

# ZNALECKÝ POSUDEK

č. 163/19

o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 415, součástí je stavba: Osnice, č.p. 342, rodinný dům, pozemku p.č. 294/63, s příslušenstvím, LV číslo 997, katastrální území Osnice, obec Osnice, okres Praha-západ a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi



**Objednatel znaleckého posudku:**

Exekutorský úřad Praha 2, JUDr. Jan Fendrych  
soudní exekutor  
Hradecká 2526/3  
130 00 Praha 3

**Účel znaleckého posudku:**

Exekuční řízení č.j. 132 EX 641/17-58

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 31.07.2019 znalecký posudek vypracoval:

Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice  
telefon: 602 778 374  
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

Znalecký posudek obsahuje 31 stran textu včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hranicích 05.08.2019

# A. NÁLEZ

## 1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. St. 415, součástí je stavba: Osnice, č.p. 342, rodinný dům, pozemku p.č. 294/63, s příslušenstvím, LV číslo 997, katastrální území Osnice, obec Osnice, okres Praha-západ a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

## 2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Rodinný dům  
Adresa předmětu ocenění: Hledíková 342  
252 42 Jesenice  
LV: 997  
Kraj: Středočeský  
Okres: Praha-západ  
Obec: Jesenice  
Katastrální území: Osnice  
Počet obyvatel: 9 132

Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 317,00 Kč/m<sup>2</sup>**

### **Koeficienty obce**

<b>Název koeficientu</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
O1. Velikost obce: Nad 5000 obyvatel	I	0,95
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5000 a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ a katastrální území lázeňských míst typu D	III	0,85
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem	I	1,05
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola a školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku  $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$  **1 866,00 Kč/m<sup>2</sup>**

## 3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 31.07.2019 za přítomnosti paní Jany Vašíčkové a souseda, který se nepředstavil.

## 4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN ze dne 20.07.2019, LV číslo 997, k.ú. Osnice
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastníkem prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu reality.cz a další

- informace od výrobce bazénů společnosti ALBIXON

## **5. Vlastnické a evidenční údaje**

Svoboda Karel, Hledíková 342, Osnice, 25242 Jesenice

### **Omezení vlastnického práva:**

Typ

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Svoboda Karel

**Jiná omezení nebyla zjištěna.**

## **6. Dokumentace a skutečnost**

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

## **7. Celkový popis nemovité věci**

Oceňované nemovité věci se nachází v ulici Hledíková, v zástavbě rodinných domů. Jedná se o samostatný rodinný dům na rovinatém, oploceném pozemku. Příjezd je po zpevněné asfaltové komunikaci. Na pozemcích se nacházejí trvalé porosty.

Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné, a proto se vycházelo při ocenění z informací sdělených účastníky prohlídky. Zaměření bylo provedeno laserovým měřidlem DISTO z ulice. Některé míry a vybavení bylo odhadnuto. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem. Průkaz energetické náročnosti budovy nebyl předložen a znalci není známo, zda je vyhotoven.

## **8. Základní pojmy a metody ocenění**

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

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

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
- porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi

- výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí  
Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

## **9. Obsah znaleckého posudku**

1. Rodinný dům
2. Bazén
3. Pozemky
4. Trvalé porosty

## **B. ZNALECKÝ POSUDEK**

### **Oceňovací předpis**

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluhl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha - východ, Praha - západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,155}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

<b>Název znaku</b>	<b>č.</b>	<b>P<sub>i</sub></b>
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním	I	1,00

celku		
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00

11

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2} P_i) = \mathbf{1,070}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,236}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,070}$$

### **1. Rodinný dům**

Přízemní, nepodsklepený objekt rodinného domu s obytným podkrovím je samostatně stojící a nachází se na pozemku p.č. St. 415. Je napojen na el. energii, vodovod, kanalizaci a plyn. Objekt je užíván od roku 2004.

Dispoziční řešení: V prvním nadzemním podlaží se nachází chodba, dřevěné schodiště, tři obytné místnosti, kuchyň, sklady, koupelna, záchod a garáž pro jedno auto. V podkroví se nachází chodba, schodiště, kuchyň, tři obytné místnosti, koupelna a záchod.

