

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 056904/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění jednotky č. 1505/26 Jesenice pro exekuční řízení č.j. 003 EX 34/24.

Znalec:	Znalecká společnost s.r.o.
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město
Zadavatel:	EXEKUTORSKÝ ÚŘAD Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor
Adresa:	Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

OBVYKLÁ CENA

6 846 000 Kč

Počet stran: 18

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 13.08.2024

Vyhotoveno: V Praze 13.08.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1505/26 (byt) v budově Jesenice č.p. 1505 (bytový dům, LV 3904) na pozemku St. 1609 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 709/39530 v kat. území Jesenice u Prahy, obec Jesenice, část obce Jesenice, okres Praha-západ, zapsáno na LV 3988.

1.2. Účel znaleckého posudku

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Nebyly sděleny.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 7.8.2024.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).“

Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE/MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Richarda Bednáře o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 11.7.2024 pod č.j. 003 EX 34/24-18.

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 7.8.2024.

- list vlastnictví č. 3988 ze dne 5.7.2024, vyhotoveno dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 5.8.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 5.8.2024.
- vyrozumění o ohledání ze dne 22.7.2024.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3336/2023-210. Podání k okamžiku 14.4.2023,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-10161/2023-210. Podání k okamžiku 7.11.2023, spárovaný s databází Valuo.cz pod číslem #1294707,
 - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-725/2024-210. Podání k okamžiku 23.1.2024,
- kopie prohlášení vlastníka.
- webový portál: <https://www.bytyyesenice.cz/>

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezu je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí (obsahuje také data o napojení nemovité věci na inženýrské sítě, způsob vytápění, zastavěnou plochu, konstrukci aj.).

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE/MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIAN, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získaná data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Jesenice, k.ú. Jesenice u Prahy
Adresa nemovité věci: Cedrová 1505, 252 42 Jesenice

Místopis

Město Jesenice se nachází ve Středočeském kraji, cca 11 km jihozápadně od města Říčany, cca 14 km severovýchodně od města Černošice a cca 14 km jihovýchodně od centra hlavního města Praha. Městem protéká Jesenický potok. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské a základní. Zdravotní péči ve městě zajišťují praktičtí lékaři a lékárny. Nákup zboží je dostupný v supermarketu. Ve městě se dále nachází pošta a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují příměstské autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v zastavěné části města Jesenice v ulici Cedrová č.p. 1505 ve smíšené zástavbě.

Zastávka autobusu „Jesenice, Belnická” se nachází cca 200 m od oceňované nemovité věci.

Situace

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☒ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☒ / ☐ kanalizace ☒ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☒ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: širší centrum - smíšená zástavba
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

parc. č. 143/828 AMADET Jesenice II. s.r.o., Durychova 101/66, Lhotka, 14200 Praha 4
parc. č. 143/900 Město Jesenice, Budějovická 303, 25242 Jesenice, Yesenice City s.r.o.,
Cedrová 1322, 25242 Jesenice

Celkový popis nemovité věci

Jedná se o tři samostatně stojící bytové domy zděné konstrukce s jedním číslem popisným. Dům je pravděpodobně založen na základových pasech. Budova má 4 nadzemních podlaží, kde se nacházejí jednotky a 1 podzemní podlaží, ve kterém jsou garážová stání, sklepní kóje a společné prostory. V budově je výtah. V budově je celkem 63 jednotek. Jednotlivé jednotky jsou přístupné z centrálního schodiště. Střecha budovy je plochá. Na střeše je bleskosvod. Stavebně-technický stav objektu je dobrý. Stáří budovy je cca 5 let. Vchodové dveře do budovy jsou hliníkové prosklené. Okna domu jsou plastová. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci s chodníkem.

Oceňovaná jednotka č. 1505/26 se nachází v budově č.p. 1505 ve 4. NP a její dispozice je 2+kk. Jednotka má hlavní místnosti orientované na západní světovou stranu. Byt sestává z chodby, koupelny se sprchovým koutem, WC, pokoje a obývacího pokoje s kuchyňským koutem. Užitná plocha jednotky je 70,90 m². K bytu náleží sklepní kóje č. 26 nacházející se v 1. PP, právo výlučného užívání garážového stání č. 26 nacházející se v 1. PP a právo výlučného užívání balkonu přístupného z uvedené jednotky. Užitná plocha bytu byla určena z údajů kopie prohlášení vlastníka. K bytu patří podíl na společných částech nemovitosti o velikosti 709/39530.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na veřejný vodovod, kanalizaci, plynovod a elektřinu. Přípojky nebylo možné ověřit.

