

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 4760-130/15

o ceně nemovitosti - areálu č.p.36 s příslušenstvím, stavební plocha p.č. st. 25/3 v obci Skapce, k.ú.Skapce.



Objednavatel posudku:

Dražební společnost MORAVA
Dlouhá 4433
760 01 Zlín

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti

Oceňovací předpis:

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. s účinností od 1.10.2014.

Oceněno ke dni:

2.června 2015

Posudek vypracoval:

Ing. Aleš Janásek
Benešovo nábř.3742
760 01 Zlín

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znalce. Celkem posudek obsahuje 30 stran.

Ve Zlíně, dne 20.června 2015

1. NÁLEZ

1.1 Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovaná nemovitost se nalézá jižně od centra obce Skapce (101 obyv.), ve stavebně oddělené místní části Zálezly, v jejím centru a je přímo přístupná z místní komunikace.

Nemovitost je tvořena :

- budova č.p.36
- budova bez čp/če na pozemku p.č.st111/1, st111/2 (kotelna)
- budova bez čp/če na pozemku p.č.st109 (prádelna)
- budova bez čp/če na pozemku p.č.st81 (sušárna)
- budova bez čp/če na pozemku p.č.st110 (chlév)
- pozemky p.č.st25/3, st81, st109, st110, st111/1, st120, 290/15, 290/16, 290/17, 290/22, 290/23, 290/28, 290/40
- příslušenství sestávající z venkovních úprav a trvalých porostů.

1.2 Podklady pro vypracování posudku

- Výpis z katastru nemovitostí pro k.ú.Skapce, obec Skapce, list vlastnictví č.49, vyhotovený dálkovým přístupem dne 17.3.2015
- Kopie katastrální mapy pro k.ú.Skapce.
- Územní plán obce Skapce.
- Místní šetření znalce se zaměřením současného stavu dne 2.6.2015.

1.3 Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí je jako vlastník nemovitosti na listu vlastnictví č.49 pro k.ú.Skapce, obec Skapce zapsán :

KTI-provádění staveb s.r.o., IČ 26373041
Praha 5, Za Mototechnou 1619

1.4 Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)
- 2) Budova č.p.36 na p.č.st25/3
- 3) Budova bez čp/če na p.č.st111/1, st111/2
- 4) Objekt bez čp/če na p.č.st109
- 5) Objekt bez čp/če na p.č.st81
- 6) Objekt bez čp/če na p.č.st110

2. POSUDEK A OCENĚNÍ

Použité metody ocenění

Pro odhad tržní ceny je užíváno těchto základních metod:

- metoda věcné hodnoty
- metoda výnosová
- metoda komparativní

Rozsah použitých metod je závislý na charakteru oceňovaných nemovitostí, a to zejména na skutečnosti zda možno nemovitost nebo její významnou část pronajmout za přijatelné nájemné nebo zda je možno zjistit dostatečné množství porovnatelných cen. V takovýchto případech je rozsah použitých metod omezen.

Na základě uvedených metod je stanovena obvyklá cena jako cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

V daném případě znalec ke stanovení obvyklé ceny použil všechny shora uvedené metody s výjimkou metody výnosové (z důvodu nevhodnosti objektů k pronajímání). Důraz byl pak kladen především na cenu komparativní, hodnocená nemovitost svým charakterem umožňuje pouze použití omezeného rozsahu metod, neboť nemovitost není možno běžně pronajmout za přijatelné nájemné, znalec však má k dispozici dostatek srovnatelných prodejů a nabídek k prodeji. Věcná hodnota je použita jako pomocná hodnota pro rozhodování znalce o způsobu porovnání.

2.1 Výpočet věcné a reprodukční hodnoty a ceny podle vyhlášky

Cena je stanovena nákladovým způsobem v souladu s vyhláškou Ministerstva financí ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 303/2013 Sb., (oceňovací vyhláška), ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. s účinností od 1.10.2014 bez použití koeficientu dle trhu a polohy (pp=1.0000). Cena pozemků je stanovena porovnáním.

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

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

2.1.1.1 Popis

Pozemky :

p.č.st25/3, zastavěná plocha, výměra 1218m²,
p.č.st81, zastavěná plocha, výměra 357m²,
p.č.st109, zastavěná plocha, výměra 98m²,
p.č.st110, zastavěná plocha, výměra 48m²,
p.č.st111/1, zastavěná plocha, výměra 202m²,
p.č.st120, zastavěná plocha, výměra 24m²,
p.č.290/15, ostatní plocha, výměra 1504m²,
p.č.290/16, ostatní plocha, výměra 1041m²,
p.č.290/17, ostatní plocha, výměra 677m²,
p.č.290/22, ostatní plocha, výměra 377m²,
p.č.290/23, ostatní plocha, výměra 405m²,
p.č.290/28, ostatní plocha, výměra 323m²,
p.č.290/40, ostatní plocha, výměra 971m².

Pozemky tvoří jednotný funkční celek se stavbami.

2.1.1.2 Výměra pozemku

Výměra pozemku	1218+357+98+48+202+24+1504+1041+ 677+377+405+323+971	=	7245.00 m ²
----------------	---	---	------------------------

2.1.1.3 Výpočet lu - úprava ceny pozemku (dle přílohy 2, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ui
1. Velikost obce podle počtu obyvatel	5	0.50
Do 500 obyvatel		
2. Hospodářsko-správní význam obce	4	0.60
Ostatní obce		
3. Poloha obce	5	0.80
V ostatních případech		
4. Technická infrastruktura v obci	1	1.00
Elektřina, vodovod		
5. Dopravní obslužnost obce	3	0.90
Železniční, nebo autobusová zastávka		
6. Občanská vybavenost v obci	5	0.85
Minimální vybavenost (obchod nebo služby - základní sortiment)		
Součin hodnot		0.184

lu = SOUČIN(Ui) = 0.184

2.1.1.4 Výpočet I_o - omezující vlivy (dle přílohy 3, tab.2)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota O _i
1. Geometrický tvar pozemku a velikost pozemku Tvar bez vlivu na využití	2	0.00
2. Svažítost pozemku a expozice Svažítost terénu pozemku do 15% včetně; ostatní orientace	4	0.00
3. Ztížené základové podmínky Neztížené základové podmínky	3	0.00
4. Chráněná území a ochranná pásma Mimo chráněné území a ochranné pásmo	1	0.00
5. Omezení užívání pozemku Bez omezení užívání	1	0.00
6. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
Celkem		0.00

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

2.1.1.5 Výpočet I_t - index trhu (dle přílohy 3, tab.1)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota T _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi Nabídka odpovídá poptávce	2	0.00
2. Vlastnické vztahy Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník)	5	0.00
3. Změny v okolí Bez vlivu nebo stabilizovaná území	2	0.00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost Bez vlivu	2	0.00
5. Ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00
6. Povodňové riziko Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	4	1.00
Celkem *		0.00

* hodnota 6. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_t = (1 + \text{SUMA}(T_i)) \times T_6 = (1 + 0.00) \times 1 = 1.000$$