### **Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení:**

1. Základy	betonové
2. Zdivo	cihelné se zateplením
3. Stropy	rovné
4. Střecha	sedlová
5. Krytina	cementová taška
6. Klempířské konstrukce	měděné
7. Vnitřní omítky	vápenné
8. Fasádní omítky	probarvená omítka

9. Vnější obklady	dřevěné - štít
10. Vnitřní obklady	keramické - koupelna, záchod, kuchyň
11. Schody	dřevěné
12. Dveře	vstupní plast, dřevěné
13. Okna	plastové
14. Podlahy obytných místností	dlažby, plovoucí
15. Podlahy ostatních místností	dlažby, plovoucí
16. Vytápění	ústřední, plynové
17. Elektroinstalace	220, 380 V
18. Bleskosvod	ne
19. Rozvod vody	teplé, studené
20. Zdroj teplé vody	asi kombinovaný el. bojler
21. Instalace plynu	ano
22. Kanalizace	ano
23. Vybavení kuchyně	vestavěné spotřebiče
24. Vnitřní vybavení	vana, umývadlo, sprchový kout
25. Záchod	splachovací 2x
26. Ostatní	ne

Objekt je mírně udržovaný a je standardně vybaven. Při stanovení předpokládané životnosti bylo přihlédnuto ke stavebnímu stavu objektu.

V ceně rodinného domu jsou venkovní úpravy. Venkovní úpravy tvoří přípojky sítí, přístřešek o zastavěné ploše do 25 m<sup>2</sup>, zpevněné plochy, obrubníky, oplocení, vrata a vrátka.

### Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rodinný dům § 35 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Praha - západ
Stáří stavby:	15 let
Základní cena ZC (příloha č. 24):	5 105,- Kč/m <sup>3</sup>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

1. NP:	12,00*14,50+6,00*3,75	=	196,50 m <sup>2</sup>
podkroví:	12,00*14,50	=	174,00 m <sup>2</sup>

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
1. NP:	196,50 m <sup>2</sup>	3,00 m
podkroví:	174,00 m <sup>2</sup>	3,00 m

### Obestavěný prostor

1. NP:	(12,00*14,50)*(3,80)+(6,00*3,75)*(2,50)	=	717,45 m <sup>3</sup>
zastřešení:	(12,00*14,50)*(2,70*0,5)+(6,00*3,75)*(1,30*0,5)	=	249,53 m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor - celkem:		=	<b>966,98 m<sup>3</sup></b>

### Podlažnost:

Zastavěná plocha prvního nadzemního podlaží:	ZP1 =	196,50 m <sup>2</sup>
Zastavěná plocha všech podlaží:	ZP =	370,50 m <sup>2</sup>
Podlažnost:	ZP / ZP1 =	1,89

## Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V <sub>i</sub>
0. Typ stavby - nepodsklepený nebo podsklepený do poloviny zastavěné plochy 1.NP - se šikmou nebo strmou střechou	I	typ A
1. Druh stavby: samostatný rodinný dům	III	0,00
2. Provedení obvodových stěn: dřevostavby (novostavby) a stavby zateplené	IV	0,04
3. Tloušťka obvod. stěn: 45 cm	II	0,00
4. Podlažnost: hodnota více jak 1 do 2 včetně	II	0,01
5. Napojení na sítě (přípojky): přípojka elektro, voda, kanalizace a plyn nebo propan butan	V	0,08
6. Způsob vytápění stavby: ústřední, etážové, dálkové	III	0,00
7. Zákl. příslušenství v RD: úplné nadstandard. nebo více zákl. přísl. standard. proved., popřípadě prádelna	IV	0,05
8. Ostatní vybavení v RD: bez dalšího vybavení	I	0,00
9. Venkovní úpravy: standardního rozsahu a provedení	III	0,00
10. Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD: standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m <sup>2</sup> - Před rodinným domem se nachází přístřešek o zastavěné ploše do 25 m <sup>2</sup> .	III	0,05
11. Pozemky ve funkčním celku se stavbou: od 300 m <sup>2</sup> do 800 m <sup>2</sup> celkem	II	0,00
12. Kriterium jinde neuvedené: bez vlivu na cenu	III	0,00
13. Stavebně - technický stav: stavba ve výborném stavu	I	1,05

