

ZNALCKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

Číslo: 006960/2025

interní číslo znalce: 7583-08-25

NEMOVITÁ VĚC:	Rodinný dům č.p. 223 vč. příslušenství, který je součástí pozemku parc. č. st. 299, garáž, která je součástí pozemku parc. č. st. 318 a pozemky parc. č. st. 299, parc. č. st. 318, parc. č. 219/6 a parc. č. 219/12, vše zapsané na LV č. 497, k.ú. Čestlice, obec Čestlice
Katastrální údaje :	Kraj Středočeský, okres Praha - Východ, obec Čestlice, k.ú. Čestlice
Adresa nemovité věci:	Ke Hřišti 223, 251 01 Čestlice

OBJEDNAVATEL:	JUDr. Ivan Erben soudní exekutor, Exekutorský úřad 021 Praha 8
Adresa objednatele:	se sídlem Staré náměstí 13/7, 161 00 Praha 6, IČO: 49639200

ZHOTOVITEL :	Ing. Milan Kroupa
Adresa zhotovitele:	Stupno 227, 338 24 Břasy

ÚČEL OCENĚNÍ:	Stanovení ceny obvyklé na základě exekučního příkazu k prodeji nemovitosti č.j. 021 EX 15871/24-20 na povinného Residence Čestlice s.r.o. k aktualizaci ceny z důvodu umožnění vstupu do rodinného domu tím zjištění informací o standardu vybavení a zániku nájemní smlouvy (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA	39 500 000,- Kč
---------------------	------------------------

Datum místního šetření: 16.1.2025

Stav ke dni : 16.1.2025

S umožněním vstupu do prostor objektu a na pozemky

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu včetně titulního listu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archivu zhotovitele

V Praze, dne 22.1.2025

Výtisk č. 1

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek s odhadem aktuální ceny obvyklé v místě a čase souboru nemovitých věcí - rodinný dům č.p. 223 vč. příslušenství, který je součástí pozemku parc. č. st. 299, garáž, která je součástí pozemku parc. č. st. 318 a pozemky parc. č. st. 299, parc. č. st. 318, parc. č. 219/6 a parc. č. 219/12, vše zapsané na LV č. 497, k.ú. Čestlice, obec Čestlice.

Při aktualizaci ceny obvyklé předmětu ocenění bylo vycházeno ze znaleckého posudku č. 046123/2024 ze dne 22.5.2024, kdy však nebyl znalci umožněn vstup do objektu, ale vzhledem k umožnění vstupu do objektu a na pozemky 16.1.2025 a zániku nájemní smlouvy ze dne 1.6.2022, byl vypracován nový znalecký posudek. Nebylo možné aktualizaci vypracovat formou dodatku znaleckého posudku č. 046123/2024 ze dne 22.5.2024, neboť se jedná o velké změny informací oproti původním informacím.

Ocenění je vypracováno na žádost objednavatele a bude použito jako podklad za účelem provedení zpeněžení nemovité věci v exekučním řízení.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 497, k.ú. Čestlice, obec Čestlice ze dne 20.1.2025
- snímek katastrální mapy k.ú. Čestlice, obec Čestlice
- Stavební dokumentace (půdorysy, řezy, technická zpráva, stavební povolení) vyhledaná v archivu stavebního úřadu Města Říčany
- územní plán obce Čestlice
- zpráva o nebezpečí povodně povodňového informačního systému POVIS
- informace o stavu, zaměření ploch ve 3.NP-podkroví a fotodokumentace zjištěné při místním šetření uvnitř i vně objektu
- informace o průměrné míře inflace z Českého statistického úřadu
- přehled nabídek prodeje rodinných domů k porovnání na sreality.cz

Vlastnické údaje a specifikace předmětu ocenění

Dle listu vlastnictví LV č. 497, k.ú. Čestlice, obec Čestlice ze dne 20.1.2025

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Residence Čestlice, s.r.o., Ruská 315/2, 353 01 Mariánské Lázně, IČ: 17489750

oddíl B - nemovitosti:

- pozemek parc. č. st. 299 o výměře 229 m², zastavěná plocha a nádvoří součástí pozemku je stavba – rodinný dům, Čestlice č.p. 223, stojící na pozemku parc. st. 299,
- pozemek parc. č. st. 318 o výměře 67 m², zastavěná plocha a nádvoří součástí pozemku je stavba – garáž bez č.p./č.e., stojící na pozemku parc. st. 318,
- pozemek parc. č. 219/6 o výměře 367 m², zahrada,
- pozemek parc. č. 219/12 o výměře 33 m², zahrada,

oddíl B1 - jiná práva:

Bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

Věcné břemeno užívání parc. 219/6 pro CETIN a.s. – zřízení a provozování vedení komunikační sítě

Zástavní právo smluvní pro Investcrown s.r.o.

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh pro Investcrown s.r.o.

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého pro Investcrown s.r.o.

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva pro Investcrown s.r.o.

Zákaz zcizení a zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva pro Investcrown s.r.o.

Zástavní právo smluvní pro C.C. leasing s.r.o.

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh pro C.C. leasing s.r.o.

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého pro C.C. leasing s.r.o.

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva pro C.C. leasing s.r.o.

Zákaz zcizení a zatížení bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele po dobu trvání zástavního práva pro C.C. leasing s.r.o.

oddíl D - jiné zápisy:

Zahájení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k provedení exekuce rozdělením společné věci

Plomby a upozornění:

Bez zápisu

Dokumentace a skutečnost:

Vzhledem k umožnění vstupu do objektu a na pozemky okolo objektu, bylo ocenění provedeno z informací zjištěných při místním šetření, z informací zaměřených prostor ve 3.NP-podkroví dne 16.1.2025, z vyhledané stavební dokumentace v archivu stavebního úřadu Města Říčany a z veřejně dostupných informací.

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící částečně podsklepený dvoupodlažní rodinný dům č.p. 223 s obytným podkrovím včetně příslušenství, stojící na vlastních pozemcích o výměře 696 m², nacházející v obci Čestlice podél asfaltové ulice Ke Hřišti s přístupem do objektu a na pozemky z této veřejné ulice na pozemcích ve vlastnictví obce Čestlice.

Příslušenství tvoří kromě dvojgaráže i venkovní úpravy a to přípojka elektro, přípojka veřejného vodovodu, přípojka veřejné kanalizace, přípojka plynu, zpevněné plochy, oplocení s vraty na el. posun otvírání a s vrátky.

Oceňovaný objekt se nachází ve stavebně stabilizované lokalitě obytné zástavby rodinných domů na jihovýchodním okraji obce Čestlice, která má v současnosti 741 trvale žijících obyvatel, má základní občanskou vybavenost (obecní úřad, základní a mateřská škola, restaurace, ubytovací zařízení, služby, sportovní hřiště, sportovní hala, cca 1 km vzdálené obchodní centrum v komerčně-obchodní zóně Čestlice-Průhonice) a infrastrukturu s možností napojení na kompletní IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace a plyn.

