

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6485-18/2022

o ceně zjištěné a odhad obvyklé ceny nemovité věci zapsané na LV687  
a spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech  
zapsaných na LV701, LV717, LV742, LV772, LV800, LV986 a LV1073  
pro katastrální území Veleň (kód:77757), obec Veleň, okres Praha - východ.

**Objednavatel posudku:**

Mgr. Jakub Háj a spol.  
Nábřeží 596  
760 01 Zlín - Prštné

**Účel posudku:**

Cena zjištěná a odhad obvyklé ceny -  
**MSPH 89 INS 14450/2017**

**Oceňovací předpis:**

Ocenění je provedeno s přihlédnutím  
k vyhlášce MF ČR č.441/2013 Sb.,  
k provedení zákona č.151/1997 Sb.,  
o oceňování majetku a o změně některých zákonů,  
ve znění zákona č.237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška),  
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,  
č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb.,  
č.188/2019 Sb. a č.488/2020 Sb. s účinností od 1.1.2021.

**Oceněno ke dni:**

15.října 2021

**Posudek vypracoval:**

Ing. Jan Melš  
*znalec a odhadce*  
Bítovská 1227  
140 00 Praha 4 - Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.  
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce.  
Celkem posudek obsahuje 15 stran a přílohy  
V Praze, dne 18.března 2022



## ÚVOD

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

obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

*(Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)*

## METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

Pro tento konkrétní případ, kdy předmětem ocenění jsou pozemky, je cena zjištěná určena podle platné oceňovací vyhlášky.

**Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č. 237/2020 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Tvůrce vyhlášky pro určení rozhodných údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.**

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



# NÁLEZ

## 1. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovanou nemovitou věc tvoří pozemky zapsané na LV687, LV701, LV717, LV742, LV772, LV800, LV986 a LV1073 pro katastrální území Veleň (kód:777757), obec Veleň, okres Praha - východ.

Pozemky jsou soustředěny na severozápadním okraji Mírovic, stavebně nesrostlé části obce Veleň. S výjimkou pozemků p.č.212/16 a p.č.212/66, což jsou nezastavěné, ale zastavitelné pozemky, resp. pozemky ve funkčním celku se stavebním pozemkem, (v katastru nemovitostí vedené jako zahrada) a pozemku p.č.st.463, což je pozemek zastavěný objektem řadové garáže (v katastru nemovitostí zapsáno jako stavba bez č.p/č.e.) jsou všechny ostatní pozemky součástí místních komunikací - ulice Polní a Krátká.

Podle platné územně plánovací dokumentace se všechny pozemky nacházejí v zóně OC - čistě obytné území.

Veleň má statut obce a nachází se ve správním obvodu obce Brandýs nad Labem - Stará Boleslav, obce s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem. Podle Malého lexikonu obcí ČR žije k datu ocenění v obci Veleň 1641 stálých obyvatel, Mírovice jsou stavebně nestroslou částí obce.

Obec Veleň se nachází v okrese Praha - východ, severovýchodně od Prahy, přičemž s Prahou katastrálně sousedí. Dopravní dostupnost obce Veleň prostředky hromadné dopravy je omezená (autobus PID), nejbližší železniční zastávka je v Hovorčovicích (cca 5 km severozápadně od centra obce).

V obci jsou k dispozici pouze úplná sestava inženýrských sítí a jen omezená občanská vybavenost.

## 2. Podklady pro vypracování posudku

Cenová nabídka pro vypracování znaleckého posudku ze dne 15.10.2021, potvrzená objednatel, zástupcem věřitelského výboru, dne 9.11.2021.

Výpisy z katastru nemovitostí LV687, LV701, LV717, LV742, LV772, LV800, LV986 a LV1073 pro katastrální území Veleň (kód:777757), obec Veleň, okres Praha - východ, vyhotovené z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha - východ.

Mapy geografického informačního systému, kopie katastrální mapy, vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Praha - východ.

Ortomapa a mapa širších souvislostí.

Údaje získané na Obecním úřadě obce Veleň.

Místní šetření provedená znalcem v říjnu a listopadu 2021.

## 3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.687 pro katastrální území Veleň (kód:777757), obec Veleň, okres Praha - východ zapsána

Stříbrný Development, s.r.o.

identifikátor 28361016

U garáží 1436/6

170 00 Praha 7 - Holešovice

podíl 1/1



Podle údajů z katastru nemovitostí je jako spoluvlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.701 pro katastrální území Veleň (kód:777757), obec Veleň, okres Praha - východ zapsána  
Stříbrný Development, s.r.o.  
identifikátor 28361016  
U garáží 1436/6  
170 00 Praha 7 - Holešovice  
podíl 1/10  
a další skupina spoluvlastníků.

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako spoluvlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.717 pro katastrální území Veleň (kód:777757), obec Veleň, okres Praha - východ zapsána  
Stříbrný Development, s.r.o.  
identifikátor 28361016  
U garáží 1436/6  
170 00 Praha 7 - Holešovice  
podíl 1/8  
a další skupina spoluvlastníků.

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako spoluvlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.742 pro katastrální území Veleň (kód:777757), obec Veleň, okres Praha - východ zapsána  
Stříbrný Development, s.r.o.  
identifikátor 28361016  
U garáží 1436/6  
170 00 Praha 7 - Holešovice  
podíl 1/8  
a další skupina spoluvlastníků.

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako spoluvlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.772 pro katastrální území Veleň (kód:777757), obec Veleň, okres Praha - východ zapsána  
Stříbrný Development, s.r.o.  
identifikátor 28361016  
U garáží 1436/6  
170 00 Praha 7 - Holešovice  
podíl 1/16  
a další skupina spoluvlastníků.

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako spoluvlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.800 pro katastrální území Veleň (kód:777757), obec Veleň, okres Praha - východ zapsána  
Stříbrný Development, s.r.o.  
identifikátor 28361016  
U garáží 1436/6  
170 00 Praha 7 - Holešovice  
podíl 1/8  
a další skupina spoluvlastníků.

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako spoluvlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.986 pro katastrální území Veleň (kód:777757), obec Veleň, okres Praha - východ zapsána  
Stříbrný Development, s.r.o.  
identifikátor 28361016  
U garáží 1436/6  
170 00 Praha 7 - Holešovice  
podíl 1/8  
a další skupina spoluvlastníků.



Podle údajů z katastru nemovitostí je jako spoluvlastník nemovité věci na listu vlastnictví č.1073 pro katastrální území Veleň (kód:777757), obec Veleň, okres Praha - východ zapsána Stříbrný Development, s.r.o.  
identifikátor 28361016  
U garáží 1436/6  
170 00 Praha 7 - Holešovice  
podíl 1/8  
a další skupina spoluvlastníků.

#### 4. Přílohy posudku

- Výpisy z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Mapa širších souvislostí
- Ortomapa

#### 5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 2) Stavební pozemek dle § 4 odst.3 (komunikace)
- 3) Garáž s krovem neumožňujícím zřízení podkroví

\* \* \*

**Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.**

**Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.**

**Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.**

\* \* \*



# POSUDEK A OCENĚNÍ

## CENA ZJIŠTĚNÁ

### 1. Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

#### 1.1 Popis

Pozemky:

LV687 - podíl 1/1

- p.č.212/16 o výměře 1723 m<sup>2</sup>, zahrada

- p.č.212/54 o výměře 17 m<sup>2</sup>, ostatní plocha - jiná plocha

- p.č.212/53 o výměře 53 m<sup>2</sup>, zahrada

LV742 - podíl 1/8

- p.č.st.463 o výměře 159 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří

- p.č.212/34 o výměře 239 m<sup>2</sup>, ostatní plocha - jiná plocha

Pozemek p.č.st.463 je zastavěn stavbou bez č.p./č.e. - garáž.

Pozemky jsou určené k zastavění v zóně OC - čistě obytná, nebo již tvoří funkční celek se stavebními pozemky.

#### 1.2 Výměra pozemku

Výměra pozemku  $1723+17+53+1/8*(159+239) = 1842.75 \text{ m}^2$

#### 1.3 Výpočet Iu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

| Hodnocený znak   | Pásmo | Hodnota U <sub>i</sub> |
|--|-------|------------------------|
| <b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b><br>1001 - 2000                        | 3     | 0.70                   |
| <b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b><br>Všechny obce v okr. Praha-východ      | 3     | 0.85                   |
| <b>3. Poloha obce</b><br>Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou    | 1     | 1.05                   |
| <b>4. Technická infrastruktura v obci</b><br>Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn | 1     | 1.00                   |
| <b>5. Dopravní obslužnost obce</b><br>Příměstská doprava                           | 1     | 1.00                   |
| <b>6. Občanská vybavenost v obci</b><br>Obchod nebo služby - základní sortiment    | 5     | 0.85                   |
| Součin hodnot<br>$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.5310$                               |       | 0.5310 <sup>§</sup>    |

#### 1.4 Výpočet I<sub>o</sub> - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

| Hodnocený znak  | Pásmo | Hodnota O <sub>i</sub> |
|---|-------|------------------------|
| <b>1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku</b><br>Tvar bez vlivu na využití                  | 2     | 0.00                   |
| <b>2. Svažítost pozemku a expozice</b><br>Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace | 4     | 0.00                   |



|   |   |             |
|---|---|-------------|
| <b>3. Ztížené základové podmínky</b>      | 3 | 0.00        |
| Neztížené základové podmínky              |   |             |
| <b>4. Chráněná území a ochranná pásma</b> | 1 | 0.00        |
| Mimo chráněné území a ochranné pásmo      |   |             |
| <b>5. Omezení užívání pozemku</b>         | 1 | 0.00        |
| Bez omezení užívání                       |   |             |
| <b>6. Ostatní neuvedené</b>               | 2 | 0.00        |
| Bez dalších vlivů                         |   |             |
| <b>Celkem</b>                             |   | <b>0.00</b> |