Koeficient pro stáří 15 let:

$$s = 1 - 0,005 * 15 = \mathbf{0,925}$$

$$\text{Index vybavení} \quad I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^{12} V_i\right) * V_{13} * 0,925 = \mathbf{1,195}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi  $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku  $I_P = \mathbf{1,070}$

### Ocenění

Základní cena upravená  $ZCU = ZC * I_V = 5\,105,- \text{ Kč/m}^3 * 1,195 = 6\,100,48 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 966,98 \text{ m}^3 * 6\,100,48 \text{ Kč/m}^3 * 1,000 * 1,070 = 6\,311\,975,10 \text{ Kč}$

**Cena stanovená porovnávacím způsobem = 6 311 975,10 Kč**

### 2. Bazén

Vedle rodinného domu se nachází bazén.

Cena technologie bazénu byla konzultována se společností ALBIXON - tel. 477 070 711:

- technologie - čerpadlo, filtrace cca 15 000,- Kč

- tepelné čerpadlo cca 30 000,- Kč

- zastřešení bazénu cca 100 000,- Kč

Celkem technologie 145 000,- Kč

### Zatřídění pro potřeby ocenění



Venkovní úprava § 18: 21. Bazén venkovní  
 Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 242  
 Nemovitá věc je součástí pozemku

#### Výměra:

$5,00 \cdot 10,00 \cdot 1,50 = 75,00 \text{ m}^3$  obestavěného prostoru

#### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 17): [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	1 825,-
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3700
Základní cena upravená cena [Kč/m <sup>3</sup> ]	=	<b>4 325,25</b>
<b>Plná cena:</b> 75,00 m <sup>3</sup> * 4 325,25 Kč/m <sup>3</sup>	=	<b>324 393,75 Kč</b>

#### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 12 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 28 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků

Opotřebení:  $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 12 / 40 = 30,0 \%$

Koeficient opotřebení: $(1 - 30,0 \% / 100)$	*	0,700
	=	<b>227 075,63 Kč</b>

#### Výpočet ceny technologického zařízení

technologie 145 000,00Kč 25,00 %	+ 108 750,- Kč	
Hodnota technologického zařízení celkem	= 108 750,- Kč	
Upravená cena technologického zařízení (vybavení)	+ 108 750,- Kč	
<b>Nákladová cena stavby CS<sub>N</sub></b>	= <b>335 825,63 Kč</b>	
Koeficient pp	* 1,070	
<b>Cena stavby CS</b>	= <b>359 333,42 Kč</b>	

**Bazén - zjištěná cena = 359 333,42 Kč**

### 3. Pozemky

Pozemky jsou rovinaté, příjezd je po zpevněné asfaltové komunikaci.

#### Ocenění

Index trhu s nemovitostmi **I<sub>T</sub> = 1,000**

Index polohy pozemku **I<sub>P</sub> = 1,070**

#### Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P <sub>i</sub>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00

6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Pozemky jsou rovinné, II 0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,070 = 1,070$$

**Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené**

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek</b>				
§ 4 odst. 1	1 866,-	1,070		1 996,62

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	St. 415	176	1 996,62	351 405,12
§ 4 odst. 1	orná půda	294/63	522	1 996,62	1 042 235,64
Stavební pozemky - celkem			698		<b>1 393 640,76</b>

**Pozemky - zjištěná cena celkem = 1 393 640,76 Kč**

#### **4. Trvalé porosty**

Na pozemcích se nacházejí trvalé porosty.