Obec Čestlice leží ve Středočeském kraji, okres Praha-východ. Obec se rozkládá těsně na jihovýchodním okraji Prahy v jižní části Středočeské tabule.

Jedná se o vyhledávanou obec z pohledu velmi dobré dopravní dostupnosti automobilové a autobusové dopravy cca 1 km do obchodní zóny Čestlice-Průhonice, cca 2 km do města Průhonice s rozšířenou občanskou vybaveností či na dálnici D1, EXIT 8, cca 17 km do absolutního centra města Prahy s kompletní občanskou vybaveností.

Dle platného územního plánu obce Čestlice se oceňovaný rodinný dům s pozemky a příslušenstvím nachází v území s funkčním využitím ploch B1 - plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské.

Dle zprávy o nebezpečí povodně povodňového informačního servisu POVIS se předmět ocenění nenachází v záplavovém území.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota – rodinný dům

1.1. Rodinný dům č.p. 223 vč. příslušenství a pozemků

OCENĚNÍ

Základní pojmy, metody a způsob ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

Odhad obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými nebo skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých srovnávacích nemovitostí.

Pro odhad ceny obvyklé oceňovaného objektu s pozemky byly použity nabídkové ceny srovnatelných rodinných domů vyhledaných v okolí obce Čestlice inzerovaných na realitním serveru sreality.cz.

Vzhledem k tomu, že k porovnání byl dohledán dostatečný počet nabídkových cen srovnatelných rodinných domů v místě a v blízkém okolí, byla porovnávací metoda použita pouze jako jediná metoda nejobektivněji vystihující aktuální prodejní cenu.

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 223 vč. příslušenství a pozemků

Jedná se o samostatně stojící částečně podsklepený dvoupodlažní rodinný dům č.p. 223 s obytným podkrovím včetně příslušenství s bytem dispozice 6+kk/vnitřní bazén/venkovní terasa, stojící na vlastních pozemcích o výměře 696 m².

Příslušenství tvoří kromě dvougaráž na pozemku parc. č. st. 318 i venkovní úpravy a to přípojka elektro, přípojka veřejného vodovodu, přípojka veřejné kanalizace, přípojka plynu, zpevněné plochy, oplocení s vraty na el. posuv otvírání a s vrátky.

Rodinný dům je obdélníkového půdorysu na pozemku parc. č. st. 299. Z hlediska konstrukčního se jedná o zděnou stěnovou konstrukci. Základy jsou betonové pasy s funkční hydroizolací. Svislé obvodové konstrukce jsou z keramických cihelných bloků. Vodorovné stropní konstrukce jsou montované z keramických bloků Wienenberger nebo z žb. Střecha je mansardová se zatepleným dřevěným vázaným krovem a se střešní krytinou kamenné břidlicové šablony. Klempířské konstrukce jsou tvořeny měděným plechem. Venkovní fasáda je nátěrová bez zateplení. Vnitřní omítky jsou štukové se stropními podhledy z SDK desek. Okna jsou zdvojená plastová s termoskly. Vstupní dveře jsou plastové s termoskly a vnitřní dveře jsou dřevěné plné či prosklené s dřevěnými zárubněmi. Schodiště je do 1.PP betonové a do 2.NP a 3.NP podkroví je betonové s dřevěnými

nášlapy. Povrchy podlah jsou nadstandardní - keramická dlažba, plovoucí dřevěná podlaha, nejspíš i dřevěné parkety a nejspíš v 1.PP cementopotr. Vytápění a ohřev vody je ústřední nejspíš tepelným čerpadlem. Vybavení kuchyně je velmi dobrý standard. Vybavení koupelen je v 1.NP je koupelna č. 1 (rohová vana, sprch. kout a mísa WC, bidet), koupelna č. 2 (sprch. kout a mísa WC, bidet) a ve 2.NP koupelna č. 3 (rohová vana, sprch. kout a mísa WC, bidet), koupelna č. 4 (rohová vana a mísa WC, bidet) koupelna č. 5 (sprch. kout a mísa WC, bidet). V přízemní části je vnitřní bazén s technickým zařízením v 1. PP. Balkony jsou osazeny zábradlím s kovářským vypracováním. Součástí objektu je centrální kotel vytápění a ohřevu vody nejspíš tepelného čerpadla, centrální vysavač, síť TV, síť PC, EZS, KLIM v podkroví, domácí telefon vchodu, technické zařízení bazénu a také technické zařízení automatické závlahy zahrady.

Dispoziční řešení dle vyhledaných půdorysů:

1.PP – kotelna, tech. zařízení bazénu, schodiště,

1.NP – vstup, chodba, schodiště, prádelna, pracovna/pokoj, obývací pokoj s kuch. koutem, spíž, koupelna s WC, sprcha s WC, vnitřní bazén,

2.NP – schodiště, chodba, 4x pokoj, 3x koupelna s WC,

3.NP-podkroví – chodba, herna,

Podlahové plochy místností

název místnosti	užitná plocha v m2	koef. využití plochy	započitatelná plocha v m2
1.PP			
schodiště	3,40	0,50	1,70
technická místnost	12,30	0,50	6,15
1.PP celkem	15,70		7,85
1.NP			
vstup	2,75	1,00	2,75
zádveží	11,40	1,00	11,40
chodba	16,80	1,00	16,80
prádelna	3,40	1,00	3,40
koupelna s vanou, sprchou a s WC č.1	5,70	1,00	5,70
kancelář/pokoj	13,40	1,00	13,40
obývací pokoj	51,24	1,00	51,24
kuchyňský kout	10,26	1,00	10,26
spíž	3,50	1,00	3,50
koupelna sprcha s WC č.2	3,50	1,00	3,50
prostor kolem bazénu	47,00	0,50	23,50
bazén	41,00	0,50	20,50
schodiště do podkroví	5,70	0,50	2,85
terasa s venkovním krbem		0,00	0,00
1.NP celkem	215,65		168,80
2.NP			
galerie/chodba	12,89	1,00	12,89
pokoj	19,80	1,00	19,80
balkon 1	4,00	0,50	2,00
ložnice	42,45	1,00	42,45
koupelna s vanou, sprchou a s WC č.3	7,00	1,00	7,00
balkon 2	6,00	0,50	3,00
terasa	37,80	0,50	18,90
pokoj	28,80	1,00	28,80
balkon 3	1,90	0,50	0,95
balkon 4	4,00	0,50	2,00
pokoj	21,15	1,00	21,15
balkon 5	4,20	0,50	2,10
koupelna s vanou a s WC č.4	10,00	1,00	10,00

koupelna se sprchou a s WC č.5	5,00	0,50	2,50
schodiště	0,00	0,00	0,00
2.NP celkem	204,99		173,54
3.NP-podkroví			
herna	63,87	0,90	57,48
chodba	6,14	0,90	5,53
3.NP-podkroví celkem	70,00		63,00
CELKEM	506,34		413,19

Započitatelná podlahová plocha použitá k ocenění porovnáním činí 413,19 m².