2.1.1.6 Výpočet I_p - index polohy (dle přílohy 3, tab.3, bydl.do 2000)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota P _i
1. Druh a účel užití stavby Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	1	1.01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a ŽP Rezidenční zástavba	1	0.03
3. Poloha pozemku v obci Části obce nesrostlé s obcí (mimo samot)	4	-0.02
4. Možnost napojení pozemku na inž.sítě v obci Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	2	-0.10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku V okolí nemovité věci není dostupná žádná občanská vybavenost v obci	3	-0.05
6. Dopravní dostupnost k pozemku Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	7	0.01
7. Osobní hromadná doprava Zastávka do 200 m včetně	3	0.00

8. Poloha z hlediska komerční využitelnosti	3	0.01
Výhodná - možnost komerčního využití pozemku nebo stavby		
9. Obyvatelstvo	2	0.00
Bezproblémové okolí		
10. Nezaměstnanost	2	0.00
Průměrná nezaměstnanost		
11. Vlivy ostatní neuvedené	2	0.00
Bez dalších vlivů		

Celkem * -0.12

* hodnota 1. znaku se do sumy nezapočítává

$$I_p = (1 + \text{SUMA}(P_i)) \times P_1 = (1 + -0.12) \times 1.01 = 0.889$$

2.1.1.7 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	167,44
ZC = ZCv x Iu = 910 Kč x 0.184 = 167.44 Kč		
Index cenového porovnání		x 0.8890
I = Io x It x Ip = 1.000 x 1.000 x 0.889		

Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	148,85
Cena za celou výměru 7245.00 m ²	= Kč	1.078.448,39

Stavební pozemek dle § 4 odst.1 (zast.plocha+JFC)	Cena celkem Kč	1.078.448,-
--	-----------------------	--------------------

2.1.2 Budova č.p.36 na p.č.st25/3

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

2.1.2.1 Popis

Objekt č.p.36 na pozemku p.č.st25/3 má dvě nadzemní podlaží, sedlovou střechu bez využití podkroví, je výrazně obdélníkového půdorysu, zděné konstrukce.

V minulosti sloužil jako pracovní tábor ministerstva vnitra, domov důchodců a ubytovna stavebních dělníků při stavbě dálnice s kapacitou 60 lůžek.

Konstrukčně je objekt proveden v tradiční zděné technologii, založen na základových pasech, stropy s rovným podhledem, krov dřevěný trámový, krytina plechová, omítky vnitřní vápenné, fasáda vápenocementový nástřík, podlahy kryty PVC a ker.dlažbami, okna dřevěná zdvojená, hyg.zázemí vybaveno obklady a zařizovací předměty, provedeny rozvody vodo-topo a elektroinstalace.

Hodnocení standardu použitých konstrukcí a vybavení je uvedeno v odst.2.1.2.5.

Objekt je ke dni prohlídky dlouhodobě neudržovaný, v dezolátním stavu. Veškeré stavební prvky krátkodobé životnosti (okna, dveře, podlahy, omítky, rozvody a instalace, zařizovací předměty) jsou buď demontovány či v havarijním stavu za hranicí své životnosti a je nutno je kompletně vyměnit.

2.1.2.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1130
SKP:	46.21.19.1..1
Typ podle účelu užití:	G - budovy pro ubytování studentů, zaměstnanců apod.
Druh konstrukce:	Zděné

2.1.2.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	39.80*14.20*6.50	=	3673.54 m ³
Zastřešení	39.80*14.20*3.50/2	=	989.03 m ³
celkem =			4662.57 m ³

2.1.2.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP	39.80*14.20 565.16 m ²	3.00 m
2.NP	39.80*14.20 565.16 m ²	3.00 m

Celkem: žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 565.16 m² a prům.výška podlaží je 3.00 m.

2.1.2.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 * n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací podstandard	0.06300	100%	-0.063
2.	Svislé konstrukce standard	0.15000	100%	
3.	Stropy standard	0.08200	100%	
4.	Zastřešení mimo krytinu standard	0.06100	100%	
5.	Krytiny střech standard	0.02700	100%	
6.	Klempířské konstrukce standard	0.00600	100%	
7.	Úpravy vnitřních povrchů standard	0.07100	100%	
8.	Úpravy vnějších povrchů standard	0.03200	100%	
9.	Vnitřní obklady keramické standard	0.03100	100%	
10.	Schody standard	0.02800	100%	
11.	Dveře standard	0.03800	100%	
12.	Vrata neuvažuje se	0.00000	100%	
13.	Okna standard	0.05900	100%	
14.	Povrchy podlah standard	0.03300	100%	
15.	Vytápění standard	0.04900	100%	
16.	Elektroinstalace standard	0.05800	100%	
17.	Bleskosvod standard	0.00300	100%	
18.	Vnitřní vodovod standard	0.03300	100%	
19.	Vnitřní kanalizace standard	0.03200	100%	
20.	Vnitřní plynovod chybí	0.00300	100%	-0.003*1.852

21.	Ohřev vody standard	0.02200	100%	
22.	Vybavení kuchyní chybí	0.01800	100%	-0.018*1.852
23.	Vnitřní hyg.zařízení vč.WC standard	0.04300	100%	
24.	Výtahy chybí	0.01400	100%	-0.014*1.852
25.	Ostatní chybí	0.04400	100%	-0.044*1.852
26.	Instalační prefabrik.jádra neuvažuje se	0.00000	100%	
				-0.20931

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.20931) = 0.8870$$

2.1.2.6 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení stavby při použití odborného odhadu činí 85%.

2.1.2.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	2.710,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 565.16 m ² PZP)		x 0.9317
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 3.00 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 1.0000
K4: podle vybavení stavby		x 0.8870
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.0320
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0000
pp = It x Ip = 1.000 x 1.000		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	3.418,60
Cena za celý obestavěný prostor 4662.57 m ³	= Kč	15.939.461,80
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	15.939.461,80
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	13.548.542,53
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	2.390.919,27
Budova č.p.36 na p.č.st25/3	Cena celkem Kč	2.390.919,-

2.1.3 Budova bez čp/če na p.č.st111/1, st111/2

Oceněno podle § 12, přílohy č.8 vyhlášky.

2.1.3.1 Popis

Objekt sloužící původně jako kotelna na tuhá paliva pro celý areál, s pultovou střechou krytou plechem, zděné konstrukce, podlaha betonová, omítky provedeny, vrata ocelová.

Hodnocení standardu použitých konstrukcí a vybavení je uvedeno v odst.2.1.3.5.

Ke dni prohlídky je objekt neudržovaný, v horším technickém stavu, technologické zařízení je demontováno. Pro původní účel užití není objekt okamžitě použitelný, je možno jej využít pro garážování či skladování.

Pozemek p.č.st111/2 je v cizím vlastnictví (ČR).

2.1.3.2 Charakteristika stavby

CZCC:	1251
SKP:	46.21.51.2.1
Typ podle účelu užití:	M - budovy výrobní pro energetiku
Druh konstrukce:	Zděné

2.1.3.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba $8.30 \times 13.30 \times 6.00 + 8.90 \times 11.10 \times 6.00 + 5.40 \times 6.30 \times 3.50$ = 1374.15 m³

2.1.3.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP	$8.30 \times 13.30 + 8.90 \times 11.10 + 5.40 \times 6.30$ 243.20 m ²	7.00 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 243.20 m² a prům.výška podlaží je 7.00 m.

2.1.3.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby $K_4 = 1 + (0.54 \times n)$.

