²	Nj	Kč/(m ² *ro k)	768
Dosažitelné hrubé roční nájemné	Nj * PP	Kč/rok	1 774 848
Dosažitelné procento pronajímatelnosti		%	80 %
Upravené výnosy celkem	Nh	Kč/rok	1 419 878
Náklady (za rok)			
Daň z nemovitosti		Kč/rok	12 000
Pojištění	0,10 % * RC	Kč/rok	65 911
Opravy a údržba	1,00 % * RC	Kč/rok	659 108
Správa nemovitosti	10,00 % * Nh	Kč/rok	141 988
Ostatní náklady		Kč/rok	0
Náklady celkem	V	Kč/rok	879 007
Čisté roční nájemné	N=Nh-V	Kč/rok	540 871
Míra kapitalizace		%	10,00
Konstantní výnos po neomezenou dobu - věčná renta		$C_v = N / i$	
Výnosová hodnota (bez odečtení nákladů na uvedení do pron. stavu)		Kč	5 408 710
Náklady na uvedení do pronajímatelného stavu		Kč	3 295 540
Výnosová hodnota	Cv	Kč	2 113 170

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
700 000 Kč	Dle sdělení vlastníka byl areál zakoupen v roce 2000 za 700.000,-Kč v původním stavu k rekonstrukci. Kolem roku 2005 proběhla celková rekonstrukce areálu, ale v posledních letech by areál opuštěn na vykraden.

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Truhlárna	22 223 762,40 Kč
1.2. Obchodní budova	2 181 830,70 Kč
1.3. Administrativní a provozní budova	3 554 308,10 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	27 959 901,20 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky parc.č. St.12/1, 52	1 609 800,- Kč
----------------------------------	----------------

3. Výnosová hodnota

3.1. Výnosová hodnota	2 113 170,- Kč
-----------------------	----------------

Výnosová hodnota	2 113 170 Kč
Věcná hodnota	29 569 701 Kč
z toho hodnota pozemku	1 609 800 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Tržní hodnota stanovena na základě výnosové hodnoty s odpočtem nákladů na znovu zprovoznění. Věcná hodnota staveb byla stanovena jako dokončených, pro výpočet výnosové hodnoty. Ke dni místního šetření již byly některé prvky demontovány, rozkradeny viz foto.

Výnosová hodnota

2 100 000 Kč

slovy: Dvamilionyjednostotisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.7.8

Závěr

Tržní hodnotu pozemku p.č.St.12/1 2329 m² jehož součástí je stavba Kleneč č.p.1 a pozemku p.č.52 354 m² zahrada k.ú. Kleneč stanovenu pro účely dobrovolné dražby odhaduji s ohledem na výše uvedené skutečnosti na 2.100.000,-Kč

Oceněno bez ohledu na zástavní práva smluvní a exekutorské uvedeno na LV č. 517 ze dne 6.1.2017. Zástavní práva týkající se předmětu dražby, zapsaná na listu vlastnictví neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 167, odst. 4 zákona č. 182/2006, v platném znění (insolvenční zákon), zpeněžením předmětu dražby zanikají a insolvenční správce na základě § 167 odst. 5 a § 300 zákona č. 182/2006, v platném znění, vydá nabyvateli zpeněženého majetku potvrzení o zániku těchto věcných práv.

Účinky nařízení výkonu rozhodnutí nebo exekuce týkající se předmětu dražby neovlivňují hodnotu předmětu dražby, protože v souladu s § 285 odst. 1 zákona č. 182/2006 v platném znění, zpeněžením předmětu dražby zanikají.

V Litoměřicích 18.07.2017

Ing. Šárka Poláčková
Kaštanová 540
412 01 Litoměřice
telefon: 724212989

Znalecká doložka:	Znalecký posudek jsem podala jako znalkyně jmenovaná rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3.listopadu 2010 č.j. Spr 4852/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Doložka dle zákona §127a z. 99/1963 Sb. Jako soudní znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ústí nad Labem dne 3.listopadu 2010 č.j. Spr 4852/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku. Prohlašuji, že tento posudek má všechny zákonem požadované náležitosti.
--------------------------	---

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 24/633/2017 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 17-0039.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí č. 517 ze dne 6.1.2017.	5
Kopie katastrální mapy.	2
Fotodokumentace nemovitosti.	4
Mapa oblasti.	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2017 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSUL 85 INS 12203 / 2016 pro Jan Kubálek, JUDr.