Příslušenstvím rodinného domu je dvougaráž přistavěná na západní straně rodinného domu provozně propojená s rodinným domem.

název místnosti	užitná plocha v m2	koef. využití plochy	započitatelná plocha v m2
2garáž	31,80		0,00

Dle informací z vyhledané stavební dokumentace byl rodinný dům postaven cca v roce 2002.

Stavebně technický stav rodinného domu a příslušenství dle místního šetření po umožnění vstupu do objektu stanovují pro porovnání odhadu ceny jako velmi dobrý stav s nadstandardem vybavení vnitřních prostor.

Ocenění porovnáním:

Odhad ceny rodinného domu byl proveden nepřímým porovnáním nabídkových cen prodeje rodinných domů vyhledaných na realitním serveru sreality.cz v okolí obce Čestlice, neboť v místě se prodeje rodinných domů či realizace prodeje takovýchto parametrů nenabízí. V jednotkové porovnávací hodnotě se kladně promítá umístění objektu ve vyhledávané obci s velmi dobrou dopravní dostupností pomocí osobní a automobilové dopravy cca 1 km do obchodní zóny Čestlice-Průhonice, cca 2 km do města Průhonice s rozšířenou OV či po dálnici D1, EXIT 8 cca 17 km do absolutního centra města Prahy s kompletní OV, stav objektu velmi dobrý stav s nadstandardem vybavení (centrální vysavač, PC síť, TV síť, EZS, KLIM, tepelné čerpadlo, vnitřní bazén, automatická závlaha), parkování ve dvougaráži, venkovní terasa s venkovním grilem, napojení na kompletní IS a záporně promítá umístění v obci s pouze základní OV, malá výměra zahrady.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	nabídková cena v Kč	započít. plocha v m2	jednotková nabídková cena v Kč/m2	umístění	pozemek v m2	parking	reko	stav	vlastnosti, vybavení,	Provize RK
Rodinný dům č.p. 223, ul. Ke Hřišti, Čestlice		413,19		obec se základní OV	696	2garáž	novostavba 2002	velmi dobrý stav až nadstandard	IS-E, V, K, P, topení ústřední tepelné čerpadlo	byt 6+kk, vnitřní bazén, pokoje s vlastní koupelnou, venkovní terasa, KLIM, EZS, síť TV, síť PC, aut. Závlaha, 2garáž, zděná RD
Srovnávací objekty										
Průhonice	47 000 000	333	141 141	okraj obce se základní OV	926	2garáž	novostavba 2005	velmi dobrý stav až nadstandard	IS-E, V, K, P, topení ústřední na plyn	byt 5+kk, terasa, venkovní vířivka, 2garáž, okrasná zahrada, zděná RD
Průhonice, ul. Borová	35 990 000	351	102 536	okraj obce se základní OV	1 000	2garáž	část. reko	velmi dobrý stav	IS-E, V, K, P, topení ústřední na plyn	byt 7+kk, terasa, zahradní domek, 2garáž, zděná RD

Praha-Kolovraty	36 000 000	405	88 889	okraj obec s rozšířenou OV	873	2garáž + 5xpark. stání	novostavba 2009	velmi dobrý stav až nadstandard	IS-E, V, K, P, topení ústřední na tepelné čerpadlo, na plyn, plynový krb	byt 6+1, terasa, zastřešený venk.bazének, pergola s venk.krbem, 2garáž, okrasná zahrada,zděná RD	NE
Vestec, ul. Průběžná	39 500 000	410	96 341	okraj obce s rozšířenou OV	2 100	2garáž	novostavba 2008	velmi dobrý stav až nadstandard	IS-E, V, K, P, topení ústřední na plyn, tepelné čerpadlo, krb,	byt 8+kk, terasa, vnitřní bazén, okrasná zahrada, možnost rozdělení pozemku na prodej, zděná RD	NE

Oceňovaný objekt

Rodinný dům č.p. 223, ul. Ke Hřišti, Čestlice

Srovnávací objekty

název	nabídková jednotková cena v Kč/m ²	koef. redukce	nabídková jednotková cena po redukcí v Kč/m ²	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	INDEX	jednotková cena po srovnání s objektem
Průhonice	141 141	0,95	134 084	1,05	1,20	1,00	1,10	1,00	0,80	1,00	0,80	0,95	0,84	159 115
Průhonice, ul. Borová	102 536	0,95	97 409	1,05	1,15	1,00	1,15	0,90	0,80	1,00	1,00	0,90	0,90	108 253
Praha-Kolovraty	88 889	0,95	84 444	1,05	1,00	1,05	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,27	66 315
Vestec, ul. Průběžná	96 341	0,95	91 524	1,05	1,00	1,00	1,50	1,00	1,00	1,00	1,00	1,20	1,89	48 426
													celkem Kč/m ²	382 108
													průměr v Kč/m ²	95 527
													max Kč/m ²	159 115
													min Kč/m ²	48 426

koeficient redukce - snížení ceny o reálnost prodejní ceny a provizi RK

K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění

K2 koeficient úpravy na velikost započitatelné plochy

K3 koeficient úpravy na parkování

K4 koeficient úpravy na velikost pozemku

K5 koeficient úpravy na celkový stav

K6 koeficient úpravy na vybavení, dispozice bytů,

K7 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, vytápění)

K8 koeficient úpravy na konstrukci stavby

K9 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

I index odlišnosti I = K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7*K8,

JC = MJC po redukcí/ INDEX

Jednotková cena RD č.p. 223 vč. přísl. a pozemků po zaokrouhlení činí 95 530,- Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty RD dle jednotkové ceny

započitatelná plocha RD 413,19 m²

jednotková cena 95 530,- Kč/m²

Výpočet: 95 530,- Kč/m² * 413,19 m² = 39 472 040,70 Kč

Porovnávací hodnota RD č.p. 223 vč. přísl. a pozemků po zaokrouhlení činí 39 470 000,- Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací ocenění

1.1. Rodinný dům č.p. 223 vč. příslušenství a pozemků

39 470 000,- Kč

Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné ceny obvyklé je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaných nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami: - umístění rodinných domů v těsném okolí Prahy zvyšuje poptávku;
- b) parametry povyšující cenu: - umístění objektu ve vyhledávané obci s velmi dobrou dopravní dostupností pomocí osobní a automobilové dopravy cca 1 km do obchodní zóny Čestlice - Průhonice, cca 2 km do města Průhonice s rozšířenou OV či na dálnici D1, EXIT 8 cca 17 km do absolutního centra města Prahy s kompletní OV,
- velmi dobrý stav s nadstandardem vybavení (centrální vysavač, PC síť, TV síť, EZS, KLIM, tepelné čerpadlo, vnitřní bazén, automatická závlaha),
- možnost parkování ve dvojgaráži,
- napojení na kompletní IS – elektro, veřejný vodovod, veřejná kanalizace, plyn;
- c) parametry ponižující cenu: - umístění v obci s pouze základní OV,
- malá výměra zahrady – větší část zastavěna,

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení, která jsou zapsána na LV č. 497, k.ú. Čestlice, obec Čestlice ze dne 20.1.2025.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 16.1.2025 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 39.500.000,- Kč:

**Obvyklá cena:
39 500 000,- Kč**

V Praze 22.1.2025

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, 006960/2025.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s odhadcem Ing. Petrem Poláčkem, Kounice 493, 289 15 Kounice, IČO: 43092667, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, který zajistil a připravil podklady pod poř. č. 03/25

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. výpis z katastru nemovitostí LV č. 497, k.ú. Čestlice, obec Čestlice ze dne 20.1.2025
2. katastrální mapa pro k.ú. Čestlice, obec Čestlice
3. mapa umístění
4. fotopříloha z místního šetření 16.1.2025
5. nabídkové ceny prodeje rodinných domů k porovnání z realitního serveru sreality.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2025 06:13:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 021EX 15871/24 pro JUDr. Ivan Erben
soudní exekutor 021 pro Prahu

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538141 Čestlice

Kat.území: 623440 Čestlice

List vlastnictví: 497

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

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

Vlastnické právo

Residence Čestlice, s.r.o., Ruská 315/2, 35301 Mariánské Lázně 17489750

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 299 229 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: Čestlice, č.p. 223, rod.dům
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 299

St. 318 67 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez čp/če, garáž
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 318

219/6 367 zahrada

zemědělský půdní fond

219/12 33 zahrada

zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

věcné břemeno užívání části pozemku za účelem zřízení a uložení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné komunikační sítě dle geom. pl. 588-127/2005

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

Parcela: 219/6

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.09.2005.

V-7096/2005-209

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2015 12:40:54. Zápis proveden dne 10.07.2015.

V-11404/2015-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Věcné břemeno (podle listiny)

věcné břemeno užívání části budovy za účelem zřízení a umístění, provozu, údržby a oprav komunikačního zařízení (koncového bodu) veřejné komunikační sítě

Oprávnění pro

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 04084063

Povinnost k

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2025 06:13:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538141 Čestlice

Kat.území: 623440 Čestlice

List vlastnictví: 497

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 318

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 15.06.2005. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.09.2005.

V-7096/2005-209

Listina Souhlasné prohlášení o přechodu práv v důsledku rozdělení společnosti ze dne 02.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2015 12:40:54. Zápis proveden dne 10.07.2015.

V-11404/2015-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

- dluh ve výši 12.000.000,- Kč s příslušenstvím
- budoucí dluhy, které budou vznikat ode dne uzavření smlouvy do 31.7.2033, až do celkové výše 24.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: St. 299, Parcela: St. 318, Parcela: 219/12, Parcela: 219/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení Č. NBNK-RCES-ZSN/1 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 09:32:29. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-12448/2022-209

Pořadí k 16.09.2022 09:32

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 Č. NBNK-RCES-ZSN/1 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 09:32:29. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-12448/2022-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení Č. NBNK-RCES-ZSN/1 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 09:32:29. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-12448/2022-209

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení Č. NBNK-RCES-ZSN/1 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 09:32:29. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-12448/2022-209

o Zákaz zcizení a zatížení

- bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2025 06:13:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538141 Čestlice

Kat.území: 623440 Čestlice

List vlastnictví: 497

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

Typ vztahu

- po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: St. 299, Parcela: St. 318, Parcela: 219/12, Parcela: 219/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení Č. NBNK-RCES-ZSN/1 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 09:32:29. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-12448/2022-209

Pořadí k 16.09.2022 09:32

o Zástavní právo smluvní

- dluh ve výši 113.230.000,- Kč s příslušenstvím

- budoucí dluhy, které budou vznikat ode dne uzavření smlouvy do 1.2.2033, až do celkové výše 226.460.000,- Kč

Oprávnění pro

C.C. leasing s.r.o., Staré náměstí 13/7, Ruzyně, 16100
Praha 6, RČ/IČO: 24132446

Povinnost k

Parcela: St. 299, Parcela: St. 318, Parcela: 219/12, Parcela: 219/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení Č. CCL-RO-ZSN/2 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 09:35:10. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-12449/2022-209

Pořadí k 16.09.2022 09:35

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 Č. CCL-RO-ZSN/2 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 09:35:10. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-12449/2022-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení Č. CCL-RO-ZSN/2 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 09:35:10. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-12449/2022-209

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení Č. CCL-RO-ZSN/2 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 09:35:10. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-12449/2022-209

o Zákaz zcizení a zatížení

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2025 06:13:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538141 Čestlice

Kat.území: 623440 Čestlice

List vlastnictví: 497

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

Typ vztahu

- bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele
- po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

C.C. leasing s.r.o., Staré náměstí 13/7, Ruzyně, 16100
Praha 6, RČ/IČO: 24132446

Povinnost k

Parcela: St. 299, Parcela: St. 318, Parcela: 219/12, Parcela: 219/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení Č. CCL-RO-ZSN/2 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 09:35:10. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ
V-12449/2022-209

Pořadí k 16.09.2022 09:35

o Zástavní právo smluvní

- dluh ve výši 18.070.000,- Kč s příslušenstvím
- budoucí dluhy, které budou vznikat ode dne uzavření smlouvy do 12.4.2033, až do celkové výše 36.140.000,- Kč

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: St. 299, Parcela: St. 318, Parcela: 219/12, Parcela: 219/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení Č. NBNK-RIPP-ZSN/2 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 09:38:04. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ
V-12450/2022-209

Pořadí k 16.09.2022 09:38

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 Č. NBNK-RIPP-ZSN/2 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 09:38:04. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-12450/2022-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení Č. NBNK-RIPP-ZSN/2 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 09:38:04. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-12450/2022-209

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení Č. NBNK-RIPP-ZSN/2 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 09:38:04. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-12450/2022-209

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2025 06:13:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538141 Čestlice

Kat.území: 623440 Čestlice

List vlastnictví: 497

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

Typ vztahu

o **Zákaz zcizení a zatížení**

- bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele
- po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: St. 299, Parcela: St. 318, Parcela: 219/12, Parcela: 219/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení Č.
NBNK-RIPP-ZSN/2 ze dne 15.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022
09:38:04. Zápis proveden dne 10.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-12450/2022-209

Pořadí k 16.09.2022 09:38

o **Zástavní právo smluvní**

- dluh ve výši 16.602.000,- Kč s příslušenstvím
- budoucí dluhy, které budou vznikat ode dne uzavření smlouvy do 31.8.2033, až do celkové výše 55.340.000,- Kč

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: St. 299, Parcela: St. 318, Parcela: 219/12, Parcela: 219/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 07.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2022 10:08:25. Zápis
proveden dne 31.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-13335/2022-209

Pořadí k 07.10.2022 10:08

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 07.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2022 10:08:25. Zápis
proveden dne 31.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-13335/2022-209

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 07.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2022 10:08:25. Zápis
proveden dne 31.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-13335/2022-209

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení
ze dne 07.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2022 10:08:25. Zápis
proveden dne 31.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-13335/2022-209

o **Zákaz zcizení a zatížení**

- bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2025 06:13:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538141 Čestlice