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy vč. zemních prací			
	standard	0.10400	100%	
2.	Svislé konstrukce			
	standard	0.23300	100%	
3.	Stropy			
	standard	0.12300	100%	
4.	Zastřešení mimo krytinu			
	standard	0.06300	100%	
5.	Krytiny střech			
	standard	0.02300	100%	
6.	Klempířské konstrukce			
	standard	0.00600	100%	
7.	Úpravy vnitřních povrchů			
	standard	0.05400	100%	
8.	Úpravy vnějších povrchů			
	standard	0.03200	100%	
9.	Vnitřní obklady keramické neuvažuje se	0.00000	100%	
10.	Schody			
	chybí	0.03000	100%	-0.03*1.852
11.	Dveře			
	standard	0.03100	100%	
12.	Vrata			
	standard	0.00300	100%	
13.	Okna			
	standard	0.04300	100%	
14.	Povrchy podlah			
	standard	0.03000	100%	
15.	Vytápění			
	chybí	0.01700	100%	-0.017*1.852
16.	Elektroinstalace			
	standard	0.07300	100%	
17.	Bleskosvod			
	standard	0.00300	100%	
18.	Vnitřní vodovod			
	standard	0.01900	100%	
19.	Vnitřní kanalizace			
	standard	0.01700	100%	
20.	Vnitřní plynovod neuvažuje se	0.00000	100%	

21. Ohřev vody			
chybí	0.00400	100%	-0.004*1.852
22. Vybavení kuchyní			
neuvažuje se	0.00000	100%	
23. Vnitřní hyg.zařízení vč.WC			
chybí	0.02800	100%	-0.028*1.852
24. Výtahy			
neuvažuje se	0.00000	100%	
25. Ostatní			
chybí	0.06400	100%	-0.064*1.852
26. Instalační prefabrik.jádra			
neuvažuje se	0.00000	100%	
			-0.26484

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.26484) = 0.8570$$

2.1.3.6 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení stavby při použití odborného odhadu činí 40 %.

2.1.3.7 Výpočet ceny objektu (§ 12 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	3.076,-
Koeficienty:		
K1: podle druhu konstrukce (dle přílohy č.10)		x 0.9390
K2: podle průměrné zast.plochy podlaží (PZP)		
K2 = 0.92 + (6.60 / 243.20 m ² PZP)		x 0.9471
K3: podle průměrné výšky podlaží (PV)		
K3 = (2.10 / 7.00 m PV) + 0.30 >= 0.60		x 0.6000
K4: podle vybavení stavby		x 0.8570
K5: podle polohy (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.0860
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0000
pp = It x Ip = 1.000 x 1.000		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.347,38
Cena za celý obestavěný prostor 1374.15 m ³	= Kč	3.225.652,23
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	3.225.652,23
Snížení ceny za opotřebení 40%	- Kč	1.290.260,89
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	1.935.391,34
Budova bez čp/če na p.č.st111/1, st111/2	Cena celkem Kč	1.935.391,-

2.1.4 Objekt bez čp/če na p.č.st109

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

2.1.4.1 Popis

Objekt užívaný původně jako prádelna. Stavba je dvoupodlažní s plochou střechou, zděné konstrukce, omítky provedeny, podlahy betonové a PVC, okna dřevěná zdvojená. Objekt je ke dni prohlídky dlouhodobě neužíván, bez údržby, v havarijním technickém stavu, neschopný okamžitého užívání.

2.1.4.2 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

2.1.4.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba 12.40*7.70*6.20 = 591.98 m³

2.1.4.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP	12.40*7.70 95.48 m ²	3.00 m
2.NP	12.40*7.70 95.48 m ²	3.00 m

Celkem: žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 95.48 m² a prům.výška podlaží je 3.00 m.

2.1.4.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K₄ = 1 + (0.54 * n).

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy podstandard	0.07100	100%	-0.071
2.	Obvodové stěny standard	0.31800	100%	
3.	Stropy standard	0.19800	100%	
4.	Krov standard	0.07300	100%	
5.	Krytina standard	0.08100	100%	
6.	Klempířské konstrukce standard	0.01700	100%	
7.	Úprava povrchů standard	0.06100	100%	
8.	Schodiště neuvažuje se	0.00000	100%	
9.	Dveře standard	0.03000	100%	
10.	Okna standard	0.01100	100%	
11.	Podlahy standard	0.08200	100%	
12.	Elektroinstalace standard	0.05800	100%	
				-0.071

$$K_4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.071) = 0.9617$$

2.1.4.6 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení stavby při použití odborného odhadu činí 85 %.

2.1.4.7 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m³ obestavěného prostoru = Kč 1.250,-

Koeficienty:

Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)

x 1.0000

K4: koeficient vybavení stavby

x 0.9617

K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)

x 0.8000

Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)

x 2.0670

pp: koeficient dle trhu a polohy

x 1.0000

pp = It x Ip = 1.000 x 1.000

Základní cena upravená uvedenými koeficienty

= Kč 1.987,83

Cena za celý obestavěný prostor 591.98 m³

= Kč 1.176.755,60

Cena stavby bez opotřebení

= Kč 1.176.755,60

Snížení ceny za opotřebení 85%

- Kč 1.000.242,26

Cena stavby po započtení opotřebení

= Kč 176.513,34

Objekt bez čp/če na p.č.st109

Cena celkem Kč

176.513,-

2.1.5 Objekt bez čp/če na p.č.st81

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

2.1.5.1 Popis

Objekt užívaný původně jako sušárna. Stavba je dvoupodlažní s pultovou střechou, zděné konstrukce, omítky provedeny, podlahy betonové a PVC, okna dřevěná zdvojená. Objekt je ke dni prohlídky dlouhodobě neužíván, bez údržby, v havarijním technickém stavu, neschopný okamžitého užívání.

2.1.5.2 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

2.1.5.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba 12.65*4.65*6.20+6.15*4.65*3.00 = 450.49 m³

2.1.5.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP	12.65*4.65+6.15*4.65 87.42 m ²	3.00 m
2.NP	12.65*4.65 58.82 m ²	3.00 m

Celkem: žádné podzemní a 2 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 73.12 m² a prům.výška podlaží je 3.00 m.

2.1.5.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K4 = 1 + (0.54 * n).

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy podstandard	0.07100	100%	-0.071
2.	Obvodové stěny standard	0.31800	100%	
3.	Stropy standard	0.19800	100%	

4.	Krov standard	0.07300	100%
5.	Krytina standard	0.08100	100%
6.	Klempířské konstrukce standard	0.01700	100%
7.	Úprava povrchů standard	0.06100	100%
8.	Schodiště neuvažuje se	0.00000	100%
9.	Dveře standard	0.03000	100%
10.	Okna standard	0.01100	100%
11.	Podlahy standard	0.08200	100%
12.	Elektroinstalace standard	0.05800	100%

-0.071

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * -0.071) = 0.9617$$

2.1.5.6 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení stavby při použití odborného odhadu činí 85 %.