$I_o = 1 + \text{SUMA}(O_i) = 1 + 0.00 = 1.000$

**1.5 Výpočet It - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)**

| Hodnocený znak  | Pásmo | Hodnota Ti  |
|---|-------|-------------|
| <b>1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi</b>                           | 3     | 0.06        |
| Poptávka je vyšší než nabídka   |       |             |
| <b>2. Vlastnické vztahy</b>   | 5     | 0.00        |
| Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník) |       |             |
| <b>3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost</b>                                | 3     | 0.07        |
| Pozitivní, další rozvoj území   |       |             |
| <b>4. Vliv právních vztahů na prodejnost</b>                                  | 2     | 0.00        |
| Bez vlivu   |       |             |
| <b>5. Ostatní neuvedené</b>   | 3     | 0.30        |
| Vlivy zvyšující cenu – předpoklad rychlé ekonomické návratnosti               |       |             |
| <b>6. Povodňové riziko</b>  | 4     | 1.00        |
| Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav                               |       |             |
| <b>7. Význam obce</b>   | -     | 1.00        |
| Znak není posuzován   |       |             |
| <b>8. Poloha obce</b>   | -     | 1.00        |
| Znak není posuzován   |       |             |
| <b>9. Občanská vybavenost obce</b>  | -     | 1.00        |
| Znak není posuzován   |       |             |
| <b>Celkem 1. až 5. znak</b>   |       | <b>0.43</b> |

$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 \times T_7 \times T_8 \times T_9 = (1 + 0.43) \times 1 = 1.430$

**1.6 Výpočet Ip - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)**

| Hodnocený znak  | Pásmo | Hodnota Pi |
|---|-------|------------|
| <b>1. Druh a účel užití stavby</b>                                  | 1     | 1.01       |
| Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku                       |       |            |
| <b>2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP</b>                 | 1     | 0.03       |
| Rezidenční zástavba   |       |            |
| <b>3. Poloha pozemku v obci</b>                                     | 3     | -0.01      |
| Okrajové části obce   |       |            |
| <b>4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě v obci</b>        | 1     | 0.00       |
| Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci                          |       |            |
| <b>5. Občanská vybavenost v okolí pozemku</b>                       | 2     | -0.02      |
| V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce |       |            |



|   |   |             |
|---|---|-------------|
| <b>6. Dopravní dostupnost k pozemku</b>                         | 7 | 0.01        |
| Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku |   |             |
| <b>7. Osobní hromadná doprava</b>                               | 3 | 0.01        |
| PID, příměstská doprava   |   |             |
| <b>8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti</b>              | 2 | 0.00        |
| Bez možnosti komerčního využití stavby na pozemku               |   |             |
| <b>9. Obyvatelstvo</b>  | 2 | 0.00        |
| Bezproblémové okolí   |   |             |
| <b>10. Nezaměstnanost</b>                                       | 3 | 0.02        |
| Nižší než je průměr v kraji                                     |   |             |
| <b>11. Vlivy ostatní neuvedené</b>                              | 3 | 0.30        |
| Vlivy zvyšující cenu – silný ekonomický tlak na rozvoj lokality |   |             |
| <b>Celkem *</b>   |   | <b>0.34</b> |

\* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + 0.34) \times 1.01 = 1.353$$

### 1.7 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

|  |                       |                    |
|--|-----------------------|--------------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku                           | = Kč                  | 672,-              |
| ZC = ZC <sub>v</sub> x I <sub>u</sub> = 1266 Kč x 0.531 = 672 Kč             |                       |                    |
| Index cenového porovnání   |                       | x 1.9350           |
| I = I <sub>o</sub> x I <sub>t</sub> x I <sub>p</sub> = 1.000 x 1.430 x 1.353 |                       |                    |
| Cena upravená uvedenými koeficienty  | = Kč                  | 1.300,32           |
| Cena za celou výměru 1842.75 m <sup>2</sup>                                  | = Kč                  | 2.396.164,68       |
| <b>Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)</b>                     | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>2.396.165,-</b> |

## 2. Stavební pozemek dle § 4 odst.3 (komunikace)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

### 2.1 Popis

Pozemky:

LV701 - podíl 1/10

- p.č.212/17 o výměře 74 m<sup>2</sup>, ostatní plocha - ostatní komunikace

LV717 - podíl 1/8

- p.č.212/24 o výměře 256 m<sup>2</sup>, ostatní plocha - ostatní komunikace

LV772 - podíl 1/16

- p.č.212/20 o výměře 195 m<sup>2</sup>, ostatní plocha - ostatní komunikace

LV800 - podíl 1/8

- p.č.197/3 o výměře 286 m<sup>2</sup>, ostatní plocha - ostatní komunikace

LV986 - podíl 1/8

- p.č.212/31 o výměře 490 m<sup>2</sup>, ostatní plocha - ostatní komunikace

LV1073 - podíl 1/8

- p.č.197/2 o výměře 278 m<sup>2</sup>, ostatní plocha - ostatní komunikace

- p.č.212/18 o výměře 309 m<sup>2</sup>, ostatní plocha - ostatní komunikace

Pozemky se nachází v zóně OC - čistě obytná. Pozemky jsou součástí místních komunikací.

**2.2 Výměra pozemku**

$$\begin{aligned} \text{Výměra pozemku} &= 1/10 \cdot 74 + 1/8 \cdot 256 + 1/16 \cdot 195 + 1/8 \cdot 286 + \\ &1/8 \cdot 490 + 1/8 \cdot (278 + 309) = 221.96 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

**2.3 Výpočet Iu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)**

| Hodnocený znak   | Pásmo | Hodnota Ui |
|--|-------|------------|
| <b>1. Velikost obce podle počtu obyvatel</b><br>1001 - 2000  | 3     | 0.70       |
| <b>2. Hospodářsko-správní význam obce</b><br>Všechny obce v okr. Praha-východ                          | 3     | 0.85       |
| <b>3. Poloha obce</b><br>Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou                        | 1     | 1.05       |
| <b>4. Technická infrastruktura v obci</b><br>Elektřina, vodovod, kanalizace a plyn                     | 1     | 1.00       |
| <b>5. Dopravní obslužnost obce</b><br>Městská hromadná doprava popřípadě příměstská doprava            | 1     | 1.00       |
| <b>6. Občanská vybavenost v obci</b><br>Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment) | 5     | 0.85       |
| Součin hodnot<br>$I_u = \text{SOUČIN}(U_i) = 0.5310$   |       | 0.5310     |

**2.4 Výpočet Ik - úprava ceny komunikace (dle přílohy 3, tab.5)**

| Hodnocený znak   | Pásmo | Hodnota Ki |
|--|-------|------------|
| <b>1. Kategorie a charakter pozemních komunikací</b><br>Účelové komunikace a místní komunikace IV třídy (příp. samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny) | 3     | -0.25      |
| <b>2. Charakter a zastavěnost území</b><br>V katastrálním území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce  | 2     | -0.05      |
| <b>3. Povrchy</b><br>Komunikace se zpevněným povrchem  | 1     | 0.00       |
| <b>4. Vlivy ostatní neuvedené</b><br>Vlivy zvyšující cenu - venkovní úpravy  | 1     | 0.30       |
| <b>5. Komerční využití</b><br>Možnost komerčního využití   | 2     | 1.00       |
| Celkem *   |       | 0.00       |

\* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_k = (1 + \text{SUMA}(K_i)) \times K_5 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$



**2.5 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)**

|  |                       |                  |
|--|-----------------------|------------------|
| Základní cena za m <sup>2</sup> stavebního pozemku               | = Kč                  | 672,-            |
| ZC = ZC <sub>v</sub> x I <sub>u</sub> = 1266 Kč x 0.531 = 672 Kč |                       |                  |
| Koeficient úpravy cen pozemků komunikací                         |                       | x 1.0000         |
| Omezení ceny veřejné komunikace se zpevněným povrchem            | = Kč                  | 503,99           |
| ZC x 0.15 < ZCU < ZC x 0.75 = 100.8 < 672 < 504 = 503.99         |                       |                  |
| Cena upravená uvedenými koeficienty                              | = Kč                  | 503,99           |
| Cena za celou výměru 221.96 m <sup>2</sup>                       | = Kč                  | 111.866,88       |
| <b>Stavební pozemek dle § 4 odst.3 (komunikace)</b>              | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>111.867,-</b> |

**3. Garáž s krovem neumožňujícím zřízení podkroví**

Oceněno podle § 15, přílohy č.13/2 vyhlášky.

**3.1 Popis**

Oddělená garážová stání ve stavbě bez č.p./č.e. na pozemku p.č.st.463. Převládající obvodová konstrukce je zděná, střecha je šikmá pultová. Jednotlivá stání jsou oddělena polopříčkami a kovovou stahovací roletou.

Oceňován je spoluvlastnický podíl o velikosti 1/8.

