

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 044288/2023 - část A

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek st.p.č. 653 se stavbou RD čp. 301, pozemek p.č. 523, vše v k.ú. a obci Statenice, zapsané na LV č. 827, vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Ondřej Svoboda
Beranových 130
199 000 Praha 18

Číslo jednací: 184Ex 1033/23-72

OBVYKLÁ CENA	18 500 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 38

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 15.8.2023

Vyhotoveno: V Trutnově 24.08.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.8.2023 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 827
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 15.8.2023. Povinná Alena Fajnorová byla k místnímu šetření obeslána doporučenou zásilkou, která jí byla 8.8.2023 vložena do schránky s podpisem Ivana Kuchařová. Ohledně místního šetření byla informována i prostřednictvím její advokátní zástupkyně Mgr. Magdalény Poncza. Zástupkyně povinné na pozvánku reagovala dne 14.8.2023 (den před místním šetřením) se žádostí o odložení termínu místního šetření mj z důvodu, že povinná pečuje v nemocnici o osobou blízkou a trvá na tom, že chce být místního šetření přítomna. Po ověření informací u Exekutorského úřadu v Praze bylo rozhodnuto, že místní šetření odložené nebude. V den místního šetření 15.8.2023 od 13hod byla povinná přítomná, odmítla však nemovitou věc zpřístupnit - neposkytla tedy součinnosti při místním šetření. Vlastník byl řádně obeslán, ale neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, z dostupných informací získaných jednak zaměřením stavby „z venku“ a informací ze stavebního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky.
5. Stavební dokumentace získaná prostřednictvím Stavebního úřadu Velké Přílepy - Stavební povolení č.j. Výst. 332/5-23/01-Km ze dne 19.1.2001- Kolaudační rozhodnutí č.j. Výst. 332/3-2158/02-Km ze dne 30.9.2002- Částečná projektová dokumentace - výkresová část, technická zpráva
 6. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 184 EX 1033/23-72
 7. Územně plánovací dokumentace
8. Fotodokumentace exteriéru pořízená znalcem
9. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
10. Povodňová zpráva z www.cap.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku , 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

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

Stanovení tržní hodnoty

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

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

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

Metoda výnosová

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

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

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle dálkového náhledu www.cuzk.cz bylo v k.ú. Statenice a navazujícím k.ú. Horoměřice v posledních 15 měsících zobchodováno celkem více jako 10 prodejů pozemků s obdobnými stavbami RD, z toho 6 zobchodovaným nemovitých věcí odpovídá zadaným parametrům a je použito do porovnávací metody.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Statenice, k.ú. Statenice
Adresa nemovité věci: Statenice 301, 252 62 Statenice

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou zapsané na LV č. 827

Vlastnické právo

Fajnorová Alena, č. p. 301, 25262 Statenice

Dokumentace a skutečnost

Dle získané dokumentace byla stavba čp. 301 postavena na základě Stavebního povolení č.j. Výst. 332/5-23/01-Km ze dne 19.1.2001 a je užívána na základě Kolaudačního rozhodnutí č.j. Výst. 332/3-2158/02-Km ze dne 30.9.2002, tj. stáří 21 let. Dle kolaudačního rozhodnutí bylo oproti ověřené dokumentace provedena změna vytápění, kdy na místo plánovaného PB bylo zřízeno vytápění elektrokotlem. Ostatní konstrukce byly provedeny v souladu s ověřenou projektovou dokumentací. Vzhledem k neumožnění prohlídky nebylo možné ověřit provedení případných stavebních prací a modernizací interiéru, předpokládá se tedy, že stavba je v původním technickém stavu a provedení z r. 2002.

Vzhledem k tomu, že objekt nebyl zpřístupněn, je provedeno ocenění na základě stavební dokumentace získané prostřednictvím stavebního úřadu, předpokládá se, že stavba byla provedena v souladu s ověřenou projektovou dokumentací.

Místopis

Obec Statenice se nachází v okrese Praha-západ, kraj Středočeský, v údolí Únětického potoka zhruba 11 km severozápadně od centra hlavního města Prahy. Žije zde přibližně 1 600 obyvatel. Obec Statenice se skládá ze dvou částí, Statenice a Černý Vůl, které obě leží v katastrálním území Statenice. Do obce Statenice vedou silnice III. třídy. Místní částí Černý Vůl prochází silnice II/240 Praha - Horoměřice - Kralupy nad Vltavou - Roudnice nad Labem. Železniční trať ani stanice na území obce nejsou, nejbližší železniční stanice jsou Roztoky u Prahy nebo Úholičky.

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: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

519 Statenice Property Development, a.s., Vladislavova 1390/17, Nové Město,
11000 Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - pozemek se stavbou RD čp. 301, se nachází v severní okrajové zastavěné okrajové části obce Statenice, mimo souvisle zastavěné území, v okolní řídké zástavbě novějších staveb pro bydlení, v klidné lokalitě. Nemovitá věc je přístupná po šterkové komunikaci na pozemku p.č. 519, která je ve vlastnictví společnosti Statenice Property Development, a.s., ve prospěch oceňované nemovité věci není zřízené VB přístupu, nebyla doložena nájemní smlouva či jiný doklad o možnosti užívání pozemku - na platném ÚPD je vyznačená plánovaná komunikace, která ke dni ocenění nebyla provedena. Nemovitá věc je situována ve vzdálenosti do cca. 2,4 km od občanské vybavenosti (úřad, pošta, obchod, MŠ, dětské hřiště, sportovní centrum, hřiště, restaurační zařízení, autobusová zastávka). Území je z části zainvestováno (VV, NN), kanalizace je svedena do septiku. Pozemky jsou rovinaté.

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
ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace
Komentář: Nemovitá věc je přístupná po šterkové komunikaci na pozemku p.č. 519, která je ve vlastnictví společnosti Statenice Property Development, a.s., ve prospěch oceňované nemovité věci není zřízené VB přístupu, nebyla doložena nájemní smlouva či jiný doklad o možnosti užívání pozemku - na platném ÚPD je vyznačená plánovaná komunikace, která ke dni ocenění nebyla provedena.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO Zástavní právo
ANO Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*
Fajnorová Alena, č. p. 301, 25262 Statenice

Omezení vlastnického práva
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Narizení předběžného opatření
Zahájení exekuce - Fajnorová Alena

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

Porovnávací metoda

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Pozemek st.p.č. 653 je zastavěný stavbou RD čp. 301 a pozemek p.č. 523 je zahradou ve FC. Území je rovinné, z části zainvestované (NN, VV), pozemky jsou oplocené a užívané v souladu s právním stavem.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Zastavitelný pozemek
Lokalita:	Statenice
Popis:	Pozemek st.p.č. 178/14 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-6675/2022-210
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,02

poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
9 400 000	994	9 456,74	0,97	9 173,04