2.1.5.7 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
Koeficienty:		
Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)		x 1.0000
K4: koeficient vybavení stavby		x 0.9617
K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)		x 0.8000
Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)		x 2.0670
pp: koeficient dle trhu a polohy		x 1.0000
pp = It x Ip = 1.000 x 1.000		
Základní cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.987,83
Cena za celý obestavěný prostor 450.49 m ³	= Kč	895.497,54
Cena stavby bez opotřebení	= Kč	895.497,54
Snížení ceny za opotřebení 85%	- Kč	761.172,91
Cena stavby po započtení opotřebení	= Kč	134.324,63
Objekt bez čp/če na p.č.st81	Cena celkem Kč	134.325,-

2.1.6 Objekt bez čp/če na p.č.st110

Oceněno podle § 16, přílohy č.14/2 vyhlášky.

2.1.6.1 Popis

Objekt užívaný původně jako chlév, zděná přízemní konstrukce s pultovou střechou, dlouhodobě neužívaný, v dezolátním stavu.

2.1.6.2 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

2.1.6.3 Obestavěný prostor

Vrchní stavba	10.90*4.10*3.00	=	134.07 m ³
Zastřešení	10.90*4.10*3.00/2	=	67.03 m ³
celkem =			201.10 m ³

2.1.6.4 Podlaží

Označení	Rozměry zastavěné plochy Zastavěná plocha	Výška podlaží
1.NP	10.90*4.10 44.69 m ²	3.00 m

Celkem: žádné podzemní a 1 nadzemní podlaží, průměrná zastavěná plocha podlaží je 44.69 m² a prům.výška podlaží je 3.00 m.

2.1.6.5 Vybavení stavby

Koeficient vybavení stavby K4 = 1 + (0.54 * n).

Pol.	Konstrukce a vybavení Úroveň vybavení	Cen.podíl	Podíl části	n
1.	Základy standard	0.07100	100%	
2.	Obvodové stěny standard	0.31800	100%	
3.	Stropy standard	0.19800	100%	
4.	Krov standard	0.07300	100%	
5.	Krytina standard	0.08100	100%	
6.	Klempířské konstrukce standard	0.01700	100%	
7.	Úprava povrchů standard	0.06100	100%	
8.	Schodiště neuvažuje se	0.00000	100%	
9.	Dveře standard	0.03000	100%	
10.	Okna standard	0.01100	100%	
11.	Podlahy standard	0.08200	100%	
12.	Elektroinstalace standard	0.05800	100%	
				0.00

$$K4 = 1 + (0.54 * n) = 1 + (0.54 * 0.00) = 1.0000$$

2.1.6.6 Opotřebení stavby

Celkové opotřebení stavby při použití odborného odhadu činí 85 %.

2.1.6.7 Výpočet ceny objektu (§ 16 vyhlášky)

Základní cena za m ³ obestavěného prostoru	= Kč	1.250,-
---	------	---------

Koeficienty:

Dle nákladů na účel.využití podkroví (příl.14)

x 1.0000

K4: koeficient vybavení stavby

x 1.0000

K5: koeficient polohový (dle přílohy č.20)

x 0.8000

Ki: změna cen staveb (dle přílohy č.41)

x 2.0670

pp: koeficient dle trhu a polohy

x 1.0000

pp = It x Ip = 1.000 x 1.000

Základní cena upravená uvedenými koeficienty

= Kč 2.067,-

Cena za celý obestavěný prostor 201.10 m³

= Kč 415.673,70

Cena stavby bez opotřebení

= Kč 415.673,70

Snížení ceny za opotřebení 85%

- Kč 353.322,64

Cena stavby po započtení opotřebení

= Kč 62.351,06

Objekt bez čp/če na p.č.st110

Cena celkem Kč

62.351,-

2.1.7 Rekapitulace

CENY VĚCNÉ (BEZ VLIVU KOEFICIENTU pp) - věcná cena

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

Kč 1.078.448,-

2) Budova č.p.36 na p.č.st25/3

Kč 2.390.919,-

3) Budova bez čp/če na p.č.st111/1, st111/2

Kč 1.935.391,-

4) Objekt bez čp/če na p.č.st109

Kč 176.513,-

5) Objekt bez čp/če na p.č.st81

Kč 134.325,-

6) Objekt bez čp/če na p.č.st110

Kč 62.351,-

Zjištěná cena celkem

Kč 5.777.947,-

Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky

Kč 5.777.950,-

CENY REPRODUKČNÍ (BEZ VLIVU OPOTŘEBENÍ A KOEFICIENTU pp) - hodnota reprodukční

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

Kč 1.078.448,-

2) Budova č.p.36 na p.č.st25/3

Kč 15.939.462,-

3) Budova bez čp/če na p.č.st111/1, st111/2

Kč 3.225.652,-

4) Objekt bez čp/če na p.č.st109

Kč 1.176.756,-

5) Objekt bez čp/če na p.č.st81

Kč 895.498,-

6) Objekt bez čp/če na p.č.st110

Kč 415.674,-

Zjištěná cena celkem

Kč 22.731.490,-

2.2 Výnosová hodnota

Prostory jsou ke dni ocenění nezpůsobilé k pronajímání, pozemky jsou díky zátěži způsobené umístěním budov rovněž nepronajímatelné s výjimkou nepodstatné výměry zemědělsky využitelných ploch v západní části areálu.

Z uvedeného důvodu není možno výnosovou metodu použít.

2.3 Hodnota stanovená porovnáním

Porovnání je provedeno s prodejem pozemků v okruhu 5 km od oceňovaného majetku. Pro porovnání jsou vybrány stavební pozemky. Pro porovnání nejsou vhodné pozemky v blízkosti dálnice D5 a stavební pozemky pro výstavbu rodinných domů v připravených lokalitách s provedenou kompletní technickou vybaveností.

Pro porovnání byly vyhledávány prodeje pozemků v současně zastavěném území obce a nově navrhovaném zastavitelném území obcí dle platné územně plánovací dokumentace.

Šetřením znalec zjistil následující prodeje nemovitostí:

- 1) Pozemek v obci Heřmanova Huť, místní část Horní Sekyřany, pozemek na okraji souvislé zástavby při silnici na Ostrov, výměra 11674 m², účel užití: bydlení, cena 153,- Kč/m² (pozemek 1).
- 2) Pozemek v obci Zhoř, okraj zastavěného území, pozemek na okraji zemědělského areálu, výměra 673 m², účel užití: smíšené - bydlení, lehká výroba, zemědělství, cena 100,- Kč/m² (pozemek 2).
- 3) Pozemek v obci Velký Malahov, místní část Ostromeč, jedná se o pozemky na okraji zastavěného území se zbytky demolované stavby, výměra 11691 m², účel užití: smíšené – bydlení, lehká výroba, zemědělství, cena 28,- Kč/m² (pozemek 3).
- 4) Pozemek v obci Heřmanova Huť, místní část Horní Sekyřany, pozemek na okraji souvislé zástavby při vedlejší silnici, výměra 50862 m², účel užití: výroba, cena 250,- Kč/m² (pozemek 4).
- 5) Pozemek v obci Velký Malahov, jedná se o pozemky uvnitř zastavěného území využitelnou vedlejší stavbou, výměra 2716 m², účel užití: smíšené – bydlení, lehká výroba, zemědělství, cena 184,- Kč/m² (pozemek 5).
- 6) Pozemek v obci Honezovice, místní část Hradištany, jedná se o pozemky v zastavěném území místní části se zbytky demolované stavby, výměra 815 m², účel užití: smíšené – bydlení, lehká výroba, zemědělství, cena 271,- Kč/m² (pozemek 3).