**2.3.2 Charakteristika stavby**

|                  |   |
|------------------|---|
| CZCC:            | 1274  |
| SKP:             | 46.21.19.9                                  |
| Typ:             | B1 - nepodsklepené, nebo podsklep.do 1/2 ZP |
| Druh konstrukce: | Zděná v tloušťce nad 15 cm                  |

**3.3 Obestavěný prostor**

Obestavěný prostor 159.0\*2.95 = 469.05 m<sup>3</sup>

**3.4 Vybavení stavby**

| Pol. | Konstrukce a vybavení<br>Úroveň vybavení | Cen.podíl | Podíl<br>části | n                |
|------|--|-----------|----------------|------------------|
| 4.   | <b>Krov</b><br>navíc                     | 0.17089   | 100%           | 0.17089*1.852/Ki |
| 8.   | <b>Dveře</b><br>chybí                    | 0.02700   | 100%           | -0.027*1.852     |
| 9.   | <b>Okna</b><br>chybí                     | 0.01400   | 100%           | -0.014*1.852     |
|      |  |           |                | 0.06257          |

Neuvedené položky mají vybavení standardní a neovlivňují výpočet koeficientu K4.

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.06257) = 0.9480$$

**3.5 Opotřebení stavby**

Celkové opotřebení bylo stanoveno odborným odhadem ve výši 25%.

**3.6 Výpočet ceny objektu (§ 15 vyhlášky)**

|   |                       |                  |
|---|-----------------------|------------------|
| Základní cena za m <sup>3</sup> obestavěného prostoru | = Kč                  | 1.375,-          |
| Koeficienty:  |                       |                  |
| Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.13)        |                       | x 1.0000         |
| K4: koeficient vybavení stavby                        |                       | x 0.9480         |
| K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)            |                       | x 0.9000         |
| Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)               |                       | x 2.2850         |
| pp: koeficient dle trhu a polohy                      |                       | x 1.9350         |
| pp = It x Ip = 1.430 x 1.353                          |                       |                  |
| Základní cena upravená uvedenými koeficienty          | = Kč                  | 5.187,05         |
| Cena za celý obestavěný prostor 469.05 m <sup>3</sup> | = Kč                  | 2.432.985,80     |
| Cena stavby bez opotřebení                            | = Kč                  | 2.432.985,80     |
| Snížení ceny za opotřebení 25%                        | - Kč                  | 608.246,45       |
| Cena stavby po započtení opotřebení                   | = Kč                  | 1.824.739,35     |
| Spoluvlastnický podíl na stavbě o velikosti 1/8       | = Kč                  | 228.092,42       |
| <b>Garáž s krovem neumožňujícím zřízení podkroví</b>  | <b>Cena celkem Kč</b> | <b>228.092,-</b> |

**CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE**

|  |           |                    |
|--|-----------|--------------------|
| 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC) | Kč        | 2.396.165,-        |
| 2) Stavební pozemek dle § 4 odst.3 (komunikace)      | Kč        | 111.867,-          |
| 3) Garáž s krovem neumožňujícím zřízení podkroví     | Kč        | 228.092,-          |
| <b>Výsledná cena zjištěná</b>                        | <b>Kč</b> | <b>2.736.124,-</b> |
| <b>Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky</b>           | <b>Kč</b> | <b>2.736.120,-</b> |



## METODA SROVNÁVACÍ

Oceňovanou nemovitou věcí jsou pozemky v katastrálním území Veleň (kód:777757), v obci Veleň, v okrese Praha - východ. Pozemky jsou podle platné územně plánovací dokumentace v zóně OC – čistě obytné území. Podle katastru nemovitostí se jedná o zahrady, ostatní plochy – jiné plochy, tedy pozemky primárně určené k zastavění (nebo již zastavěné) a pozemky tvořící se stavebními pozemky funkční celky. Zbytek pozemků jsou ostatní plochy – komunikace.

Součástí ocenění je i stavba bez č.p./č.e. – řadová garáž.

Kromě pozemků vedených na LV 667 jsou ostatní pozemky (vč. stavby) vedené na dalších LV v podílovém spoluvlastnictví (marginální podíly 1/8 až 1/16).

Metoda srovnávací je statistické vyhodnocení cen porovnatelných nemovitých věcí, tj. věcí srovnatelných svým charakterem a lokalitou. Z důvodů zohlednění současné situace na trhu a omezené vypovídací schopnosti nejsou ceny porovnatelných nemovitých věcí, příp. další informace o cenách, starší než půl roku. Statistické vyhodnocení je provedeno na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vlastní databáze a veřejných informací uveřejněných na internetových portálech. Závěrem tohoto vyhodnocení je odhadovaná jednotková cena.

Obecně platí, že typ hodnocené nemovité věci v lokalitě, případně širší lokalitě, je k datu ocenění běžně obchodován, resp. inzerován k prodeji. Jedná se o případy, jejichž četnost lze ale vyjádřit pouze v jednotkách. Poptávka je s nabídkou v rovnováze, případně ji mírně převyšuje.

Pozemky stavební, zahrada a ostatní plocha (pozemky zastavěné, zastavitelné a pozemky ve funkčním celku s nimi) – celková oceňovaná výměra: 1843 m<sup>2</sup>.

Pozemky ostatní plocha, ostatní komunikace (součást existujících místních komunikací – ulice Polní a Krátká) – celková oceňovaná výměra: 220 m<sup>2</sup>.

Obestavěný prostor stavby je 469 m<sup>3</sup>

### Porovnatelné nemovité věci

Za standardní nemovité věci jsou v tomto případě považovány nabídky stavebních a potenciálně zastavitelných pozemků. V posudku jsou uvedené porovnatelné nemovité věci lokalizovány v širším okruhu obce Veleň.

Byl vybrán statistický vzorek sedmi porovnatelných nemovitých věcí s výměrou od 816 m<sup>2</sup> do 1879 m<sup>2</sup> plochy. Inzerované ceny (obecně) ploch v objektech a lokalitě srovnatelných s oceňovanou nemovitostí jsou velmi nevyrovnané, ve velkém rozpětí od 4000 Kč/m<sup>2</sup> do 8800 Kč/m<sup>2</sup>. Ceny reflektují konkrétní možnosti nemovité věci, např. způsob využití, velikost plochy, dostupnost a další rozvojové možnosti. Nabídky k 10/2021.

|          |                     |                        |
|----------|---------------------|------------------------|
| Veleň    | 818 m <sup>2</sup>  | 8800 Kč/m <sup>2</sup> |
| Měšice   | 1879 m <sup>2</sup> | 4000 Kč/m <sup>2</sup> |
| Polerady | 1148 m <sup>2</sup> | 5730 Kč/m <sup>2</sup> |
| Předboj  | 1643 m <sup>2</sup> | 4626 Kč/m <sup>2</sup> |
| Kojetice | 1386 m <sup>2</sup> | 4690 Kč/m <sup>2</sup> |



Minimální hodnota: 4000 Kč/m<sup>2</sup>  
 Maximální hodnota: 8800 Kč/m<sup>2</sup>  
 Průměrná hodnota: 5569 Kč/m<sup>2</sup>  
 Směrodatná odchylka SO: 1356  
 Průměr mínus SO: 4213 Kč/m<sup>2</sup>  
 Průměr plus SO: 6925 Kč/m<sup>2</sup>

Z pěti uvedených případů porovnatelných nemovitých věcí, tři vytváří relevantní vzorek.

Za předpokladu, že inzerované nemovité věci nejsou zatíženy věcným břemenem nebo jiným omezujícím právem, pak podle názoru znalec je průměrná obvyklá jednotková cena, jak je výše uvedeno.

Metodou srovnávací je stanovena:

|  |    |        |
|--|----|--------|
| Průměrná jednotková cena (viz inzerované ceny) | Kč | 5569,- |
|--|----|--------|

Je třeba ale zdůraznit, že inzerovaná cena je zatížena minimálně o odměny makléřů a mnohdy ještě o „právní pomoc“. Ze statistických podkladů z veřejných zdrojů vyplývá, že toto zatížení u nemovitých věcí uvedeného typu je průměrně 5%. Dalším zatížením negativně ovlivňujícím obvyklou cenu bude z celku poměrně zásadní výměra pozemků tvořících místní komunikace (cca 10% celkové výměry). Toto zatížení lze odhadnout na 12%.

Lze tedy předpokládat, že obvyklá jednotková cena oceňované nemovité věci bude spíše ve spodní polovině relevantního rozpětí jednotkové ceny nemovitých věcí, určené k jednání ( $5569 * 0,95 * 0,88 = 4656$ ).

Po provedené analýze srovnatelných údajů a při zvážení všech dostupných informací znalec odhaduje, že současná jednotková srovnatelná cena oceňované nemovité věci je

|  |           |                    |
|--|-----------|--------------------|
| <b>Nemovitá věc zapsaná na LV687 (celek) a na LV701, LV717, LV742, LV772, LV800, LV986 a LV1073 (spoluvlastnické podíly) katastrální území Veleň (kód:777757):</b> |           |                    |
| <b>jednotková cena stanovená metodou srovnávací</b>  | <b>Kč</b> | <b>4.656,-</b>     |
| - cena za celou výměru ((1843+220)*4656)   | Kč        | 9.604.676,-        |
| - cena za stavbu bez č.p./č.e (spoluvlastnický podíl id.1/8) *)  | Kč        | 228.092,-          |
| <b>- celková cena stanovená metodou srovnávací</b>   | <b>Kč</b> | <b>9.832.768,-</b> |

\*) cena převzata z výpočtu ceny zjištěné



## REKAPITULACE

Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,  
že obvyklá cena nemovité věci zapsané na LV687  
a spoluvlastnických podílů na nemovitých věcech  
zapsaných na LV701, LV717, LV742, LV772, LV800, LV986 a LV1073  
pro katastrální území Veleň (kód:777757), obec Veleň, okres Praha - východ,  
je po zaokrouhlení:

**9.833.000,- Kč**

Slovy: devět milionů osm set třicet tři tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nájmu nemovitosti  
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

### Rizika

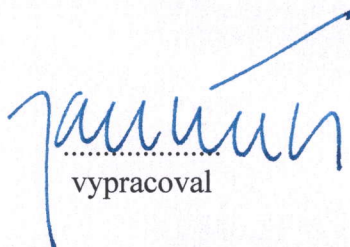
- pozemky se nenachází v území, kde je nutné uvažovat s možností přírodních katastrof
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva věcné břemeno právo umístění stavby plynárenských zařízení (plynovod a plynovodní přípojka) a věcné břemeno jízdy pro osoby, dopravní a zemědělskou techniku. S ohledem na skutečnost, že se jedná o pozemky, které jsou součástí místních komunikací, nemají věcná břemena ze své podstaty na cenu obvyklou žádný vliv.
- v části C výpisu z KN jsou dále zapsána zástavní práva z rozhodnutí správních orgánů.