Název: Zastavitelný pozemek

Lokalita: Statenice

Popis: Pozemek st.p.č. 418/9 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-6964/2022-210

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	1,01
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
5 263 424	864	6 091,93	0,96	5 848,25

Název: Zastavitelný pozemek

Lokalita: Statenice

Popis: Pozemek st.p.č. 5/3 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-6964/2022-210

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,97
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 235 525	400	10 588,81	0,92	9 741,71


Název: Zastavitelný pozemek

Lokalita: Horoměřice


Popis: Pozemek st.p.č. 202/50 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-4380/2023-210

Koeficienty:

redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,99		
poloha pozemku -		0,93		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
8 600 000	661	13 010,59	0,92	11 969,74



Název:	Zastavitelný pozemek			
Lokalita:	Horoměřice			
Popis:	Pozemek p.č. 393/113 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-969/2023-210			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,99		
poloha pozemku -		0,93		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
7 654 500	945	8 100,00	0,92	7 452,00



Minimální jednotková porovnávací cena	5 848,25 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 836,95 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	11 969,74 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vychází z databáze vlastní a skupiny odhadců majetku, kdy v obci Statenice a okolních obcích, je cena stavebních parcel a pozemků pro výstavbu v intervalu ve výši 5800-12000,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 653	156	8 836,95		1 378 564
zahrada	523	544	8 836,95		4 807 301
Celková výměra pozemků		700	Hodnota pozemků celkem		6 185 865

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům čp. 301

Věcná hodnota dle THU

Stavba RD je samostatně stojící, přízemní se stavebně upraveným podkrovím, obsahuje byt o velikosti 5+1 s příslušenstvím, technické zázemí a vestavěnou dvougaráž. Jedná se o RD typu DNB VARIANT - plus (atyp) - Objekt je půdorysného tvaru písm. „L” se dvěma tříbokými arkýři. V přízemí se nachází kuchyně, pracovna, obývací pokoj, WC, koupelna se saunou, zádveří, hala se schodištěm, kotelna a dvougaráž. V podkroví jsou 3 pokoje, koupelna a studio. Objekt je zastřešen polovalbovou střechou (nad studiem valbovou), se sklonem 40 st.

Objekt je založen základových termoblocích, zděná železobetonového panelového systému OP 1-21, obvodové panely jsou kompletizované se zvýšenou tepelně-izolační schopností v tl. 300 mm, vnitřní jsou železobetonové typové v tl. 150 mm, zábradlí schodiště a podesty jsou panelové v tl. 80 mm. Stropní konstrukce železobetonové, podlahy v RD jsou betonové s nášlapnými vrstvami s keramické dlažby a s koberci. Střecha je polovalbová s polovalbovým vikýřem nad klasickou částí a valbová se sedlovým vikýřem nad studiem, nad vchodem a garážemi je střecha protažena s přesahem pro krytí přístupu, krov je celodřevěný hambálkové soustavy s laťováním, střešní krytina z betonových tašek, oplechování střechy a parapetů je z měděného plechu. Vnější povrch fasády je zateplen s deskami z pěnového polystyrenu, opatřen stěrkovou omítkou, vnitřní omítky jsou opatřeny stěrkovou a štukovou omítkou, v koupelně a za kuchyňskou linkou s keramickými obklady, stropy s SDK podhledy na kovovém roštu. Okna jsou plastová izolační, vnitřní dveře jsou plné, hladké dýhované s obložkovými zárubněmi, vchodové, balkonové a lodžiové dveře atypické - plastové. Ve stavbě je provedeno komínové těleso typu Schiedell. Vytápění je ústřední, dle kolaudačního rozhodnutí je změna provedení oproti stavebnímu povolení, zdrojem vytápění je elektro.

Dle získané dokumentace byla stavba čp. 301 postavena na základě Stavebního povolení č.j. Výst. 332/5-23/01-Km ze dne 19.1.2001 a je užívána na základě Kolaudačního rozhodnutí č.j. Výst. 332/3-2158/02-Km ze dne 30.9.2002, tj. stáří 21 let. Dle kolaudačního rozhodnutí bylo oproti ověřené dokumentace provedena změna vytápění, kdy na místo plánovaného PB bylo zřízeno vytápění elektrokotlem. Ostatní konstrukce byly provedeny v souladu s ověřenou projektovou dokumentací. Vzhledem k neumožnění prohlídky nebylo možné ověřit provedení případných stavebních prací a modernizací interiéru, předpokládá se tedy, že stavba je v původním technickém stavu a provedení z r. 2002.

Příslušenstvím jsou a venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí (NN, VV), nepropustná jímka, oplocení z části cihelné zdi s dřevěnou vstupní brankou a vjezdovou bránou, dále navazující dřevěné oplocení na zděné podezdívce a sloupkách. Dle náhledu KM se na pozemku p.č. 523 nachází zřejmě zapuštěný bazén a zpevněné plochy okolo stavby - vzhledem k neumožnění prohlídky, nebylo možné ověřit existenci a způsob provedení.

Užitná plocha

Název

Užitná plocha

1. NP

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
dvojgaráž	34,22 m ²	0,50	17,11 m ²
sprcha, sauna	11,54 m ²	1,00	11,54 m ²

vstup	7,03 m ²	1,00	7,03 m ²
WC	2,80 m ²	1,00	2,80 m ²
hala	11,54 m ²	1,00	11,54 m ²
kuchyně	15,29 m ²	1,00	15,29 m ²
obývací pokoj	34,12 m ²	1,00	34,12 m ²
pracovna	11,54 m ²	1,00	11,54 m ²
chodba	1,37 m ²	1,00	1,37 m ²
kotelna	2,43 m ²	0,50	1,22 m ²

113,56 m²

Podkroví

Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
studio	44,75 m ²	1,00	44,75 m ²
koupelna	8,40 m ²	1,00	8,40 m ²
dětský pokoj	13,01 m ²	1,00	13,01 m ²
ložnice	23,21 m ²	1,00	23,21 m ²
dětský pokoj	16,40 m ²	1,00	16,40 m ²
galerie + schodiště	7,00 m ²	1,00	7,00 m ²
lodžie	7,72 m ²	0,50	3,86 m ²
lodžie	1,82 m ²	0,50	0,91 m ²

117,54 m²

231,10 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	6,450*16,650+4,2*8,85+7,565+2 =	154,13	3,06 m
Podkroví	6,450*16,650+4,2*8,85 =	144,56	2,80 m
		298,69 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s.	570,27
Z	Podkroví	216,84
Obestavěný prostor - celkem:		787,12 m³