Hodnota je stanovena indexovou metodou za použití následujících koeficientů:

Index A – územní struktura	rozmezí 0,6-1,5
Index B – typ stavebního pozemku	rozmezí 0,4-1,5
Index C – třída velikosti obce dle počtu obyvatel	rozmezí 0,4-3,5
Index D – poloha, využití, okolní zástavba	rozmezí 0,7-2,5
Index E – územní připravenost, infrastruktura	rozmezí 0,5-1,25
Index E – zvláštní znaky, speciální charakteristiky	rozmezí 0,3-1,5

2.1.1.3.1 Index oceňovaného pozemku

Index	popis	koeficient
A	Centrum místní části	0,9
B	Pozemek pro daný účel částečně připravený	1,25
C	Pozemek v obci Skapce	0,4
D	Stavebně oddělená část, občanská vybavenost, poloha s ohledem na účel průměrná	1,6
E	Územní připravenost dobrá, vybavenost IS dobrá	1,25
F	Mínus - stará zátěž – budovy k demolici, plus – částečné využití staveb	1
Celkem		0,9

2.1.1.3.2 Index srovnávaných pozemků

Pozemek 1

Index	popis	koeficient
A	Okraj zastavěného území místní části	0,8
B	Pozemek pro daný účel částečně připravený až nepřipravený	0,75
C	Pozemek v obci Heřmanova Huť	1
D	Pozemek při silnici II.třídy, bydlení, poloha s ohledem na účel dobrá	1,5
E	Územní připravenost dobrá, vybavenost IS horší	0,75
F	Bez zvláštních znaků	1
Celkem		0,68

Pozemek 2

Index	popis	koeficient
A	Okraj zastavěného území	1
B	Pozemek pro daný účel minimálně připravený	0,8
C	Pozemek v obci Zhoř	0,7
D	Sklady, občanská vybavenost, výroba, bydlení, poloha s ohledem na účel průměrná	1
E	Územní připravenost dobrá, vybavenost IS horší	0,9
F	Malý podlouhlý pozemek	0,75
Celkem		0,38

Pozemek 3

Index	popis	koeficient
A	Okraj zastavěného území místní části	0,8
B	Pozemek pro daný účel částečně připravený	1
C	Pozemek v obci Velký Malahov	0,4
D	Sklady, občanská vybavenost, výroba, bydlení, poloha s ohledem na účel průměrná	1
E	Územní připravenost dobrá, vybavenost IS dobrá	1,1
F	Možnost starých zátěží	0,5
Celkem		0,18

Pozemek č. 4

Index	popis	koeficient
A	Okraj zastavěného území místní části	0,8
B	Pozemek pro daný účel částečně připravený	1
C	Pozemek v obci Heřmanova Huť	1
D	Sklady, výroba, poloha s ohledem na účel dobrá	1,5
E	Územní připravenost dobrá, vybavenost IS na části pozemku dobrá	1
F	Bez zvláštních znaků	1
Celkem		1,2

Pozemek 5

Index	popis	koeficient
A	Zastavěné území obce	1,2
B	Pozemek pro daný účel částečně připravený až připravený	1,1
C	Pozemek v obci Velký Malahov	0,4
D	Sklady, občanská vybavenost, výroba, bydlení, poloha s ohledem na účel průměrná	1
E	Územní připravenost dobrá, vybavenost IS dobrá	1,1
F	Použitelná vedlejší stavba	1,25
Celkem		0,73

Pozemek 6

Index	popis	koeficient
A	Zastavěné území místní části	0,9
B	Pozemek pro daný účel částečně připravený až připravený	1,1
C	Pozemek v obci Honezovice	0,7
D	Bydlení, občanská vybavenost, poloha s ohledem na účel dobrá	1,5
E	Územní připravenost dobrá, vybavenost IS dobrá	1,25
F	Odstranění zbytků stavby	0,75
Celkem		0,97

2.1.1.3.3 Výpočet přepočtených porovnávacích cen

	Poz.1	Poz.2	Poz.3
Index srovnávaného pozemku (Is)	0,68	0,38	0,18
Index oceňovaného pozemku (Ix)	0,9	0,9	0,9
Poměr indexů ($I = I_x/I_s$)	1,32	2,37	5
Cena srovnávaného pozemku v Kč (C)	153	100	28
Index zdroje ceny (prodej 1,0, nabídka 0,6 až 1,0) (Iz)	0,85	0,85	0,85
Indexovaná cena srovnávaných pozemků ($C \cdot I_z \cdot I$) v Kč	171,7	201,5	119,0

	Poz.4	Poz.5	Poz.6
Index srovnávaného pozemku (Is)	1,2	0,73	0,97
Index oceňovaného pozemku (Ix)	0,9	0,9	0,9
Poměr indexů ($I = I_x/I_s$)	0,75	1,23	0,93
Cena srovnávaného pozemku v Kč (C)	250	184	271
Index zdroje ceny (prodej 1,0, nabídka 0,6 až 1,0) (Iz)	0,85	0,85	0,85
Indexovaná cena srovnávaných pozemků ($C \cdot I_z \cdot I$) v Kč	159,4	192,4	214,2

2.1.1.3.4 Výpočet ceny stavebního pozemku

Průměrná indexovaná cena za m ² stavebního pozemku (PRUM)	= Kč	176,30
Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	176,30
Základní cena za m ² stavebního pozemku - zaokrouhlená	= Kč	180,-
Cena za celou výměru 7245.00 m ²	= Kč	1.304.100,-

Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)	Cena celkem Kč	1.304.100,-
---	-----------------------	--------------------

2.4 Hodnota věcných břemen

Oceňovaný majetek je zatížen zástavními právy a exekučními příkazy k prodeji, úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou bez ohledu na tato omezení vlastnického práva.

2.6 Celkové hodnocení nemovitosti

Zpracovatel se při stanovení obvyklé ceny přiklonil k ceně stanovené komparativní metodou. Metoda je obvykle preferována při stanovení obvyklé ceny u nemovitostí s obtížně stanovitelným obvyklým nájmem a s dostupnými srovnatelnými obchodními případy.

Hodnocený objekt se nachází v lokalitě s mírně nadprůměrnou dostupností z pohledu širšího regionu, s podprůměrnou dostupností v rámci obce. Kladem nemovitosti je především poloha v oblasti nedaleko dálnice D5 a možnost využití malé části stávajících staveb. Nedostatkem je podlouhlý tvar areálu, odlehlost od hlavních sídel a nutnost demolice většiny stávajících objektů.

Znalec provedl na základě věcných a reprodukčních cen expertní úvahu za účelem porovnání nákladů na demolici a hodnot zachovatelných objektů. Zachovatelnými objekty jsou některé zpevněné plochy a Budova bez čp/če na p.č.st111/1, st111/2, kterou lze bez větších úprav užívat jako garáž či sklad. Lze tedy vyvodit, že cena zbytku budov zachovaných pro další využití a venkovních úprav (inženýrských sítí a zpevněných ploch) bude obdobná jako cena demolice (cca 1,5mil. Kč).

3. ZÁVĚR

Obvyklá cena předmětných nemovitostí ve smyslu ceny, kterou by bylo možno dosáhnout při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku, mezi dobrovolně jednajícím potenciálním kupujícím a prodávajícím, bez vlivu zvláštní obliby, je stanovena jako cena stanovená metodou komparativní po zaokrouhlení.