Kat.území: 623440 Čestlice

List vlastnictví: 497

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

Typ vztahu

- po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: St. 299, Parcela: St. 318, Parcela: 219/12, Parcela: 219/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 07.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.10.2022 10:08:25. Zápis proveden dne 31.10.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-13335/2022-209

Pořadí k 07.10.2022 10:08

o Zástavní právo smluvní

- dluh ve výši 7.000.000,- Kč s příslušenstvím

- budoucí dluhy, které budou vznikat ode dne uzavření smlouvy do 31.8.2033, až do celkové výše 14.000.000,- Kč

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: St. 299, Parcela: St. 318, Parcela: 219/12, Parcela: 219/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák. č. NBNK-RCES-ZSN/3 ze dne 12.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2022 08:37:39. Zápis proveden dne 23.11.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-14386/2022-209

Pořadí k 02.11.2022 08:37

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, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák. č. NBNK-RCES-ZSN/3 ze dne 12.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2022 08:37:39. Zápis proveden dne 23.11.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-14386/2022-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák. č. NBNK-RCES-ZSN/3 ze dne 12.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2022 08:37:39. Zápis proveden dne 23.11.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-14386/2022-209

Související zápisy

Závazek zástavního věřitele nepožádat o výmaz zástav. práva

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák. č. NBNK-RCES-ZSN/3 ze dne 12.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2022 08:37:39. Zápis proveden dne 23.11.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-14386/2022-209

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2025 06:13:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538141 Čestlice

Kat.území: 623440 Čestlice

List vlastnictví: 497

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

Typ vztahu

o **Zákaz zcizení a zatížení**

- bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele
- po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: St. 299, Parcela: St. 318, Parcela: 219/12, Parcela: 219/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení, o sjednání závazku podle § 1384 obč. zák. č. NBNK-RCES-ZSN/3 ze dne 12.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2022 08:37:39. Zápis proveden dne 23.11.2022; uloženo na prac. Praha-východ

V-14386/2022-209

Pořadí k 02.11.2022 08:37

o **Zákaz zcizení a zatížení**

- bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele
- po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: St. 299, Parcela: St. 318, Parcela: 219/12, Parcela: 219/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. NBNK-RALEJ-ZSN/3 ze dne 02.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2023 11:20:04. Zápis proveden dne 28.02.2023; uloženo na prac. Praha-východ

V-1322/2023-209

Pořadí k 03.02.2023 11:20

o **Zástavní právo smluvní**

- dluh ve výši 12.000.000,- Kč s příslušenstvím
- budoucí dluhy, které budou vznikat ode dne uzavření smlouvy do 31.3.2034, až do celkové výše 352.488.000,- Kč

Oprávnění pro

Investcrown s.r.o., Bucharova 1314/8, Stodůlky, 15800
Praha 5, RČ/IČO: 08672181

Povinnost k

Parcela: St. 299, Parcela: St. 318, Parcela: 219/12, Parcela: 219/6

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. NBNK-RALEJ-ZSN/3 ze dne 02.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2023 11:20:04. Zápis proveden dne 28.02.2023; uloženo na prac. Praha-východ

V-1322/2023-209

Pořadí k 03.02.2023 11:20

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 č. NBNK-RALEJ-ZSN/3 ze dne 02.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2023 11:20:04. Zápis proveden dne 28.02.2023; uloženo na prac. Praha-východ

V-1322/2023-209

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.01.2025 06:13:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538141 Čestlice

Kat.území: 623440 Čestlice

List vlastnictví: 497

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

Typ vztahu

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení č. NBNK-RALEJ-ZSN/3 ze dne 02.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2023 11:20:04. Zápis proveden dne 28.02.2023; uloženo na prac. Praha-východ

V-1322/2023-209

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivan Erben, Staré náměstí 13/7,
161 00 Praha 6

Povinnost k

Residence Čestlice, s.r.o., Ruská 315/2, 35301
Mariánské Lázně, RČ/IČO: 17489750

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 021 EX 15871/24-15 ze dne 10.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2024 21:09:24. Zápis proveden dne 12.01.2024; uloženo na prac. Praha

Z-1738/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 299, Parcela: St. 318, Parcela: 219/12, Parcela: 219/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8 021 EX-15871/2024 -17 ze dne 10.01.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.01.2024 21:11:55. Zápis proveden dne 17.01.2024; uloženo na prac. Praha-východ

Z-377/2024-209

Související zápisy

Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání EÚ Praha 8 021 EX-15871/2024 -70 ze dne 09.12.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.12.2024 17:00:47. Zápis proveden dne 16.12.2024; uloženo na prac. Praha-východ

Z-12571/2024-209

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivan Erben, Staré náměstí 13/7,
161 00 Praha 6

Povinnost k

Residence Čestlice, s.r.o., Ruská 315/2, 35301
Mariánské Lázně, RČ/IČO: 17489750

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 021 EX 15872/24-10 ze dne 14.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2024 11:39:54. Zápis proveden dne 19.02.2024; uloženo na prac. Praha

Z-7401/2024-101

Související zápisy

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 20.01.2025 06:13:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538141 Čestlice

Kat.území: 623440 Čestlice

List vlastnictví: 497

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

Typ vztahu

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 299, Parcela: St. 318, Parcela: 219/12, Parcela: 219/6

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8 č.j. 021 EX-15872/2024 - 13 ze dne 15.02.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2024 11:39:40. Zápis proveden dne 20.02.2024; uloženo na prac. Praha-východ

Z-1866/2024-209

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 14.09.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.09.2022 09:40:34. Zápis proveden dne 11.10.2022.

V-12451/2022-209

Pro: Residence Čestlice, s.r.o., Ruská 315/2, 35301 Mariánské Lázně RČ/IČO: 17489750

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
219/6	21100	367
219/12	21100	33

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

Vyhotovil:

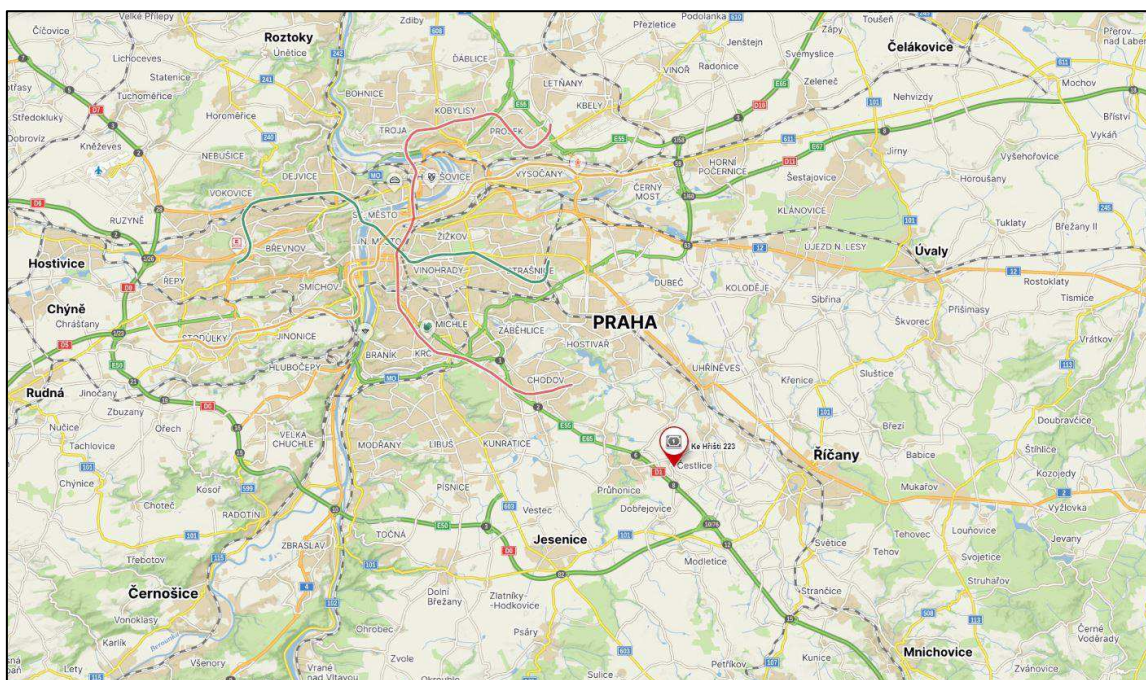
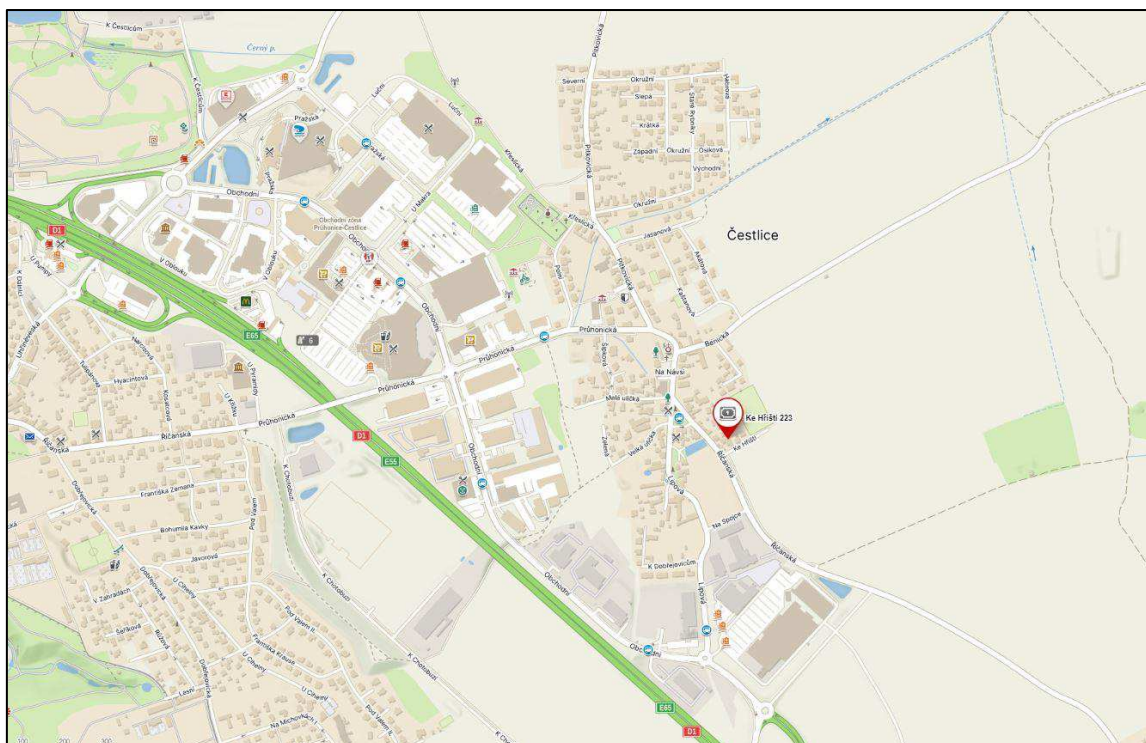
Vyhotoveno: 20.01.2025 06:40:39

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

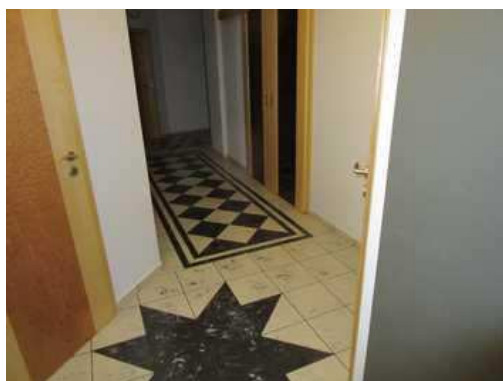
Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

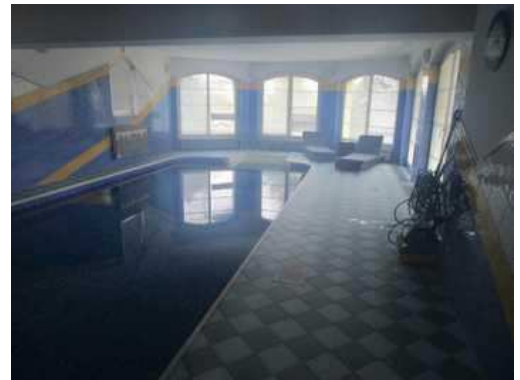


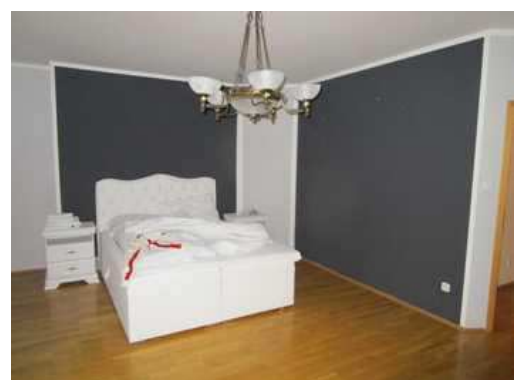
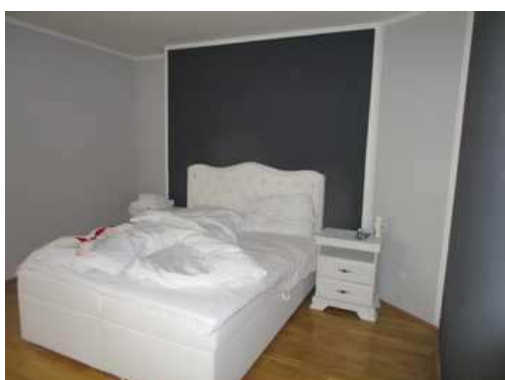
MAPA OBLASTI