### Úkoly pro znalce:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky: 2.736.120,- Kč
2. Cena obvyklá po zaokrouhlení je: 9.833.000,- Kč
3. Na nemovité věci neváznou žádná práva, ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou.

**Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.**

V Praze, dne 18.března 2022

  
.....  
vypracoval



## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6485-18/2022.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

**Ing. Jan Melš**  
znalec a odhadce  
Bítovská 1227

140 00 Praha 4 – Michle  
tel. 603 25 39 38  
e-mail: jan.mels@atlas.cz





# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2021 10:15:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 89 INS 14450/2017 pro Jakub Háj a spol., v.o.s.

Kres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

země: 777757 Veleň

List vlastnictví: 687

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

| vlastník, jiný oprávněný   | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| vlastnické právo   |               |       |
| Střibrný Development s.r.o., U garáží 1436/6,<br>Bolešovice, 17000 Praha 7 | 28361016      |       |

Nemovitosti

Pozemky

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku   | Způsob využití | Způsob ochrany        |
|---------|------------|----------------|----------------|-----------------------|
| 212/16  | 1723       | zahrada        |                | zemědělský půdní fond |
| 212/54  | 17         | ostatní plocha | jiná plocha    |                       |
| 212/66  | 53         | zahrada        |                | zemědělský půdní fond |

Právní práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Právní práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

vztahu

Právní břemeno (podle listiny)

Právo umístění stavby plynárenského zařízení - STL plynovodu a plynovodní přípojky a právo přístupu a vjezdu za účelem zajištění bezpečného provozu, nutných oprav, údržby, stavebních úprav a kontroly stavby,

dle čl. II smlouvy a v rozsahu gpl.č. 510-16/2012

Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu  
Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,  
14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505

Povinnost k

Parcela: 212/16

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.07.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 29.08.2012.

V-8996/2012-209

Právní práva k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Právní právo smluvní

Dluhy ve výši 2.100.000,- Kč včetně příslušenství a další dluhy vznikající ze smlouvy o úvěru č. 3 256 846 1 51 a zástavní smlouvy v období ode dne uzavření smlouvy o úvěru do 5.2.2052 do celkové výše 4.200.000,- Kč

Oprávnění pro

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská  
222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852

Povinnost k

Parcela: 212/54, Parcela: 212/66

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. 3 256 846 1 51 ze dne 13.02.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2014 11:00:06. Zápis proveden dne 26.03.2014.

V-1835/2014-209

Právní práva k 13.02.2014 11:00

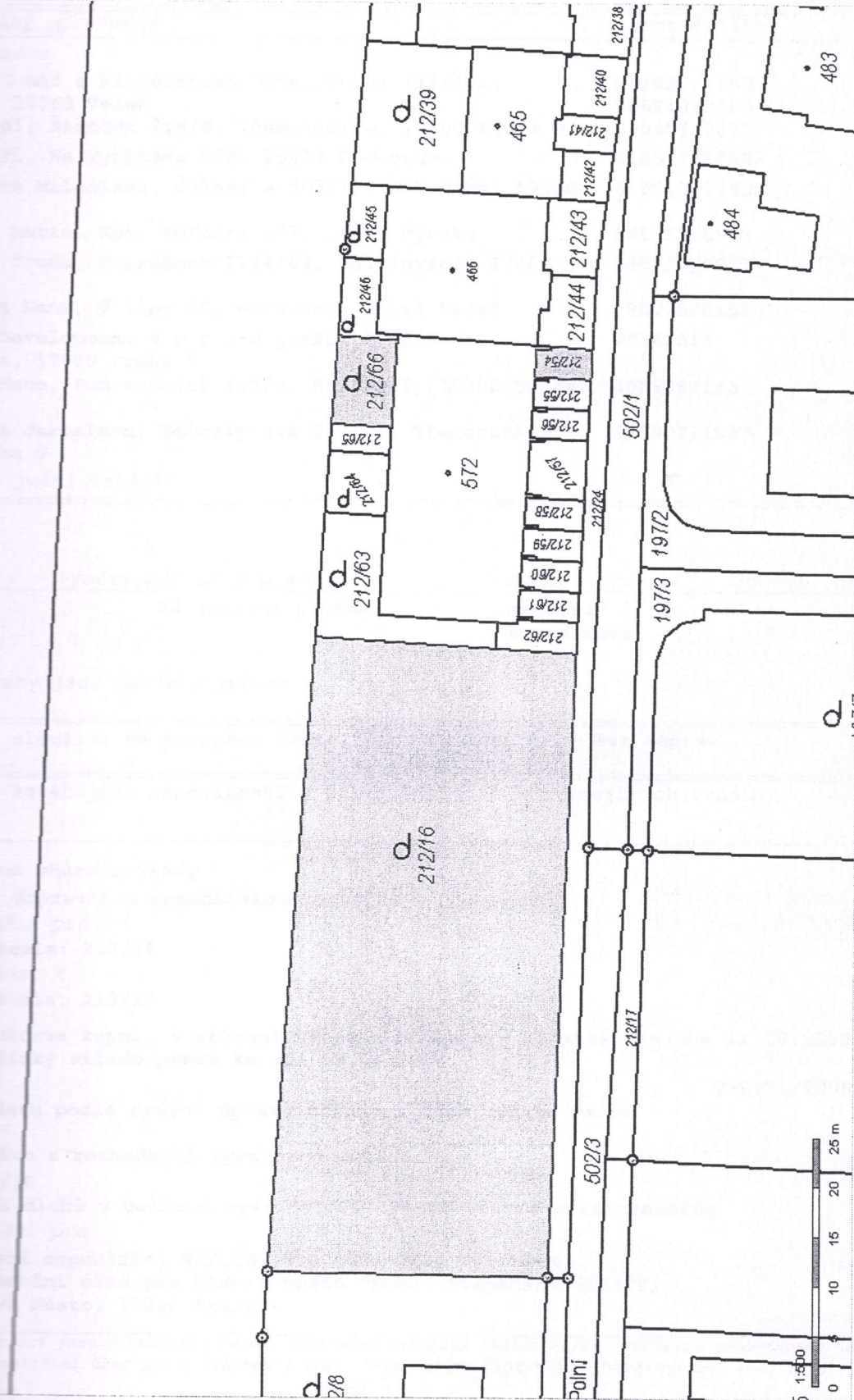
Právní právo z rozhodnutí správního orgánu

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

strana 1







## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2021 10:15:03

Vytlačeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 89 INS 14450/2017 pro Jakub Háj a spol., v.o.s.

Kras: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

Parcela: 777757 Veleň

List vlastnictví: 701

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

| Právník, jiný oprávněný   | Identifikátor              | Podíl |
|---|----------------------------|-------|
| <b>Právnícké právo</b>  |                            |       |
| Klimesch Tomáš a Klimeschová Dana, Polní 111/111, Mirovice, 25063 Veleň | 841027/1903<br>865213/2005 | 1/20  |
| Bráhl Pavel, Šircova 218/6, Třeboradice, 19600 Praha 9                  | 890406/0033                | 1/5   |
| Maroul Jiří, Na Vyhliďce 238, 25073 Radonice                            | 610507/2358                | 1/10  |
| Maňalířová Miloslava, Úslavská 593/12, Čakovice, 19600 Praha 9          | 615222/1163                | 1/10  |
| Michalová Marie, Kpt. Kufnera 187, 34022 Nýrsko                         | 665213/0903                | 1/10  |
| Kravcová Yvona, U průhonu 1194/64, Holešovice, 17000 Praha 7            | 555410/0211                | 1/10  |
| Křiváňová Hana, U lípy 60, Mirovice, 25063 Veleň                        | 785723/0150                | 1/10  |
| Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6, Holešovice, 17000 Praha 7 | 28361016                   | 1/10  |
| Škorová Hana, Pod stanicí 619/8, Hostivař, 10200 Praha 8                | 495806/165                 | 1/20  |
| Štěpánková Jaroslava, Bělomlýnská 207/71, Třeboradice, 19600 Praha 9    | 545907/1937                | 1/10  |
| společné jmění manželů  |                            |       |

Nemovitosti

Pozemky

| Parcela | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Druh pozemku   | Způsob využití     | Způsob ochrany |
|---------|--------------------------|----------------|--------------------|----------------|
| 212/17  | 74                       | ostatní plocha | ostatní komunikace |                |

Právní vztahy jsou dotčeny změnou

Právní práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

Právní práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Vztahy

Právní břemeno chůze a jízdy

Právní osoby, dopravní a zemědělskou techniku

Oprávnění pro

Parcela: 212/11

Povinnost k

Parcela: 212/17

Právní ústina Smlouva kupní, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 11.08.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.08.2008.