Na pozemku parc. č. St. 1609 stojí bytový dům s č.p. 1505. V Katastru nemovitostí je veden jako zastavěná plocha a nádvoří. Celková plocha pozemku je 2 177 m². Pozemek je v podílovém spoluvlastnictví jednotlivých vlastníků jednotek. Pozemek je přístupný přes pozemek parc. č. 143/828, který je v soukromém vlastnictví společnosti AMADET Jesenice II. s.r.o. (ošetřeno VB cesty) a dále přes pozemek parc. č. 143/900, který je v podílovém spoluvlastnictví města Jesenice a společnosti Yesenice City s.r.o. .

Příslušenstvím nemovité věci je sklepní kóje a garážové stání. Tyto skutečnosti jsou zohledněny ve výsledné ceně obvyklé.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno cesty s povinností k parcele parc. č. 143/828 pro jednotku č. 1505/26.

Ohledání bylo provedeno dne 7.8.2024 bez účasti vlastníka nemovité věci. Nebylo umožněno vnitřní ohledání. Povinni byli vyrozuměni o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavili, neumožnili provedení místního šetření (vnitřní ohledání) a nepředložili stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
----	--

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno cesty s povinností k parcele parc. č. 143/828 pro jednotku č. 1505/26.

3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (K2-K7) podobnosti v tomto zpracovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírážkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- velikost bytů od 60 m² do 75 m²,
- způsob využití jednotky: byt,
- lokalita: Jesenice.

4.2. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1505/26 Jesenice

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	70,90 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci funkčního celku (podlaží, orientace, přístup) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím. Vybavením se převážně rozumí výskyt balkonu, lodžie, sklepa, sklepní kóje, komory aj.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Jednotka č. 1505/28 Jesenice			
Lokalita:	Cedrová č.p. 1505			
Popis:	Byt č. 1505/28 se nachází ve městě Jesenice v ulici Cedrová č.p. 1505. Dům má 4 nadzemní podlaží a 1 podzemní podlaží. V budově je výtah. Budova je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Byt o dispozici 2+kk se nachází ve 4. NP. Byt sestává z chodby, koupelny, WC, pokoje a obývacího pokoje s kuchyňským koutem. K bytu patří garážové stání a sklepní kóje. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	68,60 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 14.4.2023 (V-3336/2023-210)
K2 Velikosti objektu			0,98	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,00	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 550 000	68,60	95 481	0,98	93 571

Název:	Jednotka č. 1322/326 Jesenice			
Lokalita:	Cedrová č.p. 1322			
Popis:	Byt o dispozici 2+kk (64,6 m ²) s lodžii, v novostavbě z roku 2013. Výborně udržovaný byt se nachází v 4. NP budovy 03 projektu Byty Yesenice, s orientací na východ. Dispozice bytu zahrnuje předsíň s velkou skříní, otevřený koncept obývacího pokoje s kuchyní, oddělená ložnice, koupelnu se sprchovým koutem a podlahovým vytápěním, samostatné WC a šatnu. Byt je vybaven laminátovou podlahou a keramickou dlažbou, kuchyňský kout je vybaven linkou IKEA. K bytu je nutné dokoupit kryté parkovací stání umístěné v -1. podlaží domu.			
Užitná plocha:	64,60 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	 Zdroj: realizovaný prodej z 7.11.2023 (V-10161/2023-210)
K2 Velikosti objektu			0,95	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			1,05	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
6 400 000	64,60	99 071	1,00	99 071

Název:	Jednotka č. 1322/124 Jesenice			
Lokalita:	Cedrová č.p. 1322			
Popis:	Byt č. 1322/124 se nachází ve městě Jesenice v ulici Cedrová č.p. 1322. Dům má 4 nadzemních podlaží a 1 podzemní podlaží. Budova je v dobrém stavu. Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na dostupné přípojky. Byt 3+kk se nachází ve 3. NP bytového domu. K bytu patří garážové stání, dva balkony a terasa. Přístup k nemovité věci je z místní zpevněné komunikace s chodníkem.			
Užitná plocha:	73,60 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,02	
K3 Poloha v rámci územního celku			1,00	
K4 Poloha v rámci funkčního celku			1,00	
K5 Provedení a vybavení			0,95	
K6 Celkový stav			1,00	
K7 Vliv pozemku			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. Kc	Upravená j. cena [Kč/m²]
7 360 000	73,60	100 000	0,97	97 000