Jednotková cena	8 950 Kč/m ³
Množství	787,12 m ³
Reprodukční cena	7 044 684 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	577 664	577 664	8,24
2. Zdivo	21,20	1 493 473	1 493 473	21,31
3. Stropy	7,90	556 530	556 530	7,94
4. Střecha	7,30	514 262	514 262	7,34
5. Krytina	3,40	239 519	239 519	3,42
6. Klempířské konstrukce	0,90	63 402	63 402	0,90
7. Vnitřní omítky	5,80	408 592	408 592	5,83

8. Fasádní omítky	2,80	197 251	197 251	2,81
9. Vnější obklady	0,50	35 223	35 223	0,50
10. Vnitřní obklady	2,30	162 028	162 028	2,31
11. Schody	1,00	70 447	70 447	1,01
12. Dveře	3,20	225 430	225 430	3,22
13. Okna	5,20	366 324	366 324	5,23
14. Podlahy obytných místností	2,20	154 983	154 983	2,21
15. Podlahy ostatních místností	1,00	70 447	70 447	1,01
16. Vytápění	5,20	366 324	366 324	5,23
17. Elektroinstalace	4,30	302 921	302 921	4,32
18. Bleskosvod	0,60	42 268	42 268	0,60
19. Rozvod vody	3,20	225 430	225 430	3,22
20. Zdroj teplé vody	1,90	133 849	133 849	1,91
21. Instalace plynu	0,50	35 223	0	0,00
22. Kanalizace	3,10	218 385	218 385	3,12
23. Vybavení kuchyně	0,50	35 223	35 223	0,50
24. Vnitřní vybavení	4,10	288 832	288 832	4,12
25. Záchod	0,30	21 134	21 134	0,30
26. Ostatní	3,40	239 519	239 519	3,42
Upravená reprodukční cena			7 009 460 Kč	
Množství			787,12 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			8 905 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	154
Užitná plocha (UP)	[m ²]	231
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	787,12
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	8 905
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 905
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 009 264
Stáří	roků	21
Další životnost	roků	79
Opotřeбенí	%	21,00
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	5 537 319

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

– Stavba pro bydlení, přízemní, ve velmi dobrém technickém stavu, s menšími pozemky, situovaná v okrajové části obce, v klidné lokalitě s dobrou dopravní dostupností a obslužností, bez občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti..

Užitná plocha:	231,10 m ²
Obestavěný prostor:	787,12 m ³
Zastavěná plocha:	154,13 m ²
Plocha pozemku:	700,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD			
Lokalita:	Statenice			
Popis:	Pozemek st.p.č. 988 se stavbou RD čp. 359 s pozemky zahrady, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-3295/2022-210			
Pozemek:	1 096,00 m ²			
Užitná plocha:	221,00 m ²			
Zastavěná plocha:	123,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,99	
K3 Poloha			0,95	
K4 Provedení a vybavení			0,98	
K5 Celkový stav			1,00	
K6 Vliv pozemku			0,97	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
22 500 000	221,00	101 810	0,89	90 611



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	RD			
Lokalita:	Statenice			
Popis:	Pozemek st.p.č. 853 se stavbou RD čp. 426 s pozemky zahrady, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-1625/2023-210			
Pozemek:	640,00 m ²			
Užitná plocha:	180,63 m ²			
Zastavěná plocha:	110,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,97	
K3 Poloha			0,95	
K4 Provedení a vybavení			1,08	
K5 Celkový stav			1,05	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
15 000 000	180,63	83 043	1,04	86 365



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	RD			
Lokalita:	Statenice			
Popis:	Pozemek st.p.č. 840 se stavbou RD čp. 416 s pozemky zahrady, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-9013/2022-210			
Pozemek:	877,00 m ²			
Užitná plocha:	280,00 m ²			
Zastavěná plocha:	197,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,01
K3 Poloha	0,95
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,03
K6 Vliv pozemku	0,99
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
22 000 000	280,00	78 571	1,03	80 928

Název: RD**Lokalita:** Horoměřice**Popis:** Pozemek st.p.č. 1119 se stavbou RD čp. 814 s pozemky zahrady, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-6098/2022-210**Pozemek:** 369,00 m²**Užitná plocha:** 158,00 m²**Zastavěná plocha:** 110,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,96
K3 Poloha	0,93
K4 Provedení a vybavení	1,06
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
12 500 000	158,00	79 114	1,04	82 279

Název: RD**Lokalita:** Horoměřice**Popis:** Pozemek st.p.č. 1330 se stavbou RD čp. 983 s pozemky zahrady, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-11896/2022-210**Pozemek:** 685,00 m²**Užitná plocha:** 241,00 m²**Zastavěná plocha:** 180,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	0,94
K4 Provedení a vybavení	1,04
K5 Celkový stav	1,05
K6 Vliv pozemku	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
17 500 000	241,00	72 614	1,03	74 792

Název:	RD			
Lokalita:	Horoměřice			
Popis:	Pozemek st.p.č. 1326 se stavbou RD čp. 921, st.p.č. 1327 se stavbou garáže s pozemkem zahrady, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-8318/2022-210			
Pozemek:	685,00 m ²			
Užitná plocha:	260,00 m ²			
Zastavěná plocha:	180,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,01	
K3 Poloha			0,94	
K4 Provedení a vybavení			1,05	
K5 Celkový stav			1,03	
K6 Vliv pozemku			1,00	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
16 450 000	260,00	63 269	1,03	65 167



Zdroj: www.cuzk.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Upravené nabídkové ceny a realizované ceny se pohybují v intervalu od 65000 - 90000,- Kč/m² započitatelné plochy. Hodnotu stanovují při střední úrovni intervalu..

Minimální jednotková porovnávací cena	65 167 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	80 024 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	90 611 Kč/m ²

Stanovená porovnávací hodnota	18 500 000 Kč
Jednotková cena	80 052 Kč/m ²
Výsledná porovnávací hodnota	18 500 000 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	18 500 000 Kč
Věcná hodnota	11 723 184 Kč
z toho hodnota pozemku	6 185 865 Kč

Obvyklá cena

18 500 000 Kč

slovy: Osmnáctmilionůpětsettisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, , o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovité věci uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Stavbě RD s jedním bytem o velikosti 5+1, s předpokládaným standardním příslušenstvím a vybavením, s vestavěnou dvougaráží, vše ve velmi dobrém technickém stavu, užívaném od r. 2002, s přiměřenými pozemky, situovaná v okrajové části obce Statenice, s dobrou dopravní dostupností a průměrnou obslužností,** je v dané lokalitě je poptávka vyšší než nabídka.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 18 500 000,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 827, zaokrouhleno

- nemovité věci povinného a jejich přísl.	18 500 000,-Kč
- příslušenství uvedené nemovité věci - venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí (NN, VV), jímka, zpevněné plochy, oplocení, plotová branka a brána, zapuštěný bazén - zahrnuto v ceně	0,-
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená	0,-
- nezjištěna	0,-
- výhody a nájemné právo – nezjištěno	0,-

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data ze stavebního úřadu

- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Na základě získaných informací, popsanych parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - pozemku st.p.č. 653 se stavbou RD čp. 301, pozemek p.č. 522 a 523, vše v k.ú. a obci Statenice, zapsané na LV č. 827, vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ ; se zohledněním práv a závad ve výši:**

Obvyklá cena

18 500 000 Kč

slovy: Osmnáctmilionůpěttisíc Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.
Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení	3
Projektová dokumentace	8
Pozvánka	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	2
Povodňová mapa	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 20230053.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 044288/2023 - část A.