V-9771/2008-209

Právní účinnost k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Právní právo z rozhodnutí správního orgánu

Podíl 1/10

Právní právo zajištění dluhů v celkové výši 551.107,34 Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

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

Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,

Nové Město, 11000 Praha 1

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

1/600





## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2021 10:15:03

Vytvářeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 89 INS 14450/2017 pro Jakub Háj a spol., v.o.s.

Kras: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

Číslo: 777757 Veleň

List vlastnictví: 717

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

| Vlastník, jiný oprávněný   | Identifikátor              | Podíl |
|--|----------------------------|-------|
| <i>Právní vztahy</i>   |                            |       |
| <i>Právní vztahy</i>   |                            |       |
| <i>Právní vztahy</i>   |                            |       |
| Křížan Jan, Něvská 710/26, Čakovice, 19600 Praha 9                             | 720527/0028                | 1/32  |
| WIFON TRADE s.r.o., Argentinská 286/38, Holešovice, 17000 Praha 7              | 28534131                   | 1/32  |
| Brych Jiří a Hrychová Anna, Tvrdého 643, Letňany, 19900 Praha 9                | 700831/0507<br>705830/0018 | 1/32  |
| Kostecký Daniel a Kostecká Lenka, Vysočanská 550/77, Holešovice, 19000 Praha 9 | 710717/0488<br>726222/2253 | 1/32  |
| Bořil Pavel, Šircova 218/6, Třeboradice, 19600 Praha 9                         | 890406/0033                | 1/8   |
| Maroul Jiří, Na Vyhliďce 238, 25073 Radonice                                   | 610507/2358                | 1/8   |
| Mařtalířová Miloslava, Úslavská 593/12, Čakovice, 19600 Praha 9                | 615222/1163                | 1/8   |
| Schwarzová Hana, U lípy 60, Mírovce, 25063 Veleň                               | 785723/0150                | 1/8   |
| Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6, Holešovice, 17000 Praha 7        | 28361016                   | 1/8   |
| Škorpová Hana, Pod stanicí 619/8, Hostivař, 10200 Praha 9                      | 495806/165                 | 1/8   |
| Štěpánková Jaroslava, Bělomlýnská 207/71, Třeboradice, 19600 Praha 9           | 545907/1937                | 1/8   |
| <i>Právní vztahy</i>   |                            |       |
| <i>Právní vztahy</i>   |                            |       |
| <i>Právní vztahy</i>   |                            |       |

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku   | Způsob využití     | Způsob ochrany |
|---------|------------|----------------|--------------------|----------------|
| 212/24  | 256        | ostatní plocha | ostatní komunikace |                |

Práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

**Břemeno (podle listiny)**

Právní stavby plynárenského zařízení - STL plynovodu a plynovodních přípojek, přístup vyžad za účelem zajištění bezpečného provozu, nutných oprav, údržby, stavebních úprav a kontrol stavby k části pozemků vymezené dle GP č. 510-16/2012 a dle čl. II. smlouvy

**Oprávnění pro**

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu  
Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,  
14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505

**Povinnost k**

Parcela: 212/24

**Právní Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná** ze dne 07.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.09.2012.

V-9659/2012-209

**Právní stav k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva**

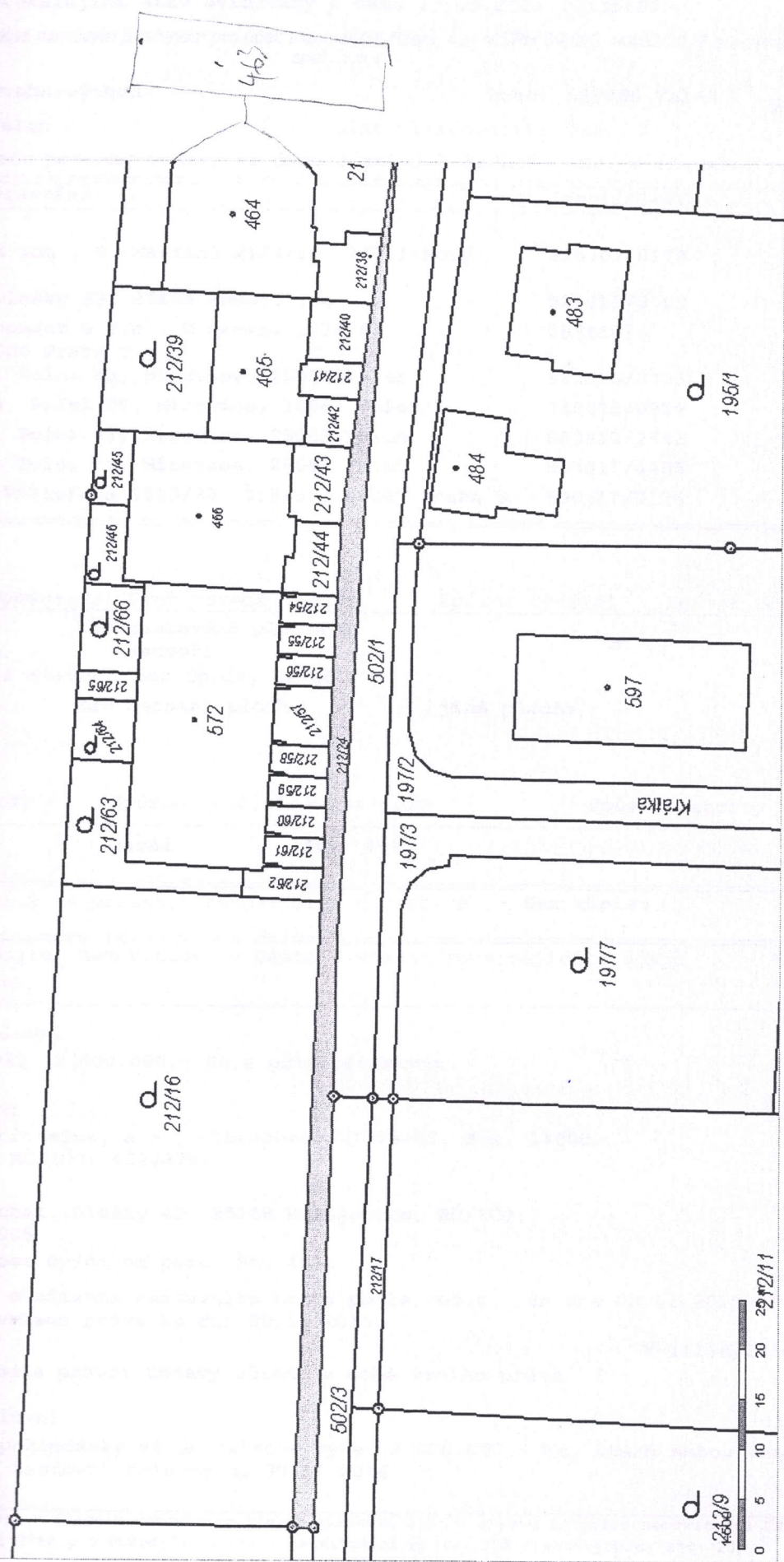
**Právní vztahy z rozhodnutí správního orgánu**

Podíl 1/8

**Právní vztahy z rozhodnutí správního orgánu**

**Oprávnění pro**

1/8000





## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2021 10:35:03

Vytvářeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 89 INS 14450/2017 pro Jakub Háj a spol., v.o.s.

Kras: CE0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

Číslo: 777757 Veleň

List vlastnictví: 742

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

| Stavník, jiný oprávněný                                 | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Státní právo  |               |       |
| Pabianová Lenka Ing., B. Martinů 2124/16, 74101 Nový    | 825702/0178   | 1/8   |
| Bánka   |               |       |
| Bánka Michal, Olešky 43, 25168 Radějovice               | 821219/8005   | 1/8   |
| Střábný Development s.r.o., U garáží 1436/6,            | 28361016      | 1/8   |
| Radějovice, 17000 Praha 7                               |               |       |
| Bancurová Ivana, Polní 85, Mirovice, 25063 Veleň        | 665820/0736   | 1/8   |
| Bancarová Edita, Polní 75, Mirovice, 25063 Veleň        | 745515/0329   | 1/8   |
| Kolář Petr Ing., Polní 77, Mirovice, 25063 Veleň        | 880417/2542   | 1/8   |
| Rosecká Andrea, Polní 76, Mirovice, 25063 Veleň         | 805511/4485   | 2/16  |
| Rosecký Radek, Viklefova 1813/20, Žižkov, 13000 Praha 3 | 690617/0128   | 2/16  |

### Nemovitosti

| Parcela                                   | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Druh pozemku               | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---|--------------------------|----------------------------|----------------|----------------|
| 463                                       | 159                      | zastavěná plocha a nádvoří |                |                |
| Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, garáž |                          |                            |                |                |
| 212/34                                    | 239                      | ostatní plocha             | jiná plocha    |                |
| Stavby                                    |                          |                            |                |                |
| stavby                                    |                          |                            |                |                |
| St. obce, č. budovy                       |                          | Způsob využití             | Na parcele     | Způsob ochrany |
| čp/če                                     |                          | garáž                      | St. 463        |                |

Právní práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Právní práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

### Právní práva

Právní právo smluvní

Právní právo ve výši 2.000.000,- Kč s příslušenstvím

podíl 1/8

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Podílnost k

Bánka Michal, Olešky 43, 25168 Radějovice, RČ/IČO:  
821219/8005

Stavba: bez čp/če na parc. St. 463

Právní právo Salouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 05.11.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 09.11.2010.