Zdroj: realizovaný prodej z 23.1.2024 (V-725/2024-210)

Minimální jednotková porovnávací cena	93 571 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	96 547 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	99 071 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	96 547 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	70,90 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	6 845 182 Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno cesty

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno cesty s povinností k parcele parc. č. 143/828 pro jednotku č. 1505/26.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 39a odst. 4).

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

Hodnota stanovena paušální částkou ve výši:

10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí

= 10 000,- Kč

Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba

metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

(2) Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

(3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.

(4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

(5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíby.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z

výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň, atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušné velikosti.

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K_1 až K_n . V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Jednotka č. 1505/26 Jesenice

6 845 182,- Kč

2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno cesty

10 000,- Kč

Porovnávací hodnota	6 845 182 Kč
Věcné břemeno	10 000 Kč

Obvyklá cena	6 846 000 Kč
slovy: šest milionů osm set čtyřicet šest tisíc Kč	

Silné stránky

- novostavba,
- příslušenství,
- autobusová dostupnost a OV.

Slabé stránky

- hluk z dálnice D0.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí a aplikací třetích stran (Valuo.cz). V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou jednotky č. 1505/26 (byt) v budově Jesenice č.p. 1505 (bytový dům, LV 3904) na pozemku St. 1609 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 709/39530 v kat. území Jesenice u Prahy, obec Jesenice, část obce Jesenice, okres Praha-západ, zapsáno na LV 3988.

Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **6.846.000,- Kč**.

Níže uvádíme rozpis jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- jednotky č. 1505/26 (byt) v budově Jesenice č.p. 1505 (bytový dům, LV 3904) na pozemku St. 1609 (zastavěná plocha a nádvoří) včetně podílu na společných částech nemovitosti o velikosti 709/39530 v kat. území Jesenice u Prahy, obec Jesenice, část obce Jesenice, okres Praha-západ, zapsáno na LV 3988.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- sklepní kóje a garážové stání.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **6.846.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

Bylo zjištěno věcné břemeno:

- věcné břemeno cesty s povinností k parcele parc. č. 143/828 pro jednotku č. 1505/26.

Na nemovité věci vážne výše uvedené věcné břemeno. Znalecká kancelář považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě.

Cenu výše uvedeného věcného břemene oceňujeme v paušální výši **10.000,- Kč**.

V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **6.856.000,- Kč**.

Obvyklá cena

6 846 000 Kč

slovy: šest milionů osm set čtyřicet šest tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technického stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3988	4
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	4
Schematické znázornění	3

Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Pavlína Rytířová

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 056904/2024.

V Praze 13.08.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.07.2024 04:00:00

Vlastnictví jednotky vymezené podle občanského zákoníku
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 003EX 34/24 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539325 Jesenice

Kat.území: 658618 Jesenice u Prahy

List vlastnictví: 3988

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Slepčik Elemír a Slepčiková Anna, Nákupní 1127, 25242 Jesenice	580218/1187 806123/5776	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Jednotky				Podíl na
Č.p./			Typ	společných částech
Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	jednotky	nemovitosti
1505/26	byt		obč.z.	709/39530
Vymezeno v:				
	Parcela St. 1609	zastavěná plocha a nádvoří		2177m2
Součástí je stavba: Jesenice, č.p. 1505, byt.dům, LV 3904				

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno cesty

Oprávnění pro

Jednotka: 1505/26

Povinnost k

Parcela: 143/828

Listina **Jednostranné právní jednání o zřízení služebnosti ze dne 28.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.08.2019 10:18:33. Zápis proveden dne 24.09.2019. V-10764/2019-210**

Pořadí k **30.08.2019 10:18**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 3.000.000,- Kč s příslušenstvím

pohledávky ze smluvních pokut podle smlouvy o zápůjčce do výše 200.000,-Kč

pohledávky spojené s náklady na vymáhání podle smlouvy o zápůjčce do výše 1.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Kříž Jaroslav, Jindřišská 901/5, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 791210/0108