V Trutnově 24.08.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 044288/2023 - část A

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení	3
Projektová dokumentace	8
Pozvánka	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	2
Povodňová mapa	1

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2023 07:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1033/23 pro Mgr. Ondřej Svoboda
Exekutorský úřad Praha 9

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539686 Statenice
Kat.území: 755346 Statenice List vlastnictví: 827
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Fajnorová Alena, č.p. 301, 25262 Statenice	635615/1417	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St. 653	156	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Statenice, č.p. 301, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 653				
P 522	900	zahrada		zemědělský půdní fond
P 523	544	zahrada		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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 Zástavní právo smluvní

dle smlouvy o úvěru č. 0208107149 ve výši 6.300.000,-Kč s příslušenstvím
k zajištění budoucích pohledávek až do výše 6.300.000,-Kč, které mohou vzniknout do
31.10.2033

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 653, Parcela: 522, Parcela: 523

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.09.2007. Právní
účinky vkladu práva ke dni 27.09.2007.

V-9775/2007-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

č. úvěru 1 280 096 7 51 ve výši 713.000,-Kč a příslušenství
pro zajištění budoucích pohledávek, které vzniknou po splacení překlenovacího úvěru

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 653, Parcela: 522, Parcela: 523

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.09.2007. Právní
účinky vkladu práva ke dni 27.09.2007.

V-9776/2007-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu *07.07.2023 07:15:02*

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539686 Statenice**
Kat.území: **755346 Statenice** List vlastnictví: **827**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Ondřej Svoboda, Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany

Povinnost k

Fajnorová Alena, č.p. 301, 25262 Statenice, RČ/IČO: 635615/1417

Listina **Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 184 EX 1033/23-11 k 206 EXE 5627/2023 ze dne 19.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2023 07:29:48. Zápis proveden dne 22.05.2023; uloženo na prac. Praha-západ Z-2544/2023-210**

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 653, Parcela: 522, Parcela: 523

Listina **Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 184 EX 1033/23-12 ze dne 19.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2023 07:29:48. Zápis proveden dne 22.05.2023; uloženo na prac. Praha-západ Z-2544/2023-210**

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-1957/2023-210

V-3877/2023-210

Z-2265/2023-210

V-5270/2023-210

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

o Smlouva kupní ze dne 01.11.2006. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.07.2007.

V-7337/2007-210

Pro: Fajnorová Alena, č.p. 301, 25262 Statenice

RČ/IČO: 635615/1417

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m²]</i>
522	22501	900
523	22501	544

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2023 07:15:02

Okres: **CZ020A Praha-západ** Obec: **539686 Statenice**
Kat.území: **755346 Statenice** List vlastnictví: **827**
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 07.07.2023 07:26:07

Poučení: Údaje katastru lze užit 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 <http://www.cuzk.cz/>.

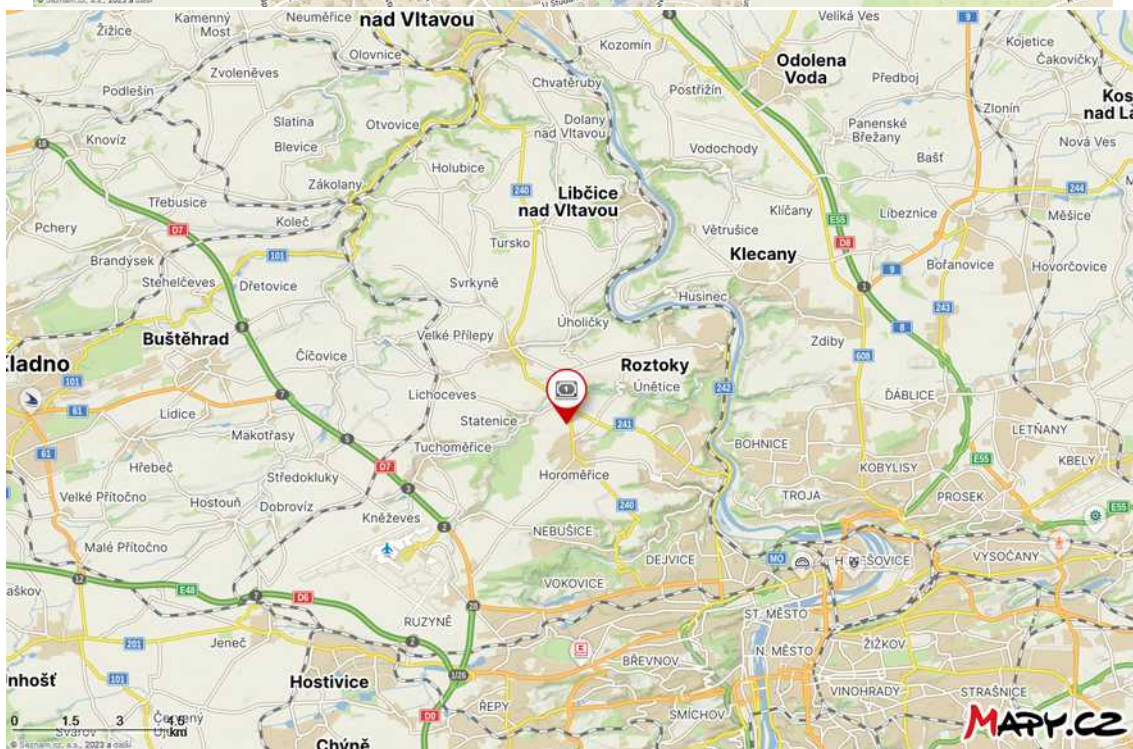
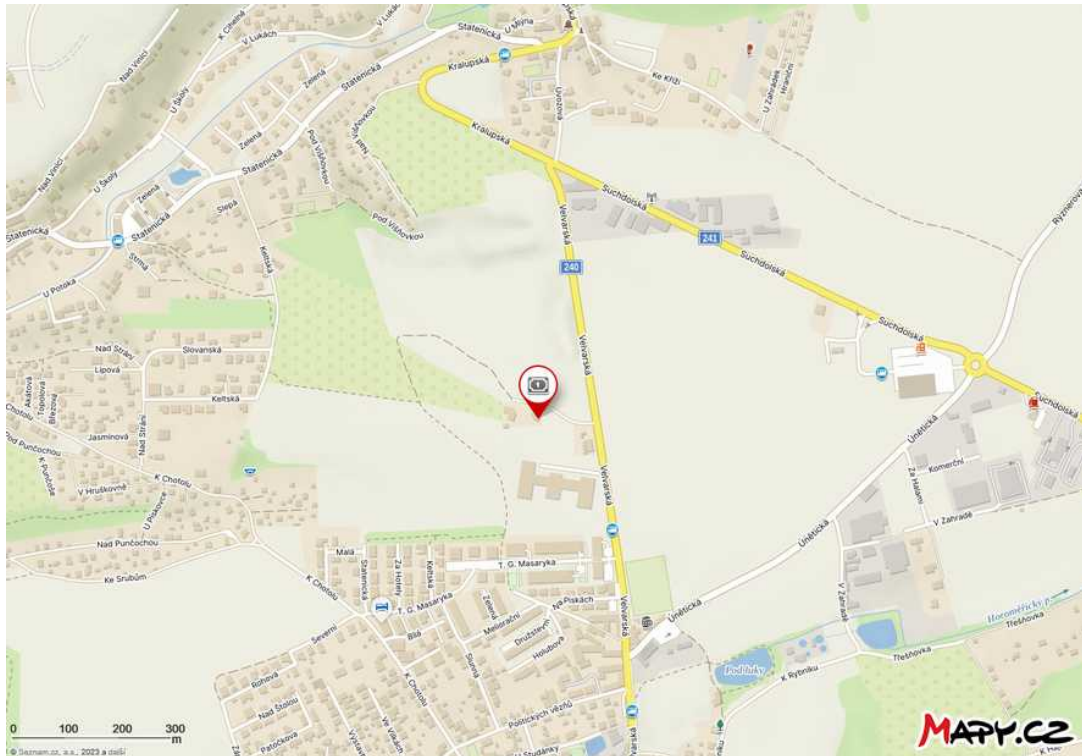
Snímek z katastrální mapy



Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany
Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda
e-mail: urad@eupraha9.cz, ID DS: hhvw2xp; http://www.eupraha9.cz

Číslo jednací: 184 EX 1033/23-72

U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda, Exekutorský úřad Praha 9 se sídlem Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud Praha-západ dne 10.05.2023 pod č.j. 206 EXE 5627/2023, podle exekučního titulu - rozsudek č.j. 13 C 433/2019-358, který vydal Okresní soud Praha-západ dne 23.03.2022 a který se stal pravomocným dne 14.04.2023 a vykonatelným dne 03.05.2023, rozsudek č.j. 24 Co 33/2023-506, který vydal Krajský soud v Praze dne 23.03.2023 a který se stal pravomocným dne 14.04.2023 a vykonatelným dne 03.05.2023, k návrhu

oprávněného: Milan Edelmann, Mgr., správce pozůstalosti po zůstavitelce Věře Příhodové, narozené 6. září 1926, zemřelé 24. ledna 2019, Petržilkova 2707/38, 15800, Praha 5, nar.15.06.1976, IČ 66455189, zast. Mgr. et Mgr. Jana Taschnerová, V Plzeňské bráně 1, 26601, Beroun
proti **povinnému: ALENA FAJNOROVÁ, Statenice 301, 25262, Statenice, nar.15.06.1963, IČ 49249088, zast. Mgr. Magdaléna Poncza, AK PONCZA LEGAL s.r.o., Českobratrská 1403/2, 70200, Ostrava**

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 7 500 000,00 Kč s příslušenstvím rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

t a k t o :

- I. Znalcem se ustanovuje Ing. Michal Danielis, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140, znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.
- II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 90 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:

- a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součástí
- b) určil a ocenil jejich příslušenství
- c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi

a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly

d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil;

Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví:

Okres: CZ020A Praha-západ	Obec: 539686 Statenice			
Kat.území: 755346 Statenice	List vlastnictví: 827			
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra(m2)	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
P St. 653	156	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Statenice, č.p. 301, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 653				
P 522	900	zahrada		zemědělský půdní fond
P 523	544	zahrada		zemědělský půdní fond

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součástí a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.
- IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:
- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek,
 - umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených,
 - předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práv s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem,
 - zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

O d ů v o d n ě n í :

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitosti.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

P o u ě n í :

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Námítky podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námitce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Listinné stejnopisy, které se vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, mohou být opatřeny vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. Provozovatel poštovních služeb může opatřit takový stejnopis řídicími znaky pro vyhotovování. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu

uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat (§ 17 kancelářského řádu).

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (Sp. Zn. oprávněného:), a znalci spolu s exekučním příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

“Otisk úředního razítka“

V Praze dne 19.7.2023

Soudní exekutor
Mgr. Ondřej Svoboda v.r.

Projektová dokumentace

Rozhodnutí nabylo právní moci
dnem 21.10.2002

Stavební úřad Velké Přílepy

25264 Velké Přílepy, Pražská 162 tel. 02/20930535, 20930531, fax 02/20930165

Vyřizuje: Kumžáková
Č.j. Výst. 332/5-2158/02-Km

Pan Jindřich Lorenc
U Visnovky 84/4
Praha 6

Dne: 30.9.2002

Stavební úřad Velké Přílepy, jako příslušný dle ust. §§ 117 a 118 zák.č. 50/76 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, úpíne znění zák.č. 197/98 Sb. stavební zákon, po přezkoumání návrhu

vydává

kolaudační rozhodnutí

kterým se povoluje ve smyslu ust. § 82 stavebního zákona užívání stavby

umístěné na pozemku sč. 523 - ~~ST202~~ st.

katastr. území Statenice

Povolene stavebním úřadem V. Přílepy dne 19.1.2001
pod č.j. Výst. 332/5-23/01-Km

Stavba obsahuje

Přízemí : dvougaráž, zvětvří, zádveří - vstup, kotelna, sprcha, sauna, hala, pracovna, OP, kuchyn, chodba, WC, schodiště

Podkrovní : galerie, dětský pokoj 1,2, ložnice, koupelna s WC, studio, 2 x balkon

Oproti ověřené dokumentaci změny, vytápění místo PB - elektro které se podstatně neodchyluje a proto je sloučeno řízení o stavebních změnách dle § 81 odst.4 stav. zák. s kolaudačním řízením.
Je třeba se o změny

Místním šetřením provedeným dne 3.9.2002
Byly zjištěny závady a nedodělky - provést nájezd do garáže - do 2 měsíců
Provizorní příjezd.komunikace bude zrušena po zřízení páteřní komun.
povoleno ještě před jejich odstraněním. ^a pozemek uveden do původního stavu
Osadit litinový poklop na žumpu - ihned.