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47**

Celková cena pozemku:	Kč	1 393 640,76
Celková výměra pozemku	m <sup>2</sup>	698,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m <sup>2</sup>	60,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	119 797,20
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	<b>7 786,82</b>

**Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = 7 786,82 Kč**

## **C. REKAPITULACE**

1. Rodinný dům	6 311 975,10 Kč
2. Bazén	359 333,40 Kč
3. Pozemky	1 393 640,80 Kč
4. Trvalé porosty	7 786,80 Kč

**Výsledná cena - celkem:** **8 072 736,10 Kč**

**Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:** **8 072 740,- Kč**

slovy: Osmmilionůsedmdesátdvatisícsemsetčtyřicet Kč

## **STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ**

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje **obvyklou cenou**.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní 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.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

1. Nákladová
  - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
2. Porovnávací
  - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
3. Výnosová
  - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí

Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

**Metoda nákladová** - uvedena na předcházejících stránkách ocenění

Atraktivnost daného místa, lokality s přihlédnutím ke kupní síle obyvatelstva, zaměstnanosti v daném regionu, konkrétní umístění, především velikost a rozsah vztažené k okolí, přístupnost apod.

je vyjádřena cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu, přičemž již z ceny dle cenového předpisu zohledňuje prodejnost oproti nákladovým cenám koeficient prodejnosti a dle provedené analýzy v daném konkrétním místě, současného stavu na trhu s nemovitými věcmi je možno konstatovat, že cena obecná by u předmětných nemovitých věcí byla upravena koeficientem vlivu.

### **Metoda porovnávací**

### **Metoda porovnávací**

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitosti v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na servery - sreality.cz, reality.cz, nemovitosti.eu, a na další.

### **1. Prodej rodinného domu 158 m2, pozemek 491 m2 Jesenice - část obce Osnice, okres Praha-západ**

**8 950 000 Kč**

G Mimořádně nehospodárná

Nabízíme k prodeji rodinný dům 4+1 s garáží a 1+kk se samostatným vchodem (možnost vejmínku, kanceláře, studentského bytu, pronájmu, malé dílny nebo pracovny atd.) v obci Kocanda - Jesenice (Praha-západ) nedaleko Prahy. Dům se nachází na pozemku 491 m2, zastavěná plocha domu 123 m2, užitná plocha domu 158 m2, zahrada 368 m2. Dispozice domu: V přízemí se nachází kuchyň s jídelnou, wc a schodiště do 1. patra. Z druhé strany domu je samostatný vchod pro jednotku 1+kk s koupelnou se sprchovým koutem a wc. V 1. patře je obývací pokoj, pracovní kout se vstupem na balkon, šatna, dvě ložnice, koupelna a wc. Dům byl zkolaudován v roce 2007. Použité materiály:

zdivo Porotherm, příčky Ytong, pálená střešní krytina, plastová okna – dvojsklo, elektřina a topení v mědi, voda v plastu, obecní vodovod a kanalizace, dešťová voda svedena do jímky. Podlahové krytiny: plovoucí podlaha a dlažba. Vytápění ústřední na plynový kotel. V jídelně je krb a kuchyň je vybavena sklokeramickou deskou a vestavěnými spotřebiči (myčka, trouba, mikrovlnná trouba, lednice s mrazákem). Na zahradě vzrostlá zeleň a terasa. V Jesenici veškerá občanská vybavenost v obci - školka, prodejna potravin, restaurace, městský úřad, pošta, škola, supermarket, lékaři. Říčany – úřady, banky, nemocnice, kulturní vyžití, nákupní markety a služby. Blízkost Průhonického parku. Výborná dopravní dostupnost do Prahy - 3 km nájezd na Pražský okruh, 7 km nájezd na D1. V případě zájmu Vám zdarma zprostředkujeme sjednání hypotéky.