Obvyklá cena je stanovena ve výši

Kč 1.300.000,-

Slovy:

jeden milion a tři sta tisíc Kč

Ve Zlíně, dne 20.června 2015

podpis znalce

Přílohy:

1. Výpis z katastru nemovitostí
2. Výřez katastrální mapy
3. Situace širších vztahů
4. Fotodokumentace

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 12.4.1996, č.j. Spr.3727/95, pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 4760-130/15.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing.Aleš Janásek
Benešovo nábř.3742
760 01 Zlín

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2014 13:15:02

Vytvořeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH88INS33246/2013 pro Lukáš Holý, JUDr.

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 579467 Skapce

Kat.území: 748196 Skapce

List vlastnictví: 49

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
KTI - provádění staveb, s.r.o., Za Mototechnou 1619, Stodůlky, 15500 Praha	26373041	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 25/3	1218	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Zálezly, č.p. 36, obč.vyb. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 25/3				
St. 81	357	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 81				
St. 109	98	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 109				
St. 110	48	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, jiná st. Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 110				
St. 111/1	202	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, tech.vyb				
St. 120	24	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: bez čp/če, tech.vyb Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 120				
290/15	1504	ostatní plocha	jiná plocha	
290/16	1041	ostatní plocha	jiná plocha	
290/17	677	ostatní plocha	manipulační plocha	
290/22	377	ostatní plocha	manipulační plocha	
290/23	405	ostatní plocha	jiná plocha	
290/28	323	ostatní plocha	ostatní komunikace	
290/40	971	ostatní plocha	jiná plocha	
Stavby				
Typ stavby				
Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele		Způsob ochrany	
bez čp/če	tech.vyb	St. 111/1 St. 111/2, LV 10002		

B1 Jiná práva - Bez zápisu

C Omezení vlastnického práva

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2014 13:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: *Insolvenční řízení, č.j.: MSPH88INS33246/2013 pro Lukáš Holý, JUDr.*

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 579467 Skapce

Kat.území: 748196 Skapce

List vlastnictví: 49

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Zástavní právo smluvní

pohledávka a) 7.000.000,-Kč b) 1.600.000,-Kč c) 3.500.000,-Kč d) pro budoucí pohledávky dle smlouvy

LEASING - STAR spol. s r.o.	Parcela: St. 109	V-1183/2013-410
Teplice, Uruguayská 78/12,	Parcela: St. 110	V-1183/2013-410
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO:	Parcela: St. 111/1	V-1183/2013-410
41324536	Parcela: St. 120	V-1183/2013-410
	Parcela: St. 25/3	V-1183/2013-410
	Parcela: St. 81	V-1183/2013-410
	Parcela: 290/15	V-1183/2013-410
	Parcela: 290/16	V-1183/2013-410
	Parcela: 290/17	V-1183/2013-410
	Parcela: 290/22	V-1183/2013-410
	Parcela: 290/23	V-1183/2013-410
	Parcela: 290/28	V-1183/2013-410
	Parcela: 290/40	V-1183/2013-410
	Stavba: bez čp/če na parc.	V-1183/2013-410
	St. 111/1, St. 111/2	

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.06.2013.

V-1183/2013-410

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávka a) 4.000.000,-Kč b) 700.000,-Kč c) 300.000,-Kč d) pro budoucí pohledávky dle smlouvy

LEASING - STAR spol. s r.o.	Parcela: St. 109	V-1184/2013-410
Teplice, Uruguayská 78/12,	Parcela: St. 110	V-1184/2013-410
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO:	Parcela: St. 111/1	V-1184/2013-410
41324536	Parcela: St. 120	V-1184/2013-410
	Parcela: St. 25/3	V-1184/2013-410
	Parcela: St. 81	V-1184/2013-410
	Parcela: 290/15	V-1184/2013-410
	Parcela: 290/16	V-1184/2013-410
	Parcela: 290/17	V-1184/2013-410
	Parcela: 290/22	V-1184/2013-410
	Parcela: 290/23	V-1184/2013-410
	Parcela: 290/28	V-1184/2013-410
	Parcela: 290/40	V-1184/2013-410
	Stavba: bez čp/če na parc.	V-1184/2013-410
	St. 111/1, St. 111/2	

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 30.04.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 12.06.2013.

V-1184/2013-410

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2014 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH88INS33246/2013 pro Lukáš Holý, JUDr.

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 579467 Skapce

Kat.území: 748196 Skapce

List vlastnictví: 49

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

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

RTI - provádění staveb, s.r.o., Za Mototechnou 1619,
Stodůlky, 15500 Praha, RČ/IČO: 26373041

Z-15374/2013-404

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil
Mika, LL.M. : 120 EX-5329/2013 - 8 ze dne 10.09.2013; uloženo na prac. Klatovy

Z-15374/2013-404

o Exekuční příkaz k prodeji
nemovitosti

Parcela: St. 109	Z-7937/2013-410
Parcela: St. 110	Z-7937/2013-410
Parcela: St. 111/1	Z-7937/2013-410
Parcela: St. 120	Z-7937/2013-410
Parcela: St. 25/3	Z-7937/2013-410
Parcela: St. 81	Z-7937/2013-410
Parcela: 290/15	Z-7937/2013-410
Parcela: 290/16	Z-7937/2013-410
Parcela: 290/17	Z-7937/2013-410
Parcela: 290/22	Z-7937/2013-410
Parcela: 290/23	Z-7937/2013-410
Parcela: 290/28	Z-7937/2013-410
Parcela: 290/40	Z-7937/2013-410
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/1, St. 111/2	Z-7937/2013-410

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí (soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika,
LL.M.) 120 EX-5329/2013 -20 ze dne 16.09.2013.

Z-7937/2013-410

o Zástavní právo exekutorské

a) pohledávka 15.530,-Kč

b) příslušenství a další náklady spojené s řízením

ČEZ Prodej, s.r.o., Duhová 425/1,
Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO:
27232433

Parcela: St. 109	Z-7937/2013-410
Parcela: St. 110	Z-7937/2013-410
Parcela: St. 111/1	Z-7937/2013-410
Parcela: St. 120	Z-7937/2013-410
Parcela: St. 25/3	Z-7937/2013-410
Parcela: St. 81	Z-7937/2013-410
Parcela: 290/15	Z-7937/2013-410
Parcela: 290/16	Z-7937/2013-410
Parcela: 290/17	Z-7937/2013-410
Parcela: 290/22	Z-7937/2013-410
Parcela: 290/23	Z-7937/2013-410
Parcela: 290/28	Z-7937/2013-410
Parcela: 290/40	Z-7937/2013-410
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/1, St. 111/2	Z-7937/2013-410

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti (soudní
exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M.) 120 EX-5329/2013 -19 ze dne 16.09.2013.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2014 13:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH88INS33246/2013 pro Lukáš Holý,
JUDr.