Povinnost k

Jednotka: 1505/26

Listina **Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 09.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2020 11:15:03. Zápis proveden dne 02.10.2020; uloženo na prac. Praha-západ**

V-10128/2020-210

Pořadí k **10.09.2020 11:15**

Související zápisy

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.07.2024 04:00:00

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539325 Jesenice

Kat.území: 658618 Jesenice u Prahy

List vlastnictví: 3988

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

Typ vztahu

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 09.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2020 11:15:03. Zápis proveden dne 02.10.2020; uloženo na prac. Praha-západ

V-10128/2020-210

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 09.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2020 11:15:03. Zápis proveden dne 02.10.2020; uloženo na prac. Praha-západ

V-10128/2020-210

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Kříž Jaroslav, Jindřišská 901/5, Nové Město, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 791210/0108

Povinnost k

Jednotka: 1505/26

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 09.09.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.09.2020 11:15:03. Zápis proveden dne 02.10.2020; uloženo na prac. Praha-západ

V-10128/2020-210

Pořadí k 10.09.2020 11:15

o **Zástavní právo smluvní**

pohledávka ve výši 2.500.000,- Kč s příslušenstvím

pohledávky ze smluvních pokut podle smlouvy o zápůjčce do výše 300.000,- Kč

pohledávky spojené s náklady na vymáhání podle smlouvy o zápůjčce do výše 1.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Kříž Jaroslav, Jindřišská 901/5, Nové Město, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 791210/0108

Povinnost k

Jednotka: 1505/26

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 23.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2023 13:39:40. Zápis proveden dne 17.03.2023; uloženo na prac. Praha-západ

V-1727/2023-210

Pořadí k 23.02.2023 13:39

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 23.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2023 13:39:40. Zápis proveden dne 17.03.2023; uloženo na prac. Praha-západ

V-1727/2023-210

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.07.2024 04:00:00

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539325 Jesenice

Kat.území: 658618 Jesenice u Prahy

List vlastnictví: 3988

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

Typ vztahu

ze dne 23.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2023 13:39:40. Zápis proveden dne 17.03.2023; uloženo na prac. Praha-západ

V-1727/2023-210

o **Zákaz zcizení a zatížení**

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Kříž Jaroslav, Jindřišská 901/5, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 791210/0108

Povinnost k

Jednotka: 1505/26

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 23.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.02.2023 13:39:40. Zápis proveden dne 17.03.2023; uloženo na prac. Praha-západ

V-1727/2023-210

Pořadí k 23.02.2023 13:39

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Nařízení předběžného opatření**

Povinnost k

Jednotka: 1505/26

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření 18 C 95/2023-74 ze dne 27.11.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.11.2023 14:33:30. Zápis proveden dne 29.02.2024.

Z-7362/2023-210

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření 105 Co 1/2024-99 Krajský soud v Praze - potvrzení usnesení soudu prvního stupně ze dne 11.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.01.2024 11:20:12. Zápis proveden dne 29.02.2024.

Z-1631/2024-210

o **Zahájení exekuce**

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

Povinnost k

Slepčiková Anna, Nákupní 1127, 25242 Jesenice, RČ/IČO:
806123/5776

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 34/24-7 ze dne 04.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2024 10:34:04. Zápis proveden dne 06.06.2024; uloženo na prac. Praha

Z-26722/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1505/26

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 003 EX 34/24-13 (k 206 EXE 5184/2024) ze dne 04.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2024 10:33:30. Zápis proveden dne 06.06.2024; uloženo na prac. Praha-západ

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.07.2024 04:00:00

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539325 Jesenice

Kat.území: 658618 Jesenice u Prahy

List vlastnictví: 3988

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

Typ vztahu

Z-4427/2024-210

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Slepčik Elemír, Nákupní 1127, 25242 Jesenice, RČ/IČO:
580218/1187

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 34/24-7 ze dne
04.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2024 10:34:04. Zápis proveden
dne 06.06.2024; uloženo na prac. Praha

Z-26722/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Jednotka: 1505/26

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 003 EX 34/24-13 (k 206 EXE
5184/2024) ze dne 04.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2024
10:33:30. Zápis proveden dne 06.06.2024; uloženo na prac. Praha-západ

Z-4427/2024-210

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní č. 26/1505 ze dne 13.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.01.2020
12:10:34. Zápis proveden dne 11.02.2020.