Odůvodnění

Stavební úřad v provedeném řízení zjistil, že stavba byla realizována dle dokumentace ověřené ve stavebním řízení, změny schváleny při kolaudačním řízení. Revizními zprávami je potvrzena funkčnost a bezpečnost rozvodů. Snídané nedodělky nebrání řádnému a nerušenému užívání stavby a proto bylo povoleno ještě před jejich odstraněním.

Stavbu lze užívat po nabytí právní moci tohoto rozhodnutí
Do tohoto rozhodnutí se lze odvolat do 15ti dnů od jeho oznámení k referátu region. Rozvoje
Okr. úřadu Praha západ, podáním u zdejšího stavebního úřadu.

Stavební úřad Velké Přílepy
Jana Kumžáková

Obdržel:
Obec Statenice



2.04.01

Stavební úřad Velké Přílepy

252 64, Velké Přílepy, Pražská 162

tel. 02/2093-0535

č.j. Výst. 332/5-23/01-Km
Vyřizuje : Kumžáková Jana

Datum : 19.1.2001

p. Jindřich LORENC
U višňovky 84/4
Praha 6

stavební povolení

Stavební úřad Velké Přílepy obdržel dne 6.12.2000 žádost pana Jindřicha Lorence o vydání stavebního povolení na stavbu rodinného domku včetně přípojek a nádrže na propanbutan. Jako příslušný stavební úřad dle ust. §§ 117 a 118 zák. č. 50/76 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, úplně znění zák. č. 197/98 Sb. - Stavební zákon, rozhodl takto :

stavba RD včetně přípojek, provizorní jímky a nádrže na PB na pozemku č.k. 437/5-původně k.ú. Horoměřice- nyní k.ú. Statenice, se dle ust. § 66 stavebního zákona

p o v o l u j e

Pro realizaci stavby se stanoví tyto podmínky :

- 1/ Stavba bude umístěna na pozemku v souladu s územním rozhodnutím ze dne 26.5.1997.
- 2/ Stavba bude realizována dle PD ověřené v tomto řízení, případné změny lze realizovat pouze po předchozím projednání a povolení SÚ.
- 3/ Při provádění stavby budou dodrženy předpisy týkající se bezpečnosti práce a technických zařízení při stavebních pracích. Bude zajištěna ochrana zdraví a života osob na staveništi.
- 4/ Budou dodržena ustanovení vyhl. č. 137/98 Sb upravující požadavky na provádění stavebních konstrukcí a technických zařízení staveb, stejně jako závazní ustanovení v příslušných technických normách.
- 5/ Stavba bude realizována dodavatelsky : C A N A B A , a.s., Děčín
- 6/ Objekt bude napojen na
 - a) kanalizaci - splašková kanalizace provizorně do nepropustné jímky
- dešťová kanalizace - dešťová voda bude jímána na vlastním pozemku a na něm i likvidována,
 - b) elektro - ze stávajícího vedení na sloup na vlastním pozemku a kabelem v zemi do rozvodné skříně(RS),
 - c) pitná voda - bude získána napojením na nově budovanou část vodovodního řádu obce,
 - d) vytápění - topné medium plyn (propan, později zemní plyn).
- 7/ Prostorová poloha bude výtýčena oprávněným geodetem, který je odpovědný za její soulad s ověřenou PD.
- 8/ Při stavbě domu i instalaci nádrže PB budou dodrženy požadavky OPR Praha západ, připojené k tomuto rozhodnutí(pro stavebníka v kopii).

- 9/ Na pozemku nebudou prováděny práce jimiž by mohlo dojít k narušení spodních vod (hlubinné vrty pro tepelná čerpadla apod.).
- 10/ Stavba bude kolaudována pro trvalému užívání po připojení na vodovodní řad obce, jak stanoveno pravomocným územním rozhodnutím.
- 11/ Bude-li objekt dokončen před připojením na pitnou vodu lze jej využít pouze pro prezentaci dodavatelské firmy.
- 12/ Stavba bude ukončena po napojení na vodovodní řad obce.
- 13/ Nezastavěná část pozemku zůstane upravena jako zahrada.
- 14/ Stavba bude na viditelném místě označena štítkem.
- 15/ Stavební povolení pozbývá platnosti, nebude-li se stavbou započato do 2 let od nabytí právní moci.

Rozhodnutí o námitkách účastníků řízení

Námitky účastníků řízení, spolujednatelů pozemku 435/2,4 a st.p. 125 Horoměřice, pí Jany Česalové, p. Miroslava Česala a pí Jany Brabcové, týkající se nesouhlasu s případným zajištěním pitné vody budováním nové studny se *z a m í t a j í*.

o d ů v o d n ě n í

Stavební úřad oznámil zahájení řízení 6.12. a 18.12.2000 územního a stavebního řízení. V průběhu řízení byly vzneseny ze strany účastníků řízení, majitelů sousedního pozemku, námitky které stavební úřad zamítl, neboť zásobování RD pitnou vodou realizací nové studny nebude povoleno a podmínky jsou již stanoveny pro celou lokalitu v platném územním rozhodnutí (Statenice „SAD III.“) a dále budování studny v pásmu ochrany vodního zdroje (vyhlášeno Okresním úřadem Praha západ, RŽP) není možné.

Realizací stavby nejsou ohrožena práva a oprávněné zájmy účastníků řízení. Stanoviska DOSS jsou zakotvena v rozhodnutí. Archeologický průzkum byl ohlášen v předstihu. Projektová dokumentace je zpracována oprávněným projektantem a splňuje obecně technické požadavky na výstavbu.

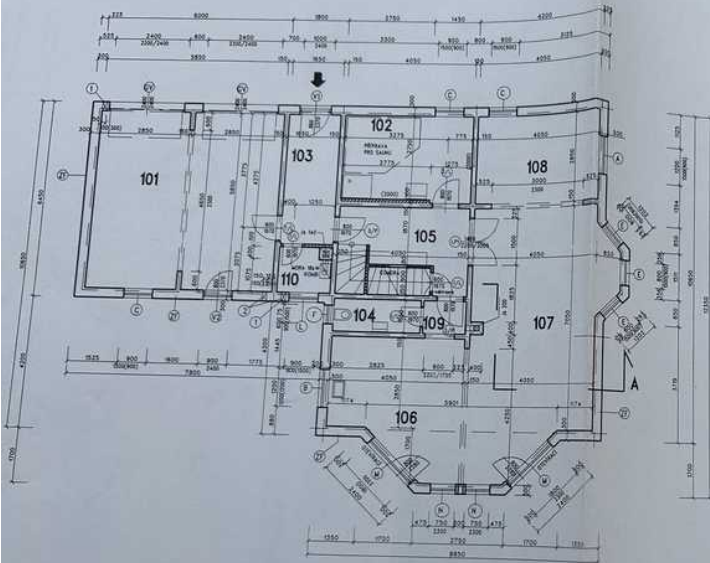
Do tohoto rozhodnutí se lze odvolat do 15 dnů od jeho oznámení k Referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu Praha západ prostřednictvím zdejšího SÚ.