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 579467 Skapce

Kat.území: 748196 Skapce

List vlastnictví: 49

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

Typ vztahu
Oprávnění pro

Povinnost k

Z-7937/2013-410

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 17/455,
130 00 Praha 3

KTÍ - provádění staveb, s.r.o., Za Mototechnou 1619,
Stodůlky, 15500 Praha, RČ/IČO: 26373041

Z-79975/2013-101

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 04270/13-005 k 33 EXE-
1758/2013 15 Obvodní soud pro Prahu 5 ze dne 24.10.2013; uloženo na prac. Praha

Z-79975/2013-101

o Zástavní právo exekutorské

a) pohledávka 1.210 Kč

b) příslušenství a další náklady spojené s řízením

Česká kancelář pojistitelů, Na
Pankráci 1724/129, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 70099618

Parcela: St. 109	Z-8693/2013-410
Parcela: St. 110	Z-8693/2013-410
Parcela: St. 111/1	Z-8693/2013-410
Parcela: St. 120	Z-8693/2013-410
Parcela: St. 25/3	Z-8693/2013-410
Parcela: St. 81	Z-8693/2013-410
Parcela: 290/15	Z-8693/2013-410
Parcela: 290/16	Z-8693/2013-410
Parcela: 290/17	Z-8693/2013-410
Parcela: 290/22	Z-8693/2013-410
Parcela: 290/23	Z-8693/2013-410
Parcela: 290/28	Z-8693/2013-410
Parcela: 290/40	Z-8693/2013-410
Stavba: bez čp/če na parc. St. 111/1, St. 111/2	Z-8693/2013-410

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti (soudní
exekutor JUDr. Ingrid Švecová) 091 EX-04270/2013 -008 ze dne 29.10.2013.

Z-8693/2013-410

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Exekuční příkaz k prodeji
nemovitosti

Parcela: St. 109	Z-9262/2013-410
Parcela: St. 110	Z-9262/2013-410
Parcela: St. 111/1	Z-9262/2013-410
Parcela: St. 120	Z-9262/2013-410
Parcela: St. 25/3	Z-9262/2013-410
Parcela: St. 81	Z-9262/2013-410
Parcela: 290/15	Z-9262/2013-410
Parcela: 290/16	Z-9262/2013-410
Parcela: 290/17	Z-9262/2013-410

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2014 13:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH88INS33246/2013 pro Lukáš Holý,
JUDr.

Okres: CZ0327 Tachov

Obec: 579467 Skapce

Kat.území: 748196 Skapce

List vlastnictví: 49

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

Typ vztahu	Povinnost k
Oprávnění pro	

Parcela:	290/22	Z-9262/2013-410
Parcela:	290/23	Z-9262/2013-410
Parcela:	290/28	Z-9262/2013-410
Parcela:	290/40	Z-9262/2013-410
Stavba:	bez čp/če na parc.	Z-9262/2013-410
St.	111/1, St. 111/2	

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí (soudní exekutor Mgr. Ing. Jiří Prošek)
134 EX-02098/2013 -026 ze dne 27.11.2013.

Z-9262/2013-410

o Zástavní právo exekutorské

a) pohledávka 198.849,-Kč

b) příslušenství a další náklady spojené s řízením

Severočeské vodovody a kanalizace,	Parcela: St. 109	Z-9262/2013-410
a.s., Přitkovská 1689/14, Trnovany,	Parcela: St. 110	Z-9262/2013-410
41501 Teplice, RČ/IČO: 49099451	Parcela: St. 111/1	Z-9262/2013-410
	Parcela: St. 120	Z-9262/2013-410
	Parcela: St. 25/3	Z-9262/2013-410
	Parcela: St. 81	Z-9262/2013-410
	Parcela: 290/15	Z-9262/2013-410
	Parcela: 290/16	Z-9262/2013-410
	Parcela: 290/17	Z-9262/2013-410
	Parcela: 290/22	Z-9262/2013-410
	Parcela: 290/23	Z-9262/2013-410
	Parcela: 290/28	Z-9262/2013-410
	Parcela: 290/40	Z-9262/2013-410
	Stavba: bez čp/če na parc.	Z-9262/2013-410
	St. 111/1, St. 111/2	

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti (soudní exekutor Mgr. Ing. Jiří Prošek) 134 EX-02098/2013 -027 ze dne 27.11.2013.

Z-9262/2013-410

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Nařízení předběžného opatření

(zákaz zcizování, zatěžování a uzavírání nových smluvních vztahů)

Parcela: St. 109	Z-259/2014-410
Parcela: St. 110	Z-259/2014-410
Parcela: St. 111/1	Z-259/2014-410
Parcela: St. 120	Z-259/2014-410
Parcela: St. 25/3	Z-259/2014-410
Parcela: St. 81	Z-259/2014-410
Parcela: 290/15	Z-259/2014-410
Parcela: 290/16	Z-259/2014-410
Parcela: 290/17	Z-259/2014-410
Parcela: 290/22	Z-259/2014-410
Parcela: 290/23	Z-259/2014-410
Parcela: 290/28	Z-259/2014-410
Parcela: 290/40	Z-259/2014-410
Stavba: bez čp/če na parc.	Z-259/2014-410

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2014 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH88INS33246/2013 pro Lukáš Holý, JUDr.

Okres: **CZ0327 Tachov** Obec: **579467 Skapce**
Kat.území: **748196 Skapce** List vlastnictví: **49**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu	Povinnost k
------------	-------------

St. 111/1, St. 111/2

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření (Městský soud v Praze) MSPH88 INS-33246/2013 -A-19 ze dne 22.01.2014. Právní účinky zápisu ke dni 23.01.2014. Zápis proveden dne 06.02.2014.

Z-259/2014-410

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

KTI - provádění staveb, s.r.o., Za Mototechnou 1619,
Stodůlky, 15500 Praha, RČ/IČO: 26373041

Z-1040/2014-410

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku (Městský soud v Praze) MSPH 88INS-33246/2013 -A-33 ze dne 28.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.02.2014. Zápis proveden dne 03.03.2014; uloženo na prac. Tachov

Z-1040/2014-410

- Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

KTI - provádění staveb, s.r.o., Za Mototechnou 1619,
Stodůlky, 15500 Praha, RČ/IČO: 26373041

Z-1041/2014-410

Listina Usnesení insolvenčního soudu o prohlášení konkursu (§245, §405 odst. 2 z.č.182/2006 Sb.), o úpadku (Městský soud v Praze) MSPH 88INS-33246/2013 -A-33 ze dne 28.02.2014. Právní účinky zápisu ke dni 28.02.2014. Zápis proveden dne 03.03.2014; uloženo na prac. Tachov

Z-1040/2014-410

D Jiné zápisy

Typ vztahu	Povinnost k
------------	-------------

- Změna výměr obnovou operátu

Parcela:	290/15	Z-6016/2012-410
Parcela:	290/22	Z-6016/2012-410

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- Smlouva kupní ze dne 13.04.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.04.2006.

V-1097/2006-410

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 17.03.2014 13:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH88INS33246/2013 pro Lukáš Holý, JUDr.