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565032 Kleneč

Kat.území: 666084 Kleneč

List vlastnictví: 517

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Závorka František, K Návsi 1, 41301 Kleneč

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 12/1	2329	zastavěná plocha a nádvoří		menší chráněné území
Součástí je stavba: Kleneč, č.p. 1, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 12/1				
52	354	zahrada		menší chráněné území, zemědělský půdní fond

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

dle úvěrové smlouvy číslo 058-037-2006 ve výši 7.000.000,-Kč a na budoucí pohledávky do výše 7.000.000,-Kč

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: St. 12/1

V-1988/2006-506

1929/62, Krč, 14000 Praha 4, Parcela: 52

V-1988/2006-506

RČ/IČO: 45244782

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 31.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.03.2006.

V-1988/2006-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pro pohledávku ve výši 7.543.511,-Kč

Schachermayer, spol. s r.o., Mezi Parcela: St. 12/1

V-2974/2006-506

vodami 1935/7, Modřany, 14300 Praha 4, Parcela: 52

V-2974/2006-506

4, RČ/IČO: 16188977

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.03.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.05.2006.

V-2974/2006-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

dle úvěrové smlouvy číslo 147043339-2008 ve výši 1.500.000,-Kč a na budoucí pohledávky do výše 2.000.000,-Kč, vzniklé do 31.10.2023

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: St. 12/1

V-8304/2008-506

1929/62, Krč, 14000 Praha 4, Parcela: 52

V-8304/2008-506

RČ/IČO: 45244782

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 30.10.2008.

V-8304/2008-506

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2017 00:00:00

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565032 Kleneč
Kat.území: 666084 Kleneč List vlastnictví: 517
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pro pohledávku ve výši 96.608,-Kč s příslušenstvím , pro Českou republiku
Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: St. 12/1 Z-21355/2013-506
001, vykonává: Finanční úřad pro Parcela: 52 Z-21355/2013-506
Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí
nad Labem

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro Ústecký kraj,
ÚzP v Roudnici nad Labem č.j.-2096911/2013 /2512-05702-505278 ze dne 03.12.2013.
Z-21355/2013-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pohledávka ve výši 230.618,-Kč
Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: St. 12/1 Z-11687/2014-506
001, vykonává: Finanční úřad pro Parcela: 52 Z-11687/2014-506
Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí
nad Labem

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.-28064/2011 /198972505278 ze
dne 13.04.2011.
Z-6976/2011-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
pro pohledávku ve výši 379.276,19Kč s příslušenstvím
Česká republika, RČ/IČO: 00000001- Parcela: St. 12/1 Z-23/2015-506
001, vykonává: Finanční úřad pro Parcela: 52 Z-23/2015-506
Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí
nad Labem

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j.-81057/2012 /198972505278 ze
dne 23.10.2012.
Z-18289/2012-506

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 1.284.945,83Kč s příslušenstvím
Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova Parcela: St. 12/1 V-5315/2015-506
1929/62, Krč, 14000 Praha 4, Parcela: 52 V-5315/2015-506
RČ/IČO: 45244782

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorského úřadu Přerov, 103 EX-13034/2015 -13 ze dne 06.05.2015. Právní účinky
zápisu ke dni 06.05.2015. Zápis proveden dne 02.06.2015.

V-5315/2015-506

Pořadí k 06.05.2015 13:33

- o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2017 00:00:00

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565032 Kleneč
 Kat.území: 666084 Kleneč List vlastnictví: 517
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
 Oprávnění pro

Povinnost k

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Závorka František, K Návsí 1, 41301 Kleneč, RČ/IČO:

Z-925/2015-402

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 074 EX-17380/2014 -007 ze dne 27.01.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.02.2015. Zápis proveden dne 05.02.2015; uloženo na prac. Cheb

Z-925/2015-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 12/1
 Parcela: 52

Z-987/2015-506
 Z-987/2015-506

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Cheb 074 EX-17380/2014 -011 ze dne 03.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 03.02.2015. Zápis proveden dne 10.02.2015; uloženo na prac. Litoměřice

Z-987/2015-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov

Závorka František, K Návsí 1, 41301 Kleneč, RČ/IČO:

Z-6806/2015-808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-13034/2015 -9 pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38, 750 02 Přerov ze dne 04.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 06.05.2015. Zápis proveden dne 12.05.2015; uloženo na prac. Přerov

Z-6806/2015-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 12/1
 Parcela: 52

Z-3909/2015-506
 Z-3909/2015-506

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Přerov 103 Ex-13034/2015 -12 ze dne 06.05.2015. Právní účinky zápisu ke dni 06.05.2015. Zápis proveden dne 13.05.2015; uloženo na prac. Litoměřice

Z-3909/2015-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Závorka František, K Návsí 1, 41301 Kleneč, RČ/IČO:

Z-4438/2016-404

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-10282/2016 - 12 ze dne 09.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.05.2016. Zápis proveden dne 16.05.2016; uloženo na prac. Klatovy

Z-4438/2016-404

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
 Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
 strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2017 00:00:00

Okres: CZ0423 Litoměřice Obec: 565032 Kleneč
Kat.území: 666084 Kleneč List vlastnictví: 517
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu
Oprávnění pro Povinnost k

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 12/1 Z-3772/2016-506
Parcela: 52 Z-3772/2016-506
Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Klatovy 120
EX-10282/2016 -21 ze dne 13.05.2016. Právní účinky zápisu ke dni 13.05.2016.
Zápis proveden dne 19.05.2016; uloženo na prac. Litoměřice
Z-3772/2016-506

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Závorka František, K Návsí 1, 41301 Kleneč, RČ/IČO:

Z-6440/2016-506
Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006
Sb.), o úpadku Krajského soudu v Ústí nad Labem KSUL85INS-12203/2016 -A-19 ze dne
31.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.08.2016. Zápis proveden dne 02.09.2016;
uloženo na prac. Litoměřice
Z-6440/2016-506

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Závorka František, K Návsí 1, 41301 Kleneč, RČ/IČO:

Z-6440/2016-506
Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2
z.č.182/2006 Sb.), o úpadku Krajského soudu v Ústí nad Labem KSUL85INS-
12203/2016 -A-19 ze dne 31.08.2016. Právní účinky zápisu ke dni 31.08.2016.
Zápis proveden dne 02.09.2016; uloženo na prac. Litoměřice
Z-6440/2016-506

D Jiné zápisy - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 3818/2000 ze dne 6.10.2000, právní účinky vkladu ke dni 9.10.2000.

POLVZ:89/2000 Z-7800089/2000-506
Pro: Závorka František, K Návsí 1, 41301 Kleneč RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela BPEJ Výměra[m2]

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 06.01.2017 00:00:00

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565032 Kleneč

Kat.území: 666084 Kleneč

List vlastnictví: 517

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

52

10401

354

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

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.*

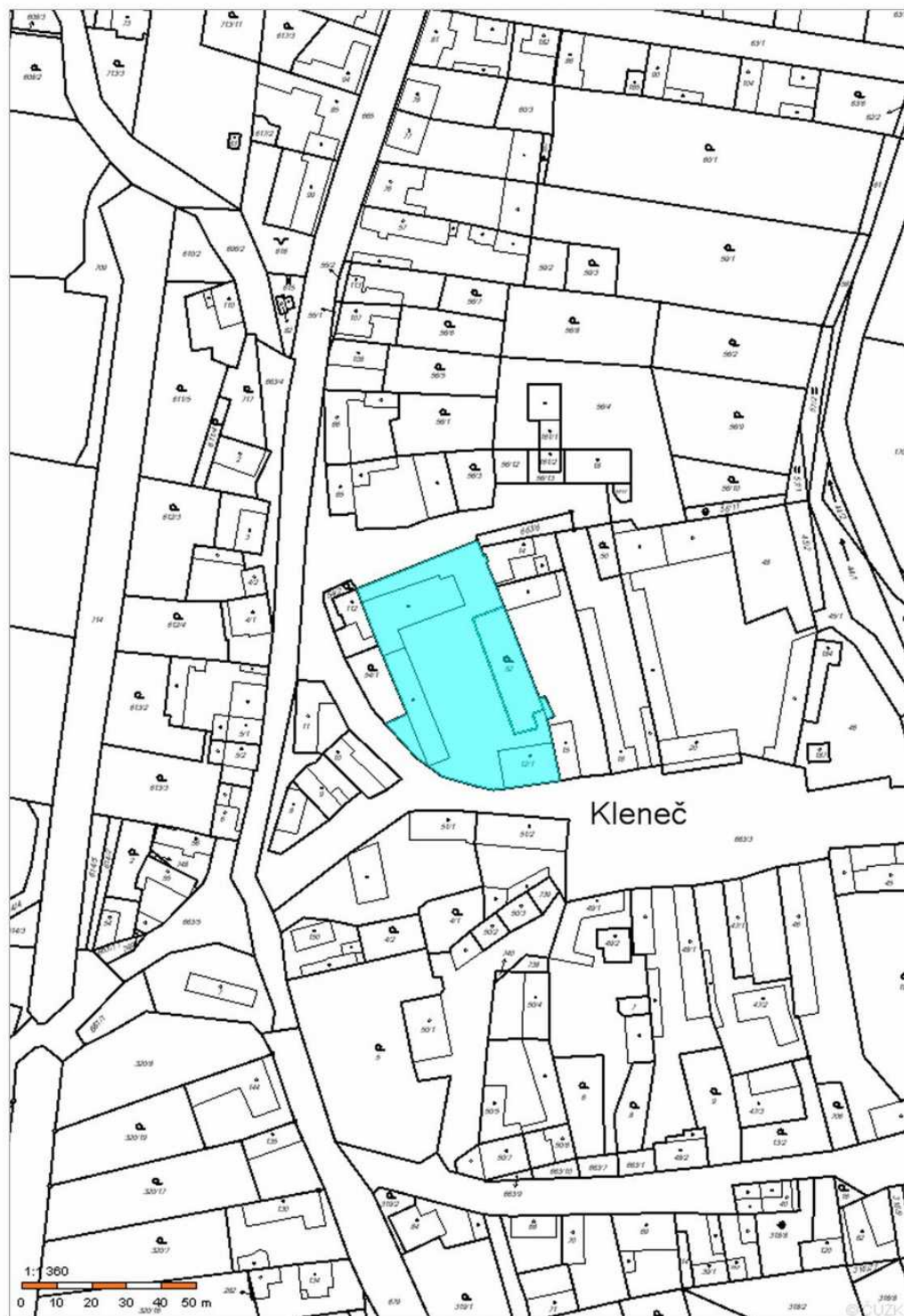
Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 06.01.2017 06:23:37