V-11296/2010-209

Právní právo k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Právní právo smluvní

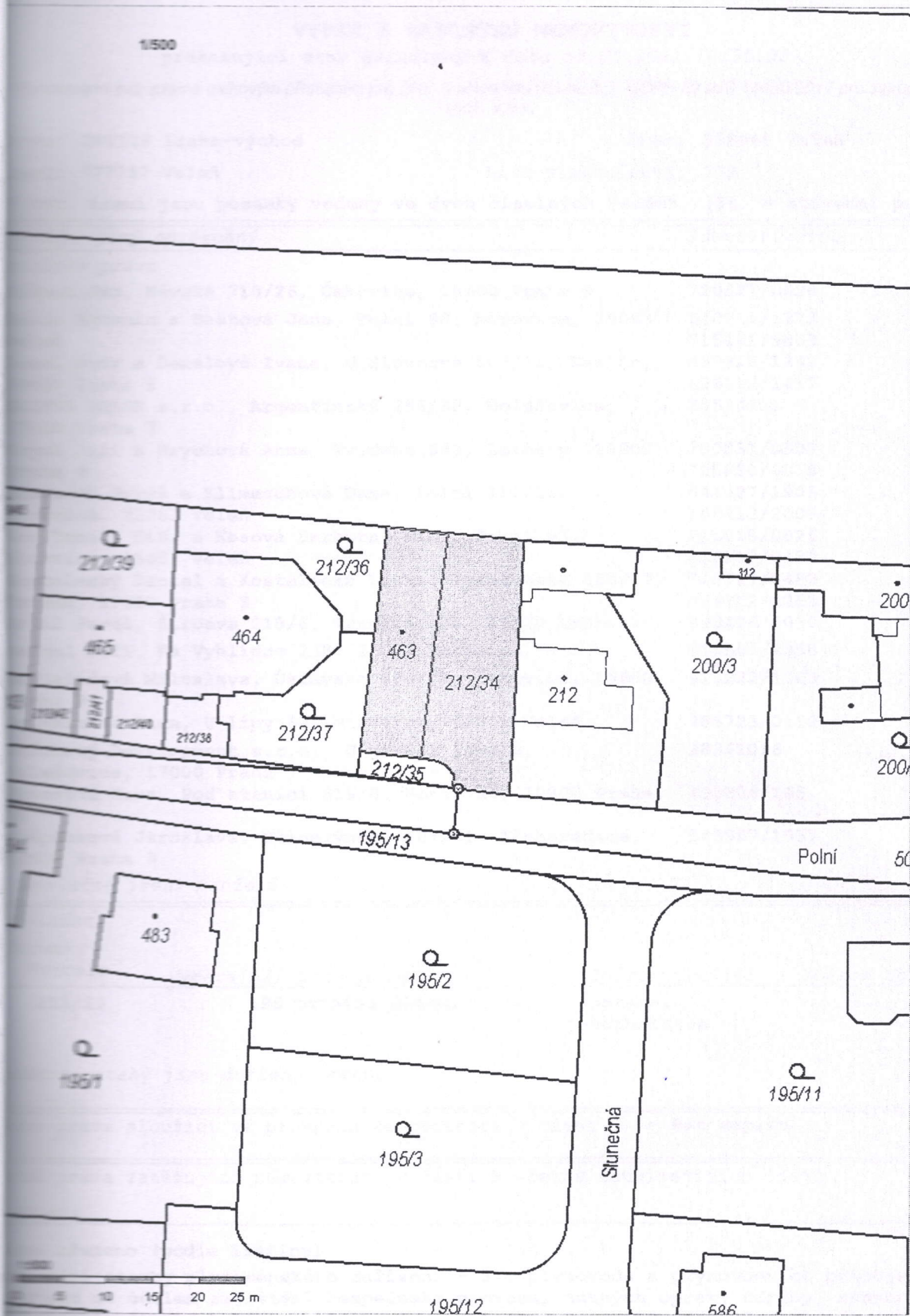
Právní právo budoucí pohledávky až do celkové výše 2.000.000,- Kč, které mohou vzniknout

z uzavření této Zástavní smlouvy do 30.11.2016

podíl 1/8

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 19.05.2021 10:35:03

Vytvářeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 89 INS 14450/2017 pro Jakub Háj a spol., v.o.s.

Kras: C30209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

Parcela: 777757 Veleň

List vlastnictví: 772

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

| Stav, jiný oprávněný   | Identifikátor              | Podíl |
|--|----------------------------|-------|
| <b>Státní právo</b>  |                            |       |
| Klíman Jan, Něvská 710/26, Čakovice, 19600 Praha 9                         | 720527/0028                | 1/32  |
| Bašta Antonín a Baštová Jana, Polní 90, Mírovice, 25063 Veleň              | 640114/1373<br>715101/5883 | 1/48  |
| Demel Petr a Demelová Ivana, U Sluncové 602/11, Karlín, 18600 Praha 8      | 630316/1392<br>626012/1417 | 1/48  |
| DELPHON TRADE s.r.o., Argentinská 286/38, Holešovice, 17000 Praha 7        | 28534131                   | 1/32  |
| Hrych Jiří a Hrychová Anna, Tvrdého 643, Letňany, 19900 Praha 9            | 700831/0507<br>705830/0018 | 1/32  |
| Klimesch Tomáš a Klimeschová Dana, Polní 111/111, Mírovice, 25063 Veleň    | 841027/1903<br>865213/2005 | 1/16  |
| Kos Tomáš DiS. a Kosová Barbora DiS., Polní 93, Mírovice, 25063 Veleň      | 811015/0026<br>816217/0434 | 1/48  |
| Kostecký Daniel a Kostecká Lenka, Vysočanská 550/77, Puzosk, 19000 Praha 9 | 710717/0488<br>726222/2253 | 1/32  |
| Kučal Pavel, Šircova 218/6, Třeboradice, 19600 Praha 9                     | 890406/0033                | 1/8   |
| Kučal Jiří, Na Vyhlídce 238, 25073 Radonice                                | 610507/2358                | 1/8   |
| Kučalířová Miloslava, Úslavská 593/12, Čakovice, 19600 Praha 9             | 615222/1163                | 1/8   |
| Kubearzová Hana, U lípy 60, Mírovice, 25063 Veleň                          | 785723/0150                | 1/8   |
| Kubický Development s.r.o., U garáží 1436/6, Holešovice, 17000 Praha 7     | 28361016                   | 1/16  |
| Kučerová Hana, Pod stanicí 619/8, Hostivař, 10200 Praha 10                 | 495806/165                 | 1/16  |
| Kučánková Jaroslava, Běломlýnská 207/71, Třeboradice, 19600 Praha 9        | 545907/1937                | 1/8   |

### Nemovitosti

#### Pozemky

| Parcela | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Druh pozemku   | Způsob využití     | Způsob ochrany |
|---------|--------------------------|----------------|--------------------|----------------|
| 212/20  | 195                      | ostatní plocha | ostatní komunikace |                |

Územní vztahy jsou dotčeny změnou

Práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Nemovitost je břemeno (podle listiny)

Nemovitost je břemeno stavby plynárenského zařízení - STL plynovodu a plynovodních přípojek, přístup a vyhledání za účelem zajištění bezpečného provozu, nutných oprav, údržby, stavebních úprav a kontroly stavby k části pozemku vymezené dle GP č. 510-16/2012 a dle čl. II. smlouvy

Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu  
Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,  
14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505

Podílnost k

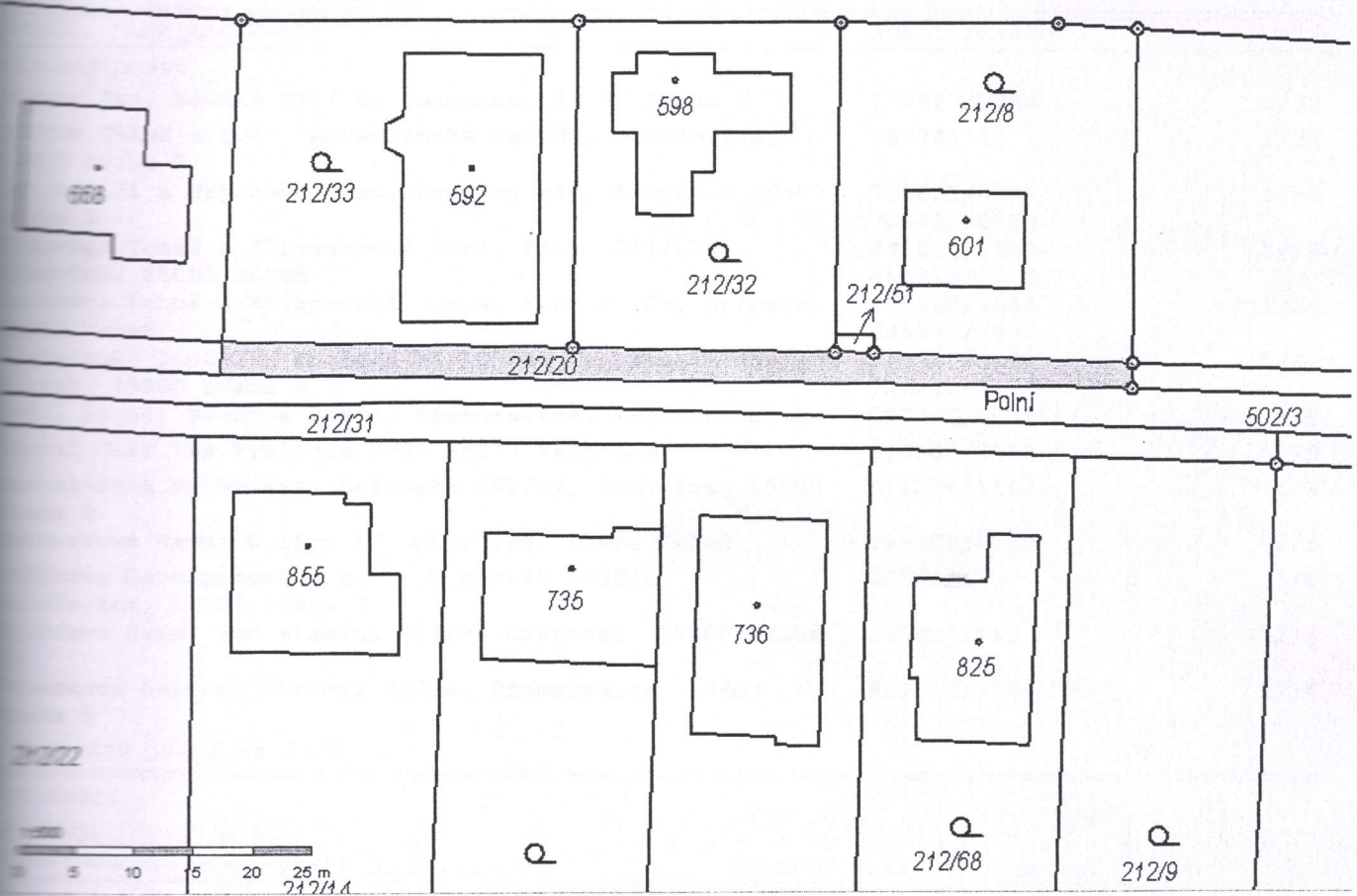
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.