V-586/2020-210

Pro: Slepčik Elemír a Slepčiková Anna, Nákupní 1127, 25242 Jesenice RČ/IČO: 580218/1187
806123/5776

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

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném
výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými
prostory.

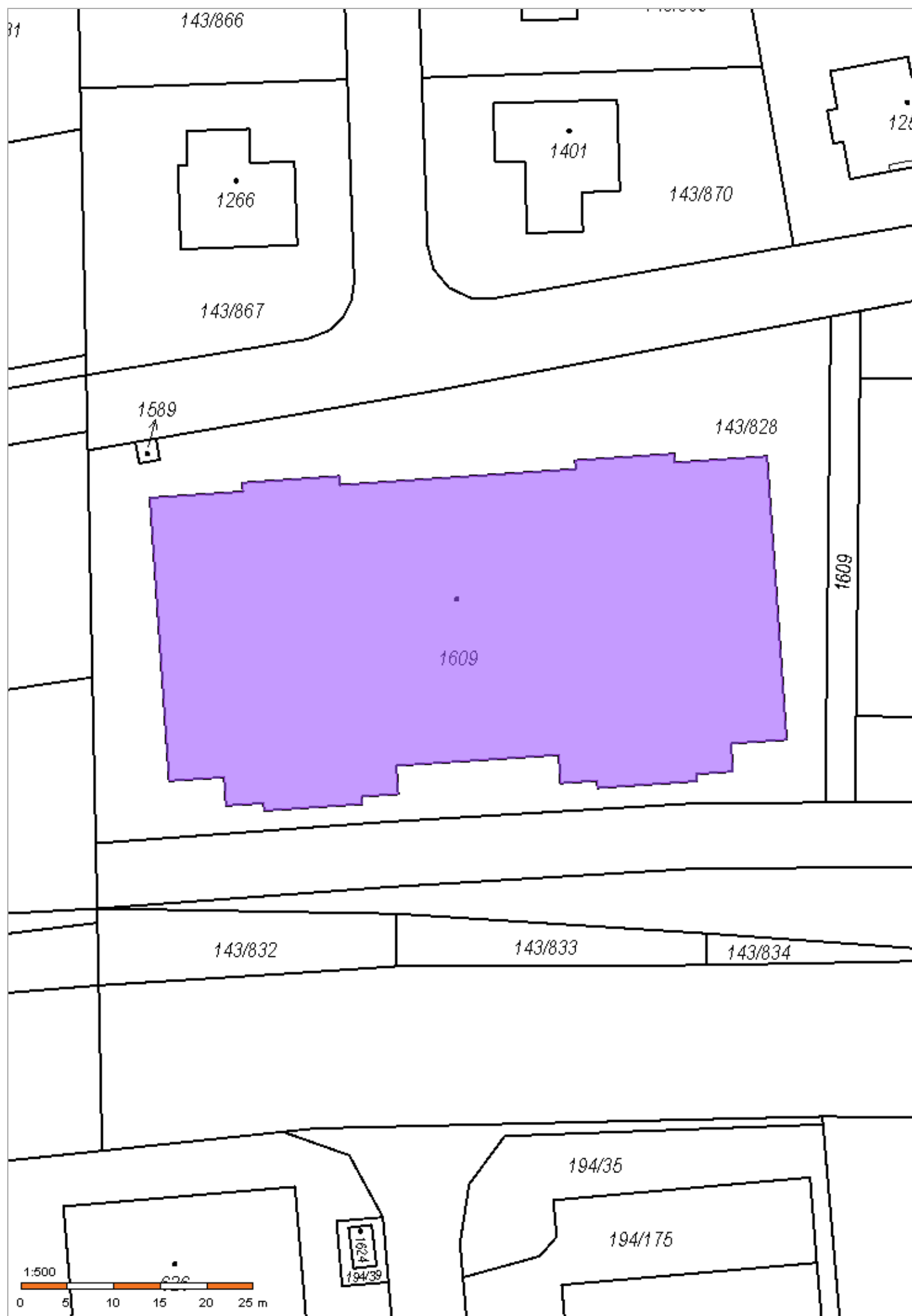
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Vyhotovil:

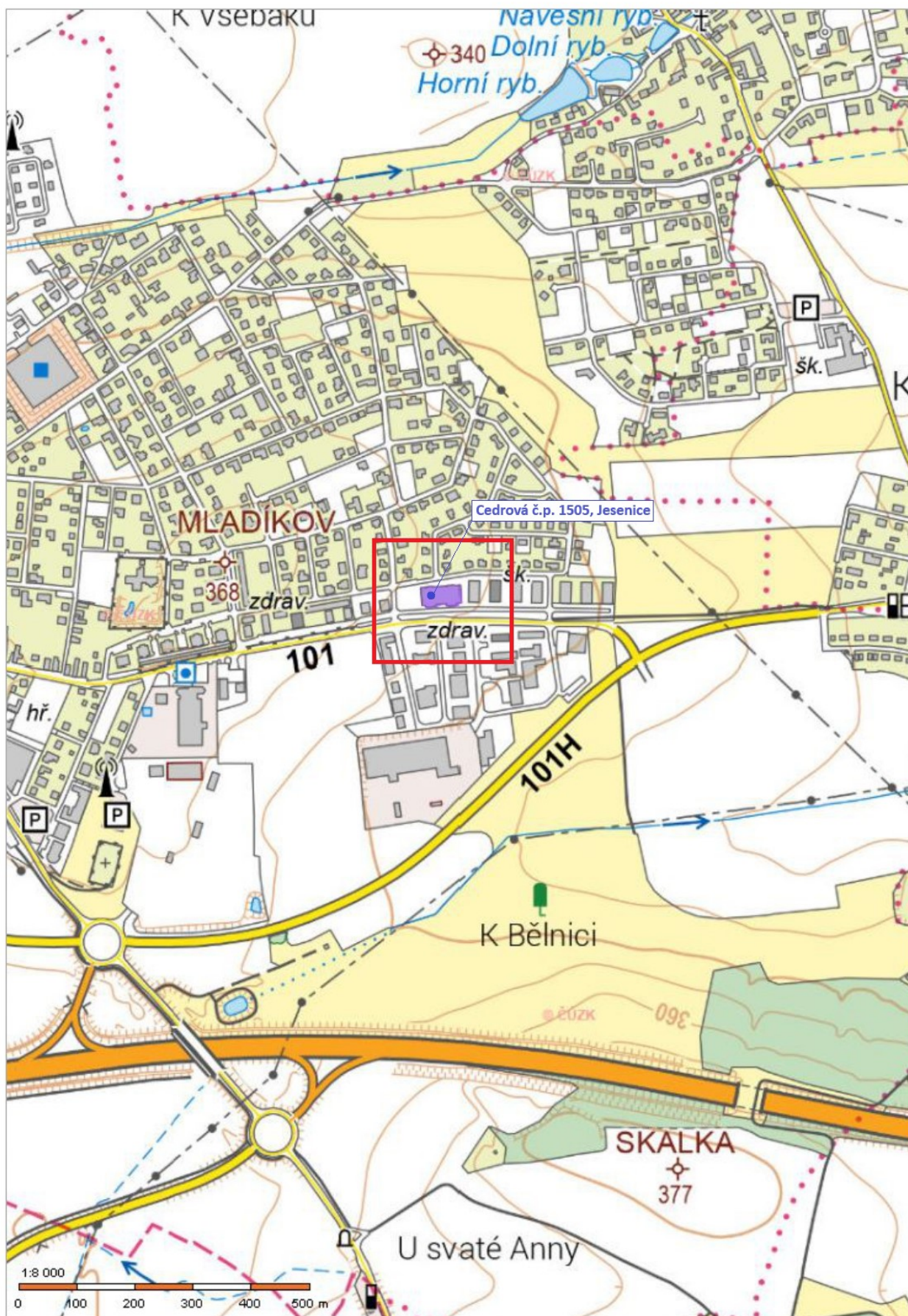
Vyhotoveno: 05.07.2024 06:00:11

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.