Kopie katastrální mapy.

16. 3. 2017

Publikace dat ISKN Tisk - 0s :748ms, 1362 prvků.



<http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

1/1

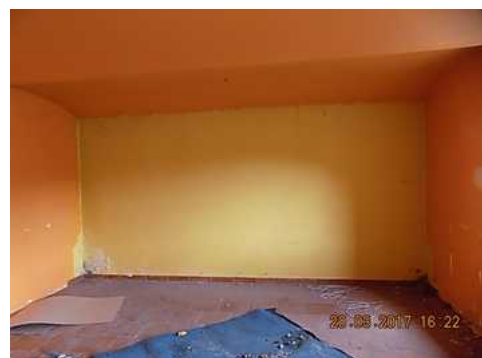


Fotodokumentace nemovitosti.



Vjezd so areálu

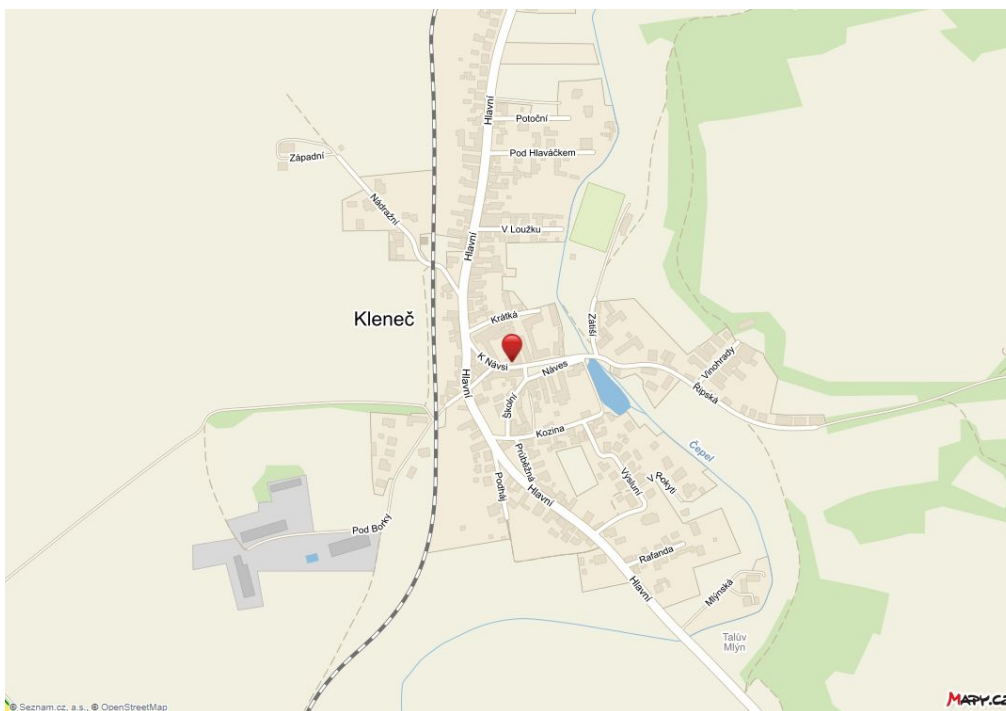








Mapa oblasti ze dne 26.4.2017



Pozemek p.č. 12/1 v k.ú. č. 666084



Pozemek p.č. 12/1 v k.ú. č. 666084