Celková cena: 8 950 000 Kč za nemovitost

ID zakázky: 142

Aktualizace: 17.06.2019

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Poloha domu: Rohový

Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Počet bytů: 2

Plocha zastavěná: 123 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 158 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 491 m<sup>2</sup>

Plocha zahrady: 368 m<sup>2</sup>

Garáž:

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Ústřední plynové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V, 400V

Doprava: Dálnice, Autobus

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná

## **2. Prodej rodinného domu 322 m<sup>2</sup>, pozemek 698 m<sup>2</sup> ulice Hledíková, Jesenice - část obce Osnice**

**10 590 000 Kč**

G Mimořádně nehospodárná

Nabízíme k prodeji prostorný dvougenerační rodinný dům o velikosti 322 m<sup>2</sup> na pozemku 698 m<sup>2</sup> v Jesenici - Osnici vystavěný v roce 2004. Zastřešený bazén o velikosti 10x5 m se slanou vodou a tepelným čerpadlem umožňuje jej využít téměř po celý rok (pořiz. cena 1 000 000,- Kč).

V přízemí domu je obývací pokoj s jídelnou a přípravou na krb, kuchyňská linka se spotřebiči, dvě ložnice s vestavěnými skříněmi a koupelna s vanou, sprchou a prostorem pro saunu. Zimní zahrada propojená s venkovní terasou slouží k relaxaci v zimě i v létě. U domu je garáž s půdou a venkovním stáním.

V patře je samostatná bytová jednotka s kuchyní, koupelnou, jídelnou a třemi pokoji s příjemnou lodžii o velikosti 29m<sup>2</sup>. Pochozí půda slouží jako další skladovací prostor s možností dodatečného využití na obytné prostory.

Nejen sportovce a rodiny s dětmi jistě potěší nedaleký vstup (800m) do Průhonického parku.

Sunny Canadian International School je soukromá škola, školka a gymnázium, která se nachází v nedaleké Kocandě (1,5km).

Ostatní občanská vybavenost se nalézá v Jesenici.

Autobus k metru Opatov jede 15min.

Video na [https://youtu.be/O\\_5EIIYo2-e8](https://youtu.be/O_5EIIYo2-e8)

Dům má právní vady(exekuce), pro jistotu kupujících prodávající nabízí dodatečnou záruku ve formě zástavy jinou nemovitostí rodičů.

Celková cena: 10 590 000 Kč za nemovitost

Poznámka k ceně: cena je včetně provize RK a právních služeb

ID zakázky: 022-N02113

Aktualizace: 31.07.2019

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Velmi dobrý

Poloha domu: Samostatný

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Plocha zastavěná: 176 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 322 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 698 m<sup>2</sup>

Plocha bazénu: 50 m<sup>2</sup>

Garáž:

Voda: Dálkový vodovod

Topení: Lokální plynové

Plyn: Plynovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V

Doprava: Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná

### **3. Prodej rodinného domu 160 m<sup>2</sup>, pozemek 1 449 m<sup>2</sup> ulice Ibišková, Jesenice - část obce Osnice**

**14 190 000 Kč**

B Velmi úsporná

Nabízíme vám ke koupi novostavbu exkluzivní nemovitosti, srubový dům od finské firmy HONKA, která je považovaná za světovou jedničku ve výstavbě srubových domů. Společnost dbá na trvanlivost, maximální zdravotní nezávadnost a úzce profilované vlastnosti každého domu. Tento dům je situovaný na rozlehlém čtvercovém pozemku v Jesenici-Osnici, v těsné blízkosti unikátního přírodního areálu - Průhonického parku, zapsaného na seznam UNESCO. Dům má dvě samostatné ložnice, rozlehlý obývací pokoj, propojený se zahradní terasou, kuchyňskou část (na míru vyrobená linka Sýkora se spotřebiči Miele), hořejší patro lze využít jako třetí ložnici. Dům je tedy určený pro 2-4 člennou rodinu. Je zde sofistikovaný systém topení tepelným čerpadlem (energetická náročnost budovy B – velmi úsporná). Na rozlehlém pozemku 1449m<sup>2</sup> najdete dále samostatnou dvojgaráž (60m<sup>2</sup>) se skladem, dva skleníky. Zahrada je udržovaná, s automatickou závlahou. Dům byl nedávno zkolaudovaný, je nepoužitý a připravený pro nastěhování. Ostatní informace podá makléř.