Zdroj: www.mapy.cz









Prodej rodinného domu 333 m², pozemek 926 m², Průhonice



47 000 000 Kč

Ve výhradním zastoupení vlastníka nabízíme jedinečnou příležitost ke koupi rodinného domu Elegance o celkové rozloze 332,62 m². Dům se prodává s garáží pro dvě auta (36 m²), vlastní vířivkou, velkou terasou (52 m²) a stojí na pozemku o rozloze 926 m². Nemovitost byla postavena v roce 2005. „Utváříme své domovy, a ony pak utvářejí nás“. S touto myšlenkou vznikl a prošel vnitřní rekonstrukcí dům, který je rozdělen do dvou podlaží: 1. podlaží: Po vstupu do předsíně se ocitnete před chodbou se schodištěm do druhého podlaží. Na pravé straně se nachází prostorná garáž. Dále pokračujete druhou chodbou s technickou místností a koupelnou s toaletou pro hosty, která vede do prostorného designového obývacího pokoje se skvělou kuchyní, velkými

francouzskými okny a přímým vstupem do soukromé zahrady. 2. podlaží: Dřevěnými schody se dostanete do galerie s knihovnou, která rozděluje prostor na dvě části. Na jedné straně je hlavní ložnice s vlastní koupelnou a také francouzskými okny. Vedle ložnice se nachází velká šatna, která je přístupná pouze z této místnosti. Na druhé straně je místnost, která slouží jako domácí kino, ale může být využita i jako kancelář. Dále jsou zde dvě atraktivní ložnice, každá s balkonem (5,41 m²) a výhledem do klidné zahrady. Terasa je ideálním místem pro rodinné večery, vybavena jídelním stolem a pohodlnou sedací soupravou. Jemně přechází do soukromé zahrady, která se pyšní atypickými rostlinami. Během teplé sezony není lepší místo pro rodinné večery. Součástí tohoto prostoru je rovněž vířivka, která poskytuje ideální místo pro relaxaci a odpočinek. Způsob vytápění je centrální domovní (2 kotly ve stavbě).

Zastavěná plocha: 163 m²

Velikost zahrady: 926 m²

Celková užitná plocha: 332,62 m²

Zájemce neplatí provizi.

Dům se nachází v prestižní a vyhledávané lokalitě Průhonic, jen kousek od historického Průhonického parku. Tato oblast se vyznačuje skvělou dostupností jak do centra Prahy, tak i do okolní přírody, což z ní činí perfektní místo pro rodinný život. V blízkosti domu se nacházejí kavárny, restaurace (x16!), obchody, školy a školky. Díky vynikající dopravní dostupnosti po dálnici D1 je městská aglomerace snadno dostupná. Průhonice jsou stále se rozvíjející oblastí, kde se příroda dokonale prolíná s moderním bydlením.

Celková cena: 47 000 000 Kč, bez provize

Poznámka k ceně: Cena k jednání

Příslušenství: Zařízeno, 2 garáže

Stavba: Cihlová, Ve velmi dobrém stavu, 2 podlaží, 4 pokoje, Patrový typ objektu

Infrastruktura: Plynový kotel, Dálnice, Silnice

Plocha: Plocha pozemku 926 m², Užitná plocha 333 m², Zastavěná plocha 163 m²

Historie: Rok výstavby 2005, Rok kolaudace 2005

Prodej rodinného domu započít.pl. 351 m², pozemek 1000 m², Borová, Průhonice



35 990 000 Kč

Nabízíme ke koupi velmi prostornou vilu, na nádherném a jedinečném místě Průhonic v sousedství Průhonického parku. Dům obklopený vzrostlou zelení zajišťující naprosté soukromí může být díky své velikosti i dispozici využíván i k vícegeneračnímu bydlení. Dům se zastavěnou plochou 283m², pečlivě udržovanou vzrostlou zahradou o velikosti 717m², má užitnou plochu 416m², která je rozložena ve třech podlažích. 1.PP je skladovací/úložný prostor o velikosti 60m², v 1.NP (197m²) se nachází jednak dvougaz s přímým napojením na dům a dále především velkoryse řešený obývací pokoj propojený s kvalitní a plně vybavenou kuchyní na celkové ploše 72m² s východem na

jihozápadní terasu a zahradu, dále 2 prostorné pokoje, 2 koupelny, samostatné WC, kotlina(plyn) pro toto podlaží. 2.NP (159m²) podkroví, může být jednoduše změněno na samostatnou jednotku (rozvody pro kuchyň jsou ponechány), nyní však jsou místo obytného prostoru a kuchyně zhotoveny další ložnice. Současné provedení nabízí v tomto horním patře 4 ložnice, prostornou galerii, 2 koupelny, WC, a opět vlastní kotelnu pro toto podlaží. Na střeše garáže se ještě rozkládá terasa o velikosti 40m². V celém domě jsou plovoucí podlahy v kombinaci s keramickou dlažbou, podlahové vytápění v celém 1.NP v kombinaci s radiátory, plastová okna s předokenními roletami, EZS, řízená závlaha zahrady, mobilní el.pergola nad terasou. Ideální a klidné bydlení i pro

početnou rodinu! Rychlé dopravní napojení na pražský okruh, z centra Průhonice je MHD s autobusovým spojem do Prahy. V dosahu Českobratrská základní škola, mezinárodní školka. Oblíbená lokalita Průhonice nabízí plnou občanskou vybavenost ke spokojenému a komfortnímu bydlení v této prestižní lokalitě.

Celková cena: 35 990 000 Kč

Příslušenství: Částečně zařízeno, Parkovací stání s 4 místy, 2 Garáže

Stavba: Smíšená, Ve velmi dobrém stavu, 2 podlaží, 5 a více pokojů, Podzemní podlaží, Patrový typ objektu

Infrastruktura: Vodovod, Plynovod, Veřejná kanalizace, Asfaltová silnice

Plocha: Plocha pozemku 1 000 m², Užitná plocha 416 m², Zastavěná plocha 181 m²
Započitatelná plocha 351 m²

Historie: Rok výstavby 1993

Prodej rodinného domu započít.pl. 405 m², pozemek 873 m², Praha - Kolovraty



36 000 000 Kč

Vítejte v unikátním vícegeneračním domě v Kolovratech, který byl postavený s mimořádnou péčí a jeho nadčasový design, kvalita a krása budou těšit celé generace vaší rodiny. Představte si sochu Svobody v New Yorku - jen do základů tohoto domu bylo spotřebováno stejné množství železobetonu jako je váha této ikonické sochy! Spojení zděného přízemí s prvním patrem a podkrovím tvořeným dřevostavbou představuje harmonii mezi pevností a estetikou. V přízemí naleznete samostatný byt, původně určený pro wellness centrum. Hrubá stavba bazénu pod podlahou je hotová, ale nyní je tato místnost přeměněná na krásný byt s obytnou místností o výšce stropů 3,5 metru, plně vybavenou