Stavební úřad Velké Přílepy
Jana Kumžáková



Obdrží:

Obec Statenice
Obec Horoměřice
pí. Jana Česalová, Velvarská 125, Horoměřice
pí. Jana Brabcová, Velvarská 125, Horoměřice
p. Miroslav Česal, Zelená 596, Horoměřice
p. Jindřich Lorenc, U višňovky 84/4, Praha 6
BODY INTERNATIONAL, Ovocný trh 11, Praha 1



Projektová dokumentace je ověřena
Podmínky uvedeny v rozpisu
Čj. Výt.: 902/F-23/57
ze dne 19.1.17



LEGENDA ÚČELU MÍSTNOSTÍ			
ČÍSLO	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLŮCHA [m ²]	PODLAHY POZNÁMKA
101	SPROCHAZKA	14,33	HLAVY BĚŽNÝ
102	SPROCHAZKA	11,54	KERAMICKÁ SLAŽBA
103	VĚŠIŠTVO	7,05	KERAMICKÁ SLAŽBA
104	WC	2,80	KERAMICKÁ SLAŽBA
105	PRÁČE	11,54	KERAMICKÁ SLAŽBA
106	KUCHYŇ	15,23	KERAMICKÁ SLAŽBA
107	OBYČNÝ POKOJ	14,12	LEPENÝ KOBEREK
108	PRACOVNA	11,54	LEPENÝ KOBEREK
109	CHODBA	1,23	KERAMICKÁ SLAŽBA
110	KOTELNA	2,43	KERAMICKÁ SLAŽBA
ZASTAVĚNÁ PLOCHA		156m ²	

LEGENDA:

- BETONOVÝ STĚNOVÝ PANEĽ SENOVÝČOVÝ TL. 300mm
- BETONOVÝ PRÍČOVÝ PANEĽ TL. 150mm
- ▨ ŽIVO Z CP NA MVC 25
- ① OOVĚTRÁNÍ 150/150 - 300mm NAD PODLAHOU - PŘÍVOD VZDUCHU
- ② OOVĚTRÁNÍ 150/150 - 300mm POD STROPEM - ODVOD VZDUCHU
- ⊕ ZATEPLENÁ FASÁDA 30mm POLYSTYREŇ + STRUKTUROVANÁ OMÍTKA (SVĚTLÝ DAB)



ZMĚNA 20. 11. 2000

VED. PROJEKTU ING. BĚHNA	PROJEKTANTI ING. BĚHNA	KRESLIL V. KLAVÁTĚ	KONTROLOVAL	CANABA-POZEMNÍ STAVBY s.r.o. J. JONÁŠEK MÍROVSKÁ 1 160 00 PRAHA 6
INVESTOR MÍSTO STAVBY	JINĚCH LORENC STATENCE 419/S			FORMÁT 2 A4
RODINNÝ DŮM CNB VARIANT - PLUS (ATYP)				DATUM 11/2000
ZRCADLOVÉ PŘEVEDENÍ				ÚČEL PROJEKT KE S.R.
PŮDORYS 1.NP				MĚŘÍTKO 1:100
				L. ZNAČKY 830/2000
				T. ZNAČKY 830/2000
				ČÍSLO VÝKRESU 3
				D - 0

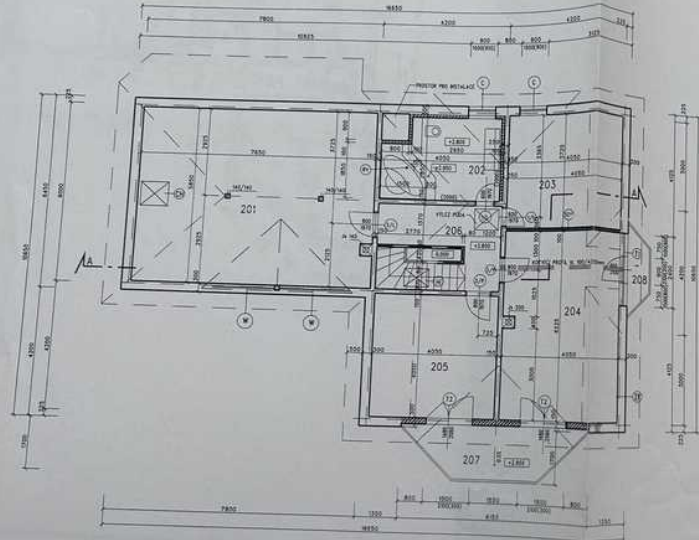


LEGENDA ÚČELU MÍSTNOSTÍ

DZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA l m ²	PODLAHA	POZNÁMKA
101	DVOJGARÁŽ	34.22	HLAZENÝ BETON	
102	SPRCHA, SAUNA	11.54	KERAMICKÁ DLAŽBA	OBKLAD STĚN V=2000mm
103	VSTUP	7.05	KERAMICKÁ DLAŽBA	
104	WC	2.80	KERAMICKÁ DLAŽBA	OBKLAD STĚN V=2000mm
105	HALA	11.54	KERAMICKÁ DLAŽBA	SCHODY - KOBEREK
106	KUCHYŇ	15.29	KERAMICKÁ DLAŽBA	OBKLAD ZA LINKOU 5m ²
107	OBÝVACÍ POKOJ	34.12	LEPENÝ KOBEREK	
108	PRACOVNA	11.54	LEPENÝ KOBEREK	
109	CHODBA	1.37	KERAMICKÁ DLAŽBA	
110	KOTELNA	2.43	KERAMICKÁ DLAŽBA	
ZASTAVĚNÁ PLOCHA		154m ²		

Projektová dokumentace je ověřena
Podmínky uvedeny v rozhodnutí

Cj. Vypst.: 332/15-23/17 - A/16
ze dne 19.11.01



ČÍSLO	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA (m ²)	PODLAHA	POZNÁMKA
201	STOUBN	44,75	LEPKOVÝ KOBEREK	
202	KUCHYŇKA	8,40	KERAMICKÁ DLÁŽBA	OBKLAD STĚNA VYŠŠÍ 2000mm
203	TOILET	5,00	LEPKOVÝ KOBEREK	
204	LOUČKA	13,15	LEPKOVÝ KOBEREK	
205	LOUČKA	18,40	LEPKOVÝ KOBEREK	
206	GALERIE + SCHOD. PRŮST.	7,10	LEPKOVÝ KOBEREK	
207	LOUČKA	7,75	MRÁZOVÝZDORNÁ DLÁŽBA	
208	LOUČKA	1,80	MRÁZOVÝZDORNÁ DLÁŽBA	