Celková cena: 14 190 000 Kč za nemovitost

ID zakázky: 244715

Aktualizace: 26.06.2019

Stavba: Dřevěná

Stav objektu: Novostavba

Poloha domu: Samostatný

Typ domu: Patrový

Podlaží: 2

Počet bytů: 1

Plocha zastavěná: 103 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 160 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 102 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 1449 m<sup>2</sup>

Parkování:

Energetická náročnost budovy: Třída B - Velmi úsporná

Ukazatel energetické náročnosti budovy: 124,0 kWh/m<sup>2</sup> za rok

#### **4. Prodej rodinného domu 233 m<sup>2</sup>, pozemek 928 m<sup>2</sup> Jesenice - část obce Osnice, okres Praha-západ**

**18 000 000 Kč**

G Mimořádně nehospodárná

Tento výjimečně krásný a elegantně zařízený samostatný rodinný dům s dispozicí 7+kk (223,05m<sup>2</sup>), který nabízíme k prodeji, je patrový, v klasickém stylu. Zahrada je velká (795 m<sup>2</sup>), s venkovním zastřešeným bazénem a také garáží (37,53 m<sup>2</sup>). Dům se nachází v lukrativní klidné rezidenční lokalitě s výbornou dostupností do centra Prahy.

Velký obývací pokoj je s krbem. Podlahy v obývací místnosti v přízemí a prvním patře jsou z přírodního mramoru. Na zahradě domu se nachází velký 10-ti metrový bazén se slanou mořskou vodou a zastřešením. V suterénu budovy je velká garáž, kde najdete dvě parkovací místa. Parkovat lze i venku před garáží (dvě parkovací stání).

Dispozice:

V přízemí se nachází předsíň se schodištěm, pokoj, technická místnost, komoda a velmi prostorný obývací pokoj, který je propojený s kuchyní a jídelním koutem. Z obývacího pokoje a také z kuchyně lze vstoupit na terasu. Na terase naleznete pokračování podlahy z přírodního mramoru a dále pak přechod na přírodní kámen.

V horním patře se nachází chodba se schodištěm, ze které vedou vstupy do šatny, samostatné koupelny a čtyř ložnic, z nichž dvě mají přístup na balkon.

V okolí je veškerá občanská vybavenost škola, mateřské školky, restaurace, obchodní centrum, úřady, zdravotní střediska, bankomaty, pošta. Asi 1 km vzdáleně se nachází autobusová zastávka Jesenice, Osnice, hřbitov (linka: 428). Autobusem lze za 10 minut dojet na metro Opatov. V roce 2020 se plánuje prodloužení metra do Jesenic. Metro bude vzdálené 10 minut chůzí od domu.

Je to velmi vyhledávaná lokalita.

Celková cena: 18 000 000 Kč za nemovitost, včetně provize

ID zakázky: 004N049848

Aktualizace: 03.07.2019

Stavba: Cihlová

Stav objektu: Novostavba

Poloha domu: Samostatný



Umístění objektu: Klidná část obce

Typ domu: Patrový

Podlaží: 3 včetně 1 podzemního

Plocha zastavěná: 133 m<sup>2</sup>

Užitná plocha: 233 m<sup>2</sup>

Plocha podlahová: 233 m<sup>2</sup>

Plocha pozemku: 928 m<sup>2</sup>

Sklep:

Garáž:

Datum nastěhování: Ihned

Plyn: Plynovod

Energetická náročnost budovy: Třída G - Mimořádně nevhodná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky

#### **Vyhodnocení porovnávací metody:**

Požadované ceny v inzerátech byly upraveny směrem dolů o cca 10%. Na základě výše uvedených porovnávacích a zhodnocení užitné hodnoty nemovitých věcí a na základě zvážení všech okolností, zohlednění současné situace, velikosti obce, dosažitelnosti regionálního centra, míry nezaměstnanosti, zájmu investorů o tuto oblast a v současném stavu na trhu s nemovitými věcmi navrhuji cenu oceňovaných nemovitých věcí ve výši cca 8,5-9,5 mil. Kč.