kuchyní, koupelnou a přístupem na zahradu skrz francouzské dveře. Součástí přízemí je také prostorná garáž pro dva vozy, prádelna, sušárna a samostatné WC. První patro nabízí prostornou kuchyň značky Schuller s vysoce kvalitními spotřebiči Miele a Küppersbuch a kuchyňskou deskou a jídelním stolem z nesmrtelného Corianu. Z kuchyně jste po dvou krocích buď na veliké terase, nebo ve spíži. Obývací pokoj je vybaven plynovým krbem na dálkové ovládání a otevřeným stropem. Na stejném patře objevíte dále pracovnu, ložnici, hostinský pokoj, koupelnu a walk-in šatnu. Vzdušné podkroví nabízí otevřený prostor, který kombinuje pracovnu, obývací pokoj a ložnici s velkou samostatnou koupelnou. Zahrada, to je oáza klidu s altánem, ve kterém se můžete doslova vyřádit v plně vybavené kuchyni, kde nechybí vůbec nic. Ano, skutečně je tam kromě grilu, lednice, kávovaru i vestavná myčka. Přes léto si ale stejně asi nejvíc užijete osvěžující bazén se slanou vodou a odpočinkovou zónou. Pokud jde o technické vybavení, tak tady se vůbec nešetřilo a volila se nadčasová technická řešení, ať už mluvíme o tepelném čerpadlu, plynovém kotli Junkers, nebo klimatizaci. Myslelo se opravdu na všechno, proto má dům kotelnu připravenou pro tuhá paliva nebo pelety se samostatným komínem. Dále je zde je připravena kabeláž na instalaci kamerového systému, mezi přízemím a prvním patrem je připravena šachta pro výtah, v každém patře najdete protipožární hydrant, elektřina v domě zahrnuje rozvody 120V (USA standard), 220V a 380V. Úplnou samozřejmostí jsou pak bezpečnostní fólie na oknech a připojení alarmu na PCO. Domácnost je připojena jak na městský vodovod, tak ke studni na vedlejším pozemku, která může zásobovat celý dům nebo jen WC a zavlažování zahrady. Dům je připravený pro úpravu z dvougeneračního na třígenerační, takže ať už jsou vaše plány jakékoliv, způsob, jak ho vyřešit se vždycky najde. Dům se nachází ve slepé ulici a je obklopený zelení, což zaručuje dostatek soukromí a klidu. Díky šikovné dispozici pozemku je možnost parkování až pěti dalších aut hned u domu. Mezi hlavní výhody prodáváného domu patří bezesporu robustní konstrukce, předimenzované zateplení, nadčasový design a vynikající technický stav. Na okraji Kolovrat vzniká nové napojení na D1, které ještě zrychlí dopravní dostupnost.

Celková cena: 36 000 000 Kč

Příslušenství: Částečně zařízeno, Parkovací stání s 5 místy, 2 garáže

Energetická náročnost: Úsporná, č. 78/2013 Sb., 120 kWh/m² rok

Stavba: Smíšená, Ve velmi dobrém stavu, 3 podlaží, 5 a více pokojů, Patrový typ objektu

Infrastruktura: Vodovod, Plynovod, Veřejná kanalizace

Plocha: Plocha pozemku 873 m², Užitná plocha 450 m², Započitatelná plocha 405 m²

Lokalita: Klidná část obce

Historie: Rok kolaudace 2009

Prodej rodinného domu 410 m², pozemek 2100 m², Průběžná, Vestec



39 500 000 Kč

Kdo by neznal Vestec a jeho Vestecký rybník – vyhledávané výletní místo – zde se nudit nebudete, ať už jste sportovní maniak nebo máte hravé děti nebo jen chcete mít klid a chytat ryby. Jen kousek od této oázy je ojedinělý dům, který se těší na nové majitele. Hledáte něco výjimečného? Projděte si inzerát i video a domluvte si prohlídku. Dvoupodlažní rodinný dům 8+kk s terasou, vnitřním bazénem z nerez, garáží pro 2 auta, jezírkem s koi kapry a nádherně vzrostlou zahradou, v obci Vestec, těsně sousedící s hranicí Prahy. Rozměr domu i pozemku vás překvapí svojí velikostí. Pozemek má 2.325 m². Příjezd na něj je i z druhé strany. Díky tomu můžete pozemek nechat rozdělit a využít ho ke stavbě RD pro vaše děti či rodiče případně ho prodat. Zahrada 2.032 m² byla osázena stromy a keři tak, abyste měli

absolutní soukromí. Celková podlahová plocha přibližně 410 m² a zastavěná plocha 225 m² zajišťují dostatek prostoru pro komfortní bydlení a případně i vícegenerační život rodiny. Tento dům byl postaven a zkolaudován v roce 2005. Majitel při stavbě použil kvalitní materiály, a tak je dům ve velmi dobrém stavu. Nový majitel nemusí investovat do nákladných oprav či renovací. Dům je napojen na obecní vodovod a kanalizaci, plyn a elektřinu. Je zde nainstalováno tepelné čerpadlo, sloužící k vytápění a ohřevu vody, což znamená úsporné a ekologické vytápění domu včetně bazénové haly. Celoroční provoz bazénu je velkým benefitem pro relax po náročném dni. Napojení na studnu na pozemku je úsporou na provoz bazénu, a zejména v letním období pro závlahu zahrady. Dům byl pečlivě navržen s důrazem na praktičnost a život rodiny. Dvě ložnice mají každá svoji šatnu a velkou koupelnu s vanou a WC. V patře je menší kuchyň. Vybava domu: předokenní rolety v celém přízemí, zabezpečovací systém, centrální vysavač, krb v obývacím pokoji s průduchy do 1.patra, okna dřevěná, z masivu je dřevěné schodiště a interiérové dveře, parkety na podlaze, kuchyňská linka s moderními kuchyňskými spotřebiči, vestavěné vybavení šaten a mnoho dalších prvků. Lokalita je ideální pro ty, kteří chtějí žít v blízkosti přírody a v klidném prostředí, ale zároveň mít blízko veškerou potřebnou infrastrukturu. Síť cyklostezek vás dovede až do centra Prahy nebo na druhou stranu např. do Průhonického parku, přes Štířín až do Popovic. V obci Vestec je bohatá občanská vybavenost - obecní úřad, pošta, cukrárna, kavárna, pivnice, restaurace – nejlepší je U Klimešů, sportovní centrum, kadeřnictví, mateřská škola, čerpací stanice, hypermarket Albert, supermarket Billa, lékárna, bagetérie, Asko a další obchody. Obchodní centrum Westfield Chodov s multikinem je 10 minut autem od domu. Na metro C-Opatov jede PID bus 15 minut. Autem do centra Prahy se dostanete za přibližně 20 minut. Na Pražský okruh to máte 5 minut.

Celková cena: 39 500 000 Kč

Příslušenství: Parkovací stání s 2 místy, 2Garáž, Zahrada

Stavba: Smíšená, Ve velmi dobrém stavu až nadstandard, 2 podlaží, 5 a více pokojů, Patrový typ objektu

Infrastruktura: Vodovod, Studna, Plynovod, Ústřední plynové vytápění, Nespecifikované vytápění, Veřejná kanalizace, Asfaltová silnice, MHD

Plocha: Plocha pozemku 2 100 m², Užitná plocha 410 m², Zastavěná plocha 225 m²
Celková plocha 410 m², Zahrada o ploše 2 032 m²

Lokalita: Klidná část obce, Bydlení

Ostatní: K nastěhování ihned

Historie: Rok kolaudace 2005