LEGENDA:

- BETONOVÝ STĚNOVÝ PANEĚL SĚNŮVÝČVÝ TL. 300mm
- BETONOVÝ PRŮČKOVÝ PANEĚL TL. 100mm
- ZDVO 2 CHEL CP 25
- ZATEPLENÁ FASÁDA 50mm POLYSTYREŇ + STRUKTUROVANÁ OMLKA (ŠTĚTLÝ DŮV)
- PODNOVÁ NÁMA OBCEDNĚNÁ SE STUPNEM K/s = 200/50mm
- SÁHKONKRETOVÁ PRŮČKA



ZMĚNA 20. 11. 2000

VEŠ PROJEKTU	PROJEKTOVAL	KREJČÍ	KONTROLOVAL	CANABA-POZEMNÍ STAVBY s.r.o.
ING. BĚHNA	ING. BĚHNA		ING. HLAVÁČEK	3 DROTVY K/16 403 01 G/04 1 160/160-160/160 160
INVESTOR	JANČICH LORENC			TERMIN 2. 4.4
NÁZEV STAVBY	STAVBAČNÍ ÚSTAVY			DATA 11/2000
	RODINNÝ DŮM CHB VAROVANT - PLUS (ATYP)			PROJEKT KE S.Ř.
	ZRÁDLOVÉ PŘEVODNÍ			ÚVĚL 1:100
				Č. ZNÁČKY 830/2000
				Č. PŘEHLEDU 830/2000
				ČÍSLO VÝKRESU 3
				ČÍSLO VÝKRESU D - 03

ze dne

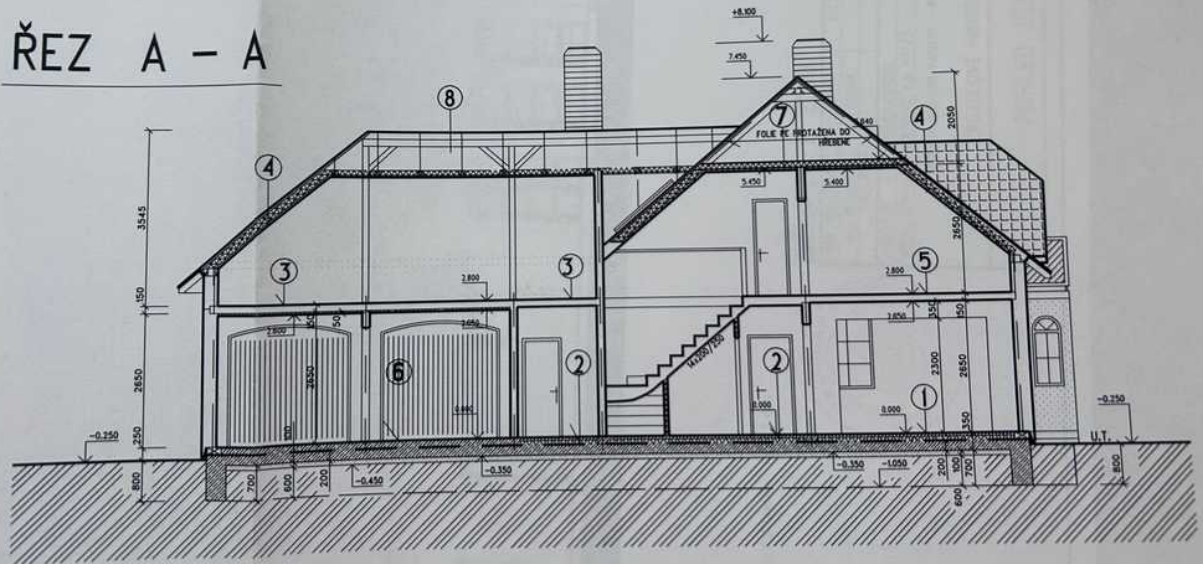
19.7.01



LEGENDA ÚČELU MÍSTNOSTÍ

OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]	PODLAHA	POZNÁMKA
201	STUDIO	44.75	LEPENÝ KOBEREK	
202	KOUPELNA	8.40	KERAMICKÁ DLAŽBA	OBKLAD STĚN V=2000mm
203	DĚTSKÝ POKOJ	15.01	LEPENÝ KOBEREK	
204	LOŽNICE	25.71	LEPENÝ KOBEREK	
205	DĚTSKÝ POKOJ	16.40	LEPENÝ KOBEREK	
206	GALERIE + SCHOD. PROST	7.00	LEPENÝ KOBEREK	
207	LODŽIE 1	7.72	MRÁZUVZDORNÁ DLAŽBA	
208	LODŽIE 2	1.82	MRÁZUVZDORNÁ DLAŽBA	

ŘEZ A - A



LEGENDA MATERIÁLŮ:

POZNÁMKA:

Pozvánka

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

ALENA FAJNOROVÁ, Statenice 301, 25262, Statenice, nar. 15.06.1963, IČ 49249088, zast. Mgr. Magdaléna Poncza, AK PONCZA LEGAL s.r.o., Českobratrská 1403/2, 70200, Ostrava

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

Mgr. Milan Edelmann, insolvenční správce dlužnice Renaty Kmochové, nar. 1.5.1969, bytem Tucharazská 1337, 282 01 Český Brod, Chrstenice 208, 26712, Loděnice, IČ 66455189, zast. Mgr. et Mgr. Jana Taschnerová, Petržilkova 2707/38, 15800, Praha 5

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda

Usnesením číslo jednací **184 EX 1033/23-72 ze dne 19.7.2023** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- a) ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
- b) určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
- c) zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- d) vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

Nemovité věci zapsané na listu vlastnictví:

Okres: CZ020A Praha-západ
Obec: 539686 Statenice
Kat.území: 755346 Statenice
List vlastnictví: 827

B Nemovitosti					
Pozemky					
	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití	Spůsob ochrany
P	St. 653	156	zastavěná plocha a nádvoří		
	Součástí je stavba: Statenice, č.p. 301, rod.dům				
	Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 653				
P	522	900	zahrada		zemědělský půdní fond
P	523	544	zahrada		zemědělský půdní fond

Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne:

15.8.2023 od 13 hod

Sraz účastníků k prohlídce:

u stavby RD čp. 301

K jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména předložit nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem).

V Trutnově dne 7.8.2023

S pozdravem
Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik

mdanielis@volny.cz

Mob: +420 777 300 093, DS: psax9w9

Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Středočeský
Okres: Praha-západ
Obec: Statenice
Katastrální území: Statenice [755346]
Parcelní číslo: St. 653

Riziková zóna

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodní

- Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 17.8.2023

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licenční-podmínky-nemo-report/>.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazovaným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.