1/500

201





## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2021 10:35:03

*vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 89 INS 14450/2017 pro Jakub Háj a spol., v.o.s.*

Adresa: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

Číslo: 777757 Veleň

List vlastnictví: 800

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

| Právník, jiný oprávněný  | Identifikátor              | Podíl |
|--|----------------------------|-------|
| <b>Vlastnické právo</b>  |                            |       |
| Klíman Jan, Něvská 710/26, Čakovice, 19600 Praha 9                         | 720527/0028                | 1/32  |
| GRIFON TRADE s.r.o., Argentinská 286/38, Holešovice, 17000 Praha 7         | 28534131                   | 1/32  |
| Hrych Jiří a Hrychová Anna, Tvrdého 643, Letňany, 19900 Praha 9            | 700831/0507<br>705830/0018 | 1/32  |
| Klimesch Tomáš a Klimeschová Dana, Polní 111/111, Mirovice, 25063 Veleň    | 841027/1903<br>865213/2005 | 1/16  |
| Klimpera Luboš a Klimperová Lucie, Krátká 105, Mirovice, 25063 Veleň       | 690520/1644<br>685905/1694 | 1/16  |
| Kostecký Daniel a Kostecká Lenka, Vysočanská 550/77, Ponsák, 19000 Praha 9 | 710717/0488<br>726222/2253 | 1/32  |
| Kořál Pavel, Šircova 218/6, Třeboradice, 19600 Praha 9                     | 890406/0033                | 1/8   |
| Karval Jiří, Na Vyhlídce 238, 25073 Radonice                               | 610507/2358                | 1/8   |
| Kaštalířová Miloslava, Úslavská 593/12, Čakovice, 19600 Praha 9            | 615222/1163                | 1/8   |
| Kubwarzová Hana, U lípy 60, Mirovice, 25063 Veleň                          | 785723/0150                | 1/8   |
| Kubřínský Development s.r.o., U garáží 1436/6, Holešovice, 17000 Praha 7   | 28361016                   | 1/8   |
| Kučerová Hana, Pod stanicí 619/8, Hostivař, 10200 Praha 10                 | 495806/165                 | 1/16  |
| Kučásková Helena, Šircova 223/4, Třeboradice, 19600 Praha 9                | 815715/7745                | 1/16  |

společné jmění manželů

**Nemovitosti**

**Pozemky**

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku   | Způsob využití     | Způsob ochrany |
|---------|------------|----------------|--------------------|----------------|
| 197/3   | 286        | ostatní plocha | ostatní komunikace |                |

Právní vztahy jsou dotčeny změnou

Právní práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Právní práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

vztahu

Právní břemeno (podle listiny)

zřízení stavby plynárenského zařízení - STL plynovodu a plynovodních přípojek, přístup a vjezd za účelem zajištění bezpečného provozu, nutných oprav, údržby, stavebních úprav a kontroly stavby k části pozemků vymezené dle GP č. 510-16/2012 a dle čl. II. smlouvy

Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu  
Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,  
14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505

Povinnost k

Parcela: 197/3

Právní Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.09.2012.

V-9659/2012-209

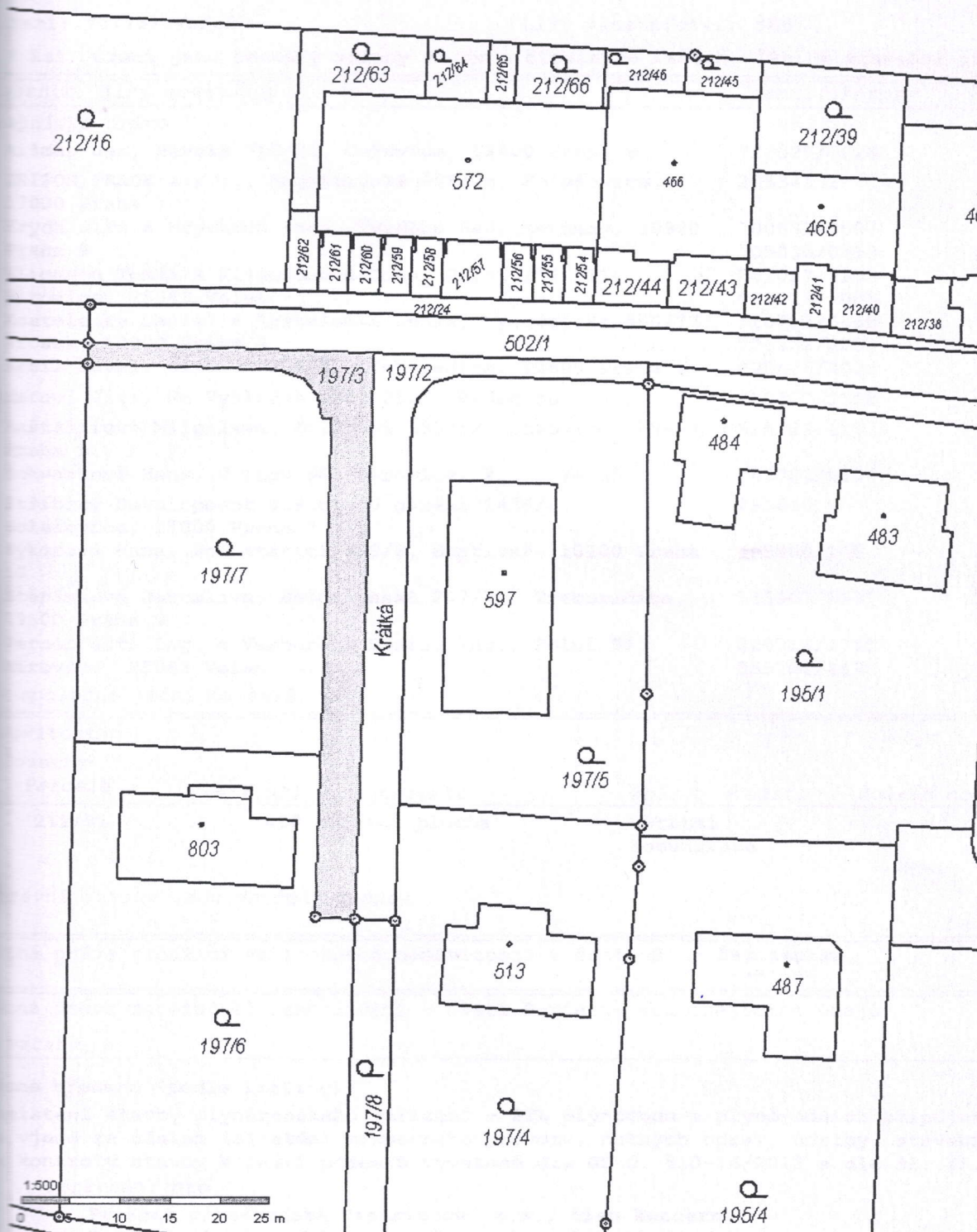
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.



1/500

VÝKIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ





## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.05.2021 10:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 89 INS 14450/2017 pro Jakub Háj a spol., v.o.s.