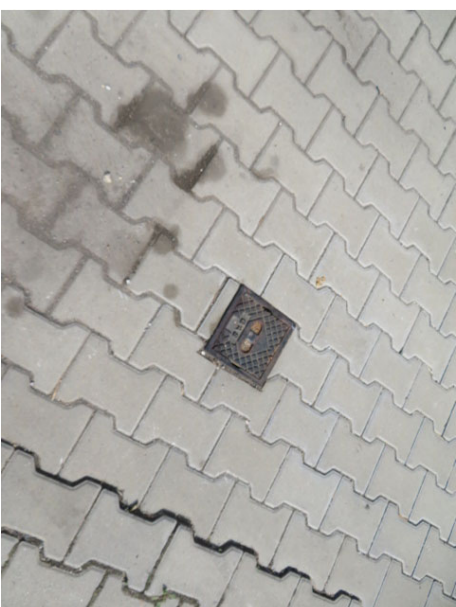








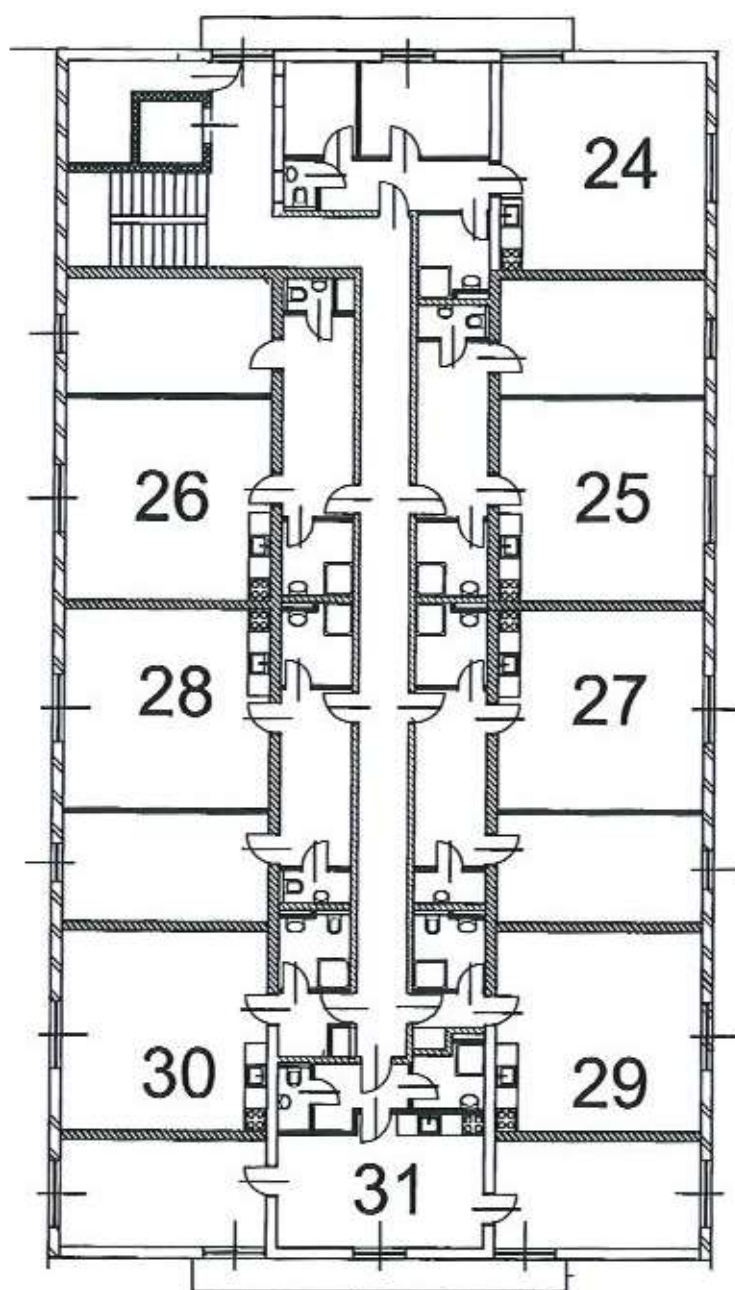




SCHEMA

společných prostor v bytové budově /domu/, která je součástí
pozemku st. 1609 /zastavěná plocha a nádvoří/ v kat.území. Jesenice u Prahy