Okres: **CZ0327 Tachov**

Obec: **579467 Skapce**

Kat.území: **748196 Skapce**

List vlastnictví: **49**

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

Listina

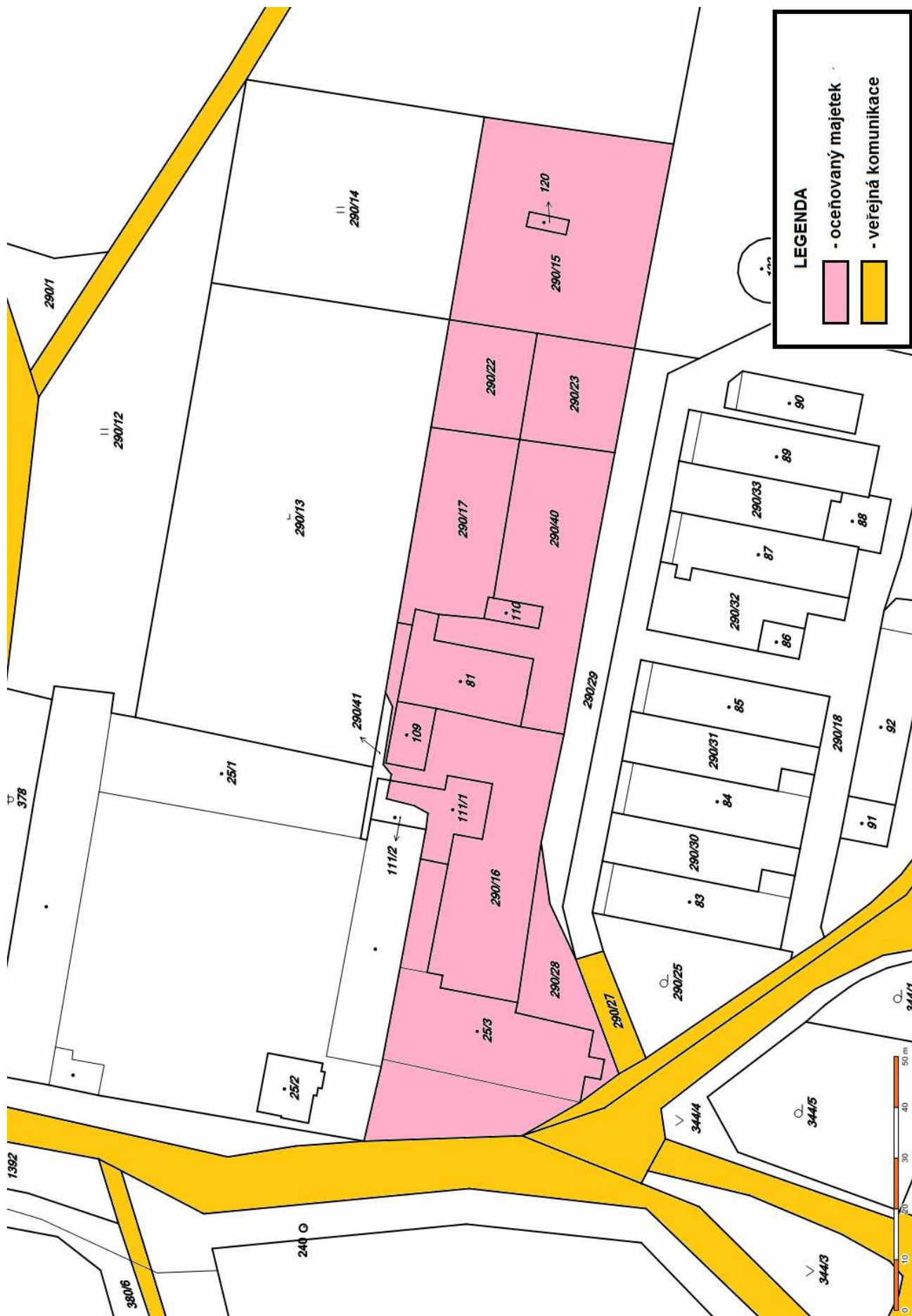
*Pro: KTI - provádění staveb, s.r.o., Za Mototechnou 1619, Stodůlky, RČ/IČO: 26373041
15500 Praha*

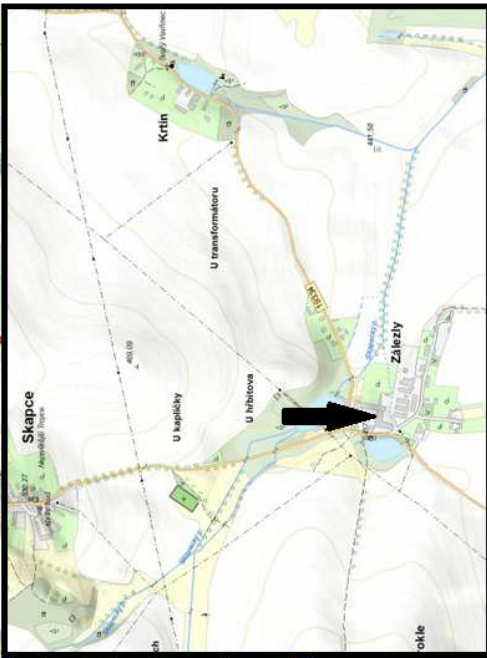
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Tachov, kód: 410.*

*Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD*

Vyhotoveno: 17.03.2014 14:04:29





ÚZEMNÍ PLÁN SKAPCŮ

detail místní části Zálezly

M 1 : 2.880

LEGENDA

- stabilizované plochy
plochy
hranice jednotlivých katastrálních území
hranice zastavěného území k 15.9.2007
označení rozvojových zastavěných a přestavbových ploch
přestavbové plochy
zastavěné plochy

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ:

- plochy bydlení**
BV bydlení individuální venkovského typu
BY bydlení občanského vybavení
OB občanské vybavení - ostatní služby
OS občanské vybavení - sport
- plochy veřejných prostranství**
PVK veřejné prostranství - komunikační koridory a shromažďovací plochy
PVZ veřejné prostranství - veřejná zelená
- plochy smíšené obytné**
SO smíšené obytné venkovského typu
- plochy dopravní infrastruktury**
DS doprava silniční
DZ plochy výroby a skladování
- plochy vodní a vodo hospodářské**
VZ výroba zemědělská
VO plochy vodní a vodo hospodářské

SEZNAM ROZVOJOVÝCH ZASTAVITELNÝCH A PŘESTAVBOVÝCH PLOCH

- Místní část Zálezly**
Zastavěná plocha
Plochy bydlení
ZZ-B1 - dostavba východního okraje sídla - BV
ZZ-B2 - dostavba zastavěného okraje sídla - BV
ZZ-B3 - dostavba jižního okraje sídla - BV
Plochy smíšené obytné
ZZ-O1 - dostavba bytového areálu odbočiny praskat - SO
Plochy veřejných prostranství
ZZ-P1 - veřejné prostranství s místní komunikací v lokalitě bydlení - PVK
ZZ-P2 - veřejné prostranství s veřejnou zelení charakteru parku na severním okraji sídla - PVK
Plochy občanské vybavení
ZZ-O1 - plocha pro zřízení ostatních služeb - OS
ZZ-O2 - vjezdové hřiště u gymnasia - OS
Plochy dopravní infrastruktury
ZZ-O1 - zastávka autobusů - DS
Přestavbové plochy
Plochy smíšené obytné
ZZ-O1 - přestavba zahrady domova důchodců na smíšené bydlení - SO
ZZ-O2 - přestavba areálu odbočiny praskat na smíšené bydlení - SO
Plochy veřejných prostranství
ZZ-P1 - rekonstrukce výhledové zeleně kolem potoka - PVZ
ZZ-P2 - rekonstrukce bývalé zahrady domova důchodců na veřejné prostranství s charakterem parku - PVZ