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

území: 777757 Veleň

List vlastnictví: 986

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

| Vlastník, jiný oprávněný   | Identifikátor              | Podíl |
|--|----------------------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i>  |                            |       |
| Aišman Jan, Něvská 710/26, Čakovice, 19600 Praha 9                             | 720527/0028                | 1/32  |
| GRIFON TRADE s.r.o., Argentinská 286/38, Holešovice, 17000 Praha 7             | 28534131                   | 1/32  |
| Hrych Jiří a Hrychová Anna, Tvrdého 643, Letňany, 19900 Praha 9                | 700831/0507<br>705830/0018 | 1/32  |
| Klimesch Tomáš a Klimeschová Dana, Polní 111/111, Mírovice, 25063 Veleň        | 841027/1903<br>865213/2005 | 1/16  |
| Kostelecký Daniel a Kostelecká Lenka, Vysočanská 550/77, Prosek, 19000 Praha 9 | 710717/0488<br>726222/2253 | 1/32  |
| Krčil Pavel, Šircova 218/6, Třeboradice, 19600 Praha 9                         | 890406/0033                | 1/16  |
| Maroul Jiří, Na Vyhlídce 238, 25073 Radonice                                   | 610507/2358                | 1/8   |
| Maštaliřová Miloslava, Úslavská 593/12, Čakovice, 19600 Praha 9                | 615222/1163                | 1/8   |
| Schwarzová Hana, U lípy 60, Mírovice, 25063 Veleň                              | 785723/0150                | 1/8   |
| Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6, Holešovice, 17000 Praha 7        | 28361016                   | 1/8   |
| Sýkorová Hana, Pod stanicí 619/8, Hostivař, 10200 Praha 10                     | 495806/165                 | 1/16  |
| Štěpánková Jaroslava, Bělomlýnská 207/71, Třeboradice, 19600 Praha 9           | 545907/1937                | 1/8   |
| Verner Jiří Ing. a Vernerová Denisa Ing., Polní 97, Mírovice, 25063 Veleň      | 620714/1710<br>835724/4698 | 1/16  |
| = společné jmění manželů   |                            |       |

### Nemovitosti

#### Pozemky

| Parcela | Výměra [m <sup>2</sup> ] | Druh pozemku   | Způsob využití     | Způsob ochrany |
|---------|--------------------------|----------------|--------------------|----------------|
| 212/31  | 490                      | ostatní plocha | ostatní komunikace |                |

Právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

o vztahu

### Věcné břemeno (podle listiny)

umístění stavby plynárenského zařízení - STL plynovodu a plynovodních přípojek, přístup a vjezd za účelem zajištění bezpečného provozu, nutných oprav, údržby, stavebních úprav a kontroly stavby k části pozemků vymezené dle GP č. 510-16/2012 a dle čl. II. smlouvy

#### Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu  
Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,  
14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505

#### Povinnost k

Parcela: 212/31

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.09.2012.

V-9659/2012-209

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 19.05.2021 10:35:03

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 89 INS 14450/2017 pro Jakub Háj a spol., v.o.s.

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538965 Veleň

území: 777757 Veleň

List vlastnictví: 1073

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

| Vlastník, jiný oprávněný   | Identifikátor              | Podíl |
|--|----------------------------|-------|
| <i>Vlastnické právo</i>  |                            |       |
| Aišman Jan, Něvská 710/26, Čakovice, 19600 Praha 9                             | 720527/0028                | 1/32  |
| GRIFON TRADE s.r.o., Argentinská 286/38, Holešovice, 17000 Praha 7             | 28534131                   | 1/32  |
| Hrych Jiří a Hrychová Anna, Tvrdého 643, Letňany, 19900 Praha 9                | 700831/0507<br>705830/0018 | 1/32  |
| Klimesch Tomáš a Klimeschová Dana, Polní 111/111, Mirovice, 25063 Veleň        | 841027/1903<br>865213/2005 | 1/16  |
| Kostelecký Daniel a Kostelecká Lenka, Vysočanská 550/77, Prosek, 19000 Praha 9 | 710717/0488<br>726222/2253 | 1/32  |
| Krčil Pavel, Šircova 218/6, Třeboradice, 19600 Praha 9                         | 890406/0033                | 1/8   |
| Maroul Jiří, Na Vyhlídce 238, 25073 Radonice                                   | 610507/2358                | 1/8   |
| Maštaliřová Miloslava, Úslavská 593/12, Čakovice, 19600 Praha 9                | 615222/1163                | 1/8   |
| Schwarzová Hana, U lípy 60, Mirovice, 25063 Veleň                              | 785723/0150                | 1/8   |
| Stříbrný Development s.r.o., U garáží 1436/6, Holešovice, 17000 Praha 7        | 28361016                   | 1/8   |
| Sýkorová Hana, Pod stanicí 619/8, Hostivař, 10200 Praha 10                     | 495806/165                 | 1/16  |
| Štěpánková Jaroslava, Bělomlýnská 207/71, Třeboradice, 19600 Praha 9           | 545907/1937                | 1/8   |

= společné jmění manželů

### Nemovitosti

#### Pozemky

| Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku   | Způsob využití     | Způsob ochrany |
|---------|------------|----------------|--------------------|----------------|
| 197/2   | 278        | ostatní plocha | ostatní komunikace |                |
| 212/18  | 309        | ostatní plocha | ostatní komunikace |                |

Právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

p vztahu

#### Věcné břemeno (podle listiny)

umístění stavby plynárenského zařízení - STL plynovodu a plynovodních přípojek, přístup a vjezd za účelem zajištění bezpečného provozu, nutných oprav, údržby, stavebních úprav a kontroly stavby k části pozemků vymezené dle GP č. 510-16/2012 a dle čl. II. smlouvy

Oprávnění pro

Pražská plynárenská Distribuce, a.s., člen koncernu  
Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 500/44, Michle,  
14000 Praha 4, RČ/IČO: 27403505

Povinnost k

Parcela: 197/2, Parcela: 212/18

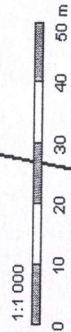
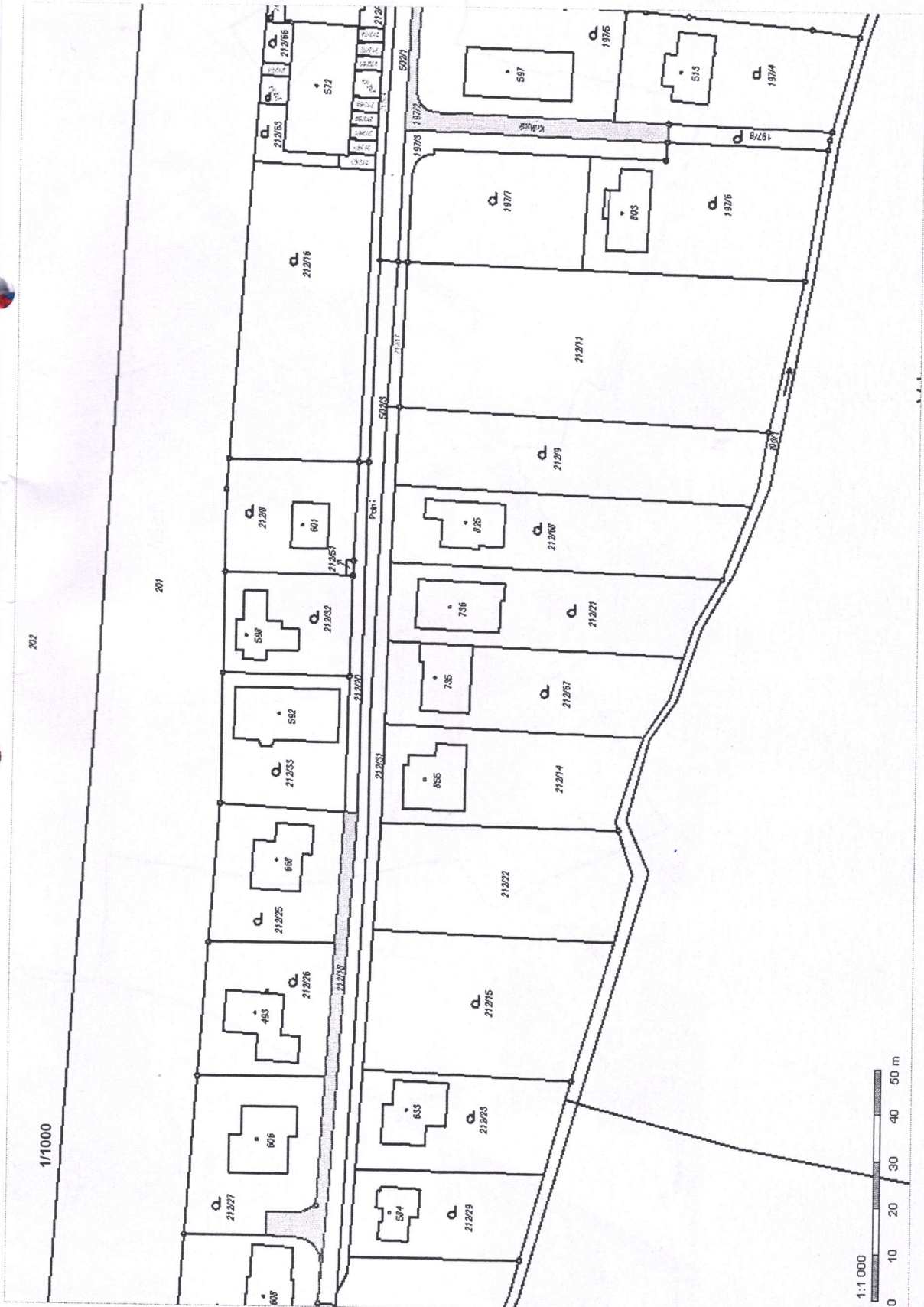
Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 07.09.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 17.09.2012.



1/1000

202

201







MAPY.CZ

Veleň

Mirovice

Hlavní

Kostecká

K Čelná

Hlavní

Práská

Třebouzdická

Třebouzdický p.

Míškovický mlýn

Polabská

Na Zálesí

Bělo

Schoellera

Za Trai

Za Trai

0 200 400 600 m  
© Sternmüller a.s., 2022 a další