4. NADZEMNÍ PODLAŽÍ - společné prostory

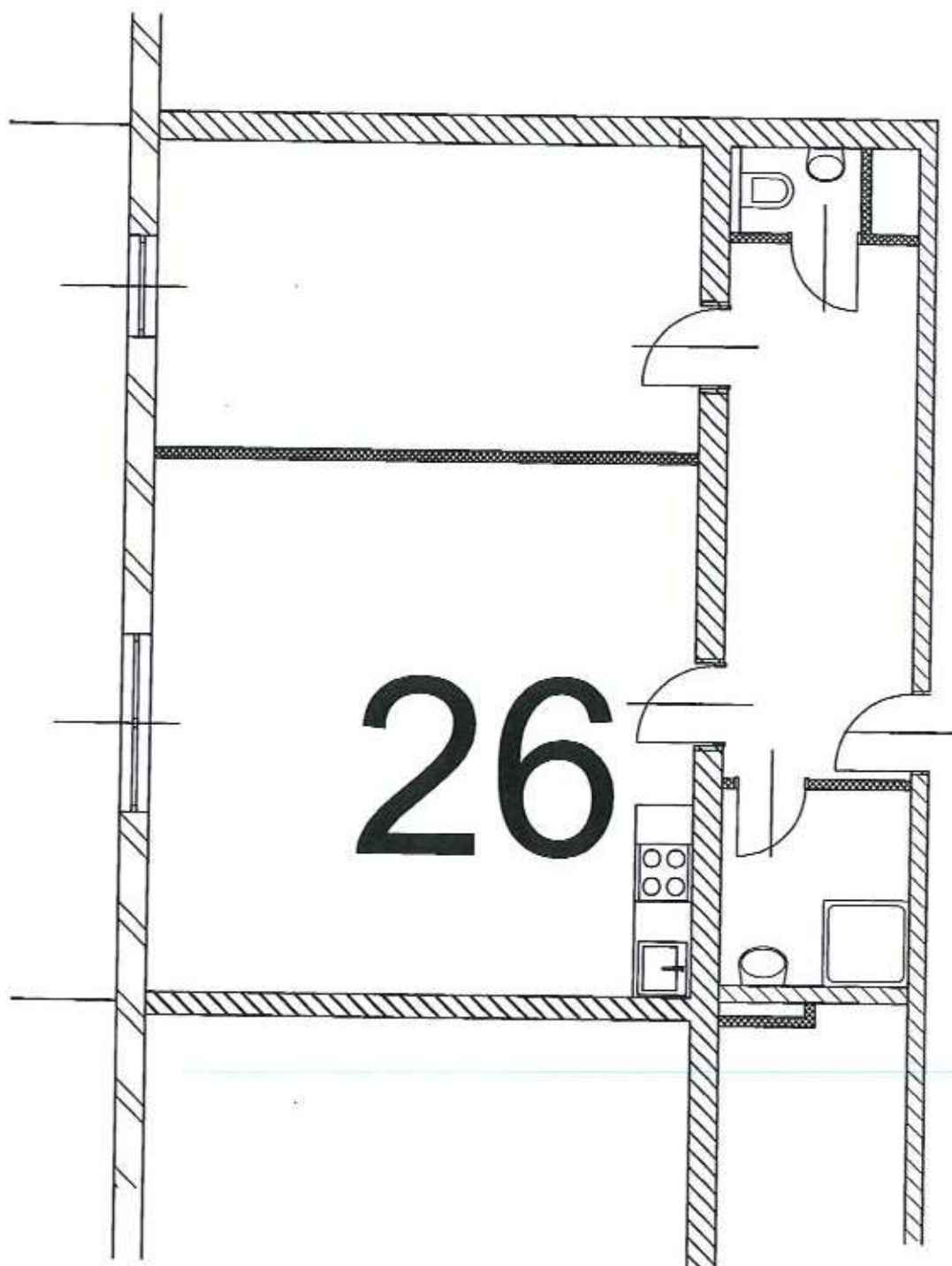


SCHEMA

společných prostor a bytových jednotek v bytové budově /domu/, která je součástí pozemku st. 1609 /zastavěná plocha a nádvoří/ v kat.území. Jesenice u Prahy

4. NADZEMNÍ PODLAŽÍ

bytová jednotka č.26 - o výměře 70,90 m²



SCHEMA

plánových prostor v prvním podzemním podlaží v rozestavěné budově /domu/, která je součástí pozemku st. 1609 /zastavěná plocha a nádvoří/ v kat. území. Jesenice u Prahy

1. PODZEMNÍ PODLAŽÍ - GARÁŽOVÁ STÁNÍ A SKLEPNÍ KOJE