**Metoda výnosová** - nebyla použita.

#### **Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:**

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

#### **1. Práva:**

##### **Omezení vlastnického práva:**

Typ

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Svoboda Karel

**Jiná omezení nebyla zjištěna.**

**2. Závady:**  
Nebyly zjištěny.

### **Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:**

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

**9 000 000,- Kč**

**slovy: Devětmiliónů Kč**

Tato hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 05.08.2019

Zdeněk Vašíček  
Teplická 232  
753 01 Hranice  
telefon: 602 778 374  
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

### **D. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 163/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 163/19.

## **E. SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

---

Výpis z katastru nemovitostí	10
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2019 21:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 132EX 641/17 pro JUDr. Jan Fendrych  
soudní exekutor

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539325 Jesenice

Kat.území: 713279 Osnice

List vlastnictví: 997

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Svoboda Karel, Hledíková 342, Osnice, 25242 Jesenice	750904/0033	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 415	176	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Osnice, č.p. 342, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 415				
294/63	522	orná půda		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 Zástavní právo smluvní

ve výši 4.390.000,-- Kč a příslušenství,  
budoucích a jiných pohledávek, které vzniknou ode dne uzavření Zástavní smlouvy do  
25.8.2039 do výše 4.390.000,-- Kč

Oprávnění pro

MONETA Money Bank, a.s., Vyskočilova 1442/1b, Michle,  
14000 Praha 4, RČ/IČO: 25672720

Povinnost k

Parcela: St. 415, Parcela: 294/63

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.07.2004. Právní  
účinky vkladu práva ke dni 27.07.2004.

V-5282/2004-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

pohledávky ze smlouvy o poskytnutí bankovní záruky č. BZ/10056/10/LCD do celkové výše  
379.780,60 Kč s příslušenstvím,  
pohledávky ze smlouvy o poskytnutí bankovní záruky č. BZ/10057/10/LCD do celkové výše  
239.679,30 Kč s příslušenstvím,  
budoucí pohledávky, které budou vznikat ode dne uzavření Zástavní smlouvy do 14.11.2019  
do výše 619.459,90 Kč.

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 415, Parcela: 294/63

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.10.2010. Právní  
účinky vkladu práva ke dni 11.10.2010.

V-8326/2010-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2019 21:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539325 Jesenice  
Kat.území: 713279 Osnice List vlastnictví: 997  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

dle úvěrové smlouvy č. 0356709459 ve výši 2.188.000,- Kč s příslušenstvím,  
budoucí pohledávky, které vzniknou ode dne uzavření Zástavní smlouvy do 31.12.2022 do  
výše 2.188.000,- Kč

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 415, Parcela: 294/63

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 09.01.2013. Právní  
účinky vkladu práva ke dni 09.01.2013.

V-74/2013-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
ve výši 212.593,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Praha - západ,  
Sokolovská 855/225, Vysočany, 19000 Praha

Povinnost k

Parcela: St. 415, Parcela: 294/63

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§  
104i zákona č. 582/1991 Sb.) 42010-220/8030/15.11.2016-01888/SD - 1 ze dne  
15.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 15.11.2016. Zápis proveden dne  
12.12.2016.

V-15439/2016-210

Pořadí k 15.11.2016 15:57

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu  
pohledávka ve výši 21.894,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci  
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Parcela: St. 415, Parcela: 294/63

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 2562285/18/2102-80541-208369  
ÚzP Praha-západ ze dne 26.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 26.04.2018.  
Zápis proveden dne 22.05.2018; uloženo na prac. Praha-západ

V-5440/2018-210

Pořadí k 26.04.2018 14:12

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 2562285/18/2102-80541-  
208369 ÚzP Praha-západ ze dne 26.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni  
26.04.2018. Zápis proveden dne 22.05.2018; uloženo na prac. Praha-západ

V-5440/2018-210

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.  
strana 2



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2019 21:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539325 Jesenice  
Kat.území: 713279 Osnice List vlastnictví: 997  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 3263637/18/2102-80541-208369 ÚzP Praha-západ ze dne 07.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 07.06.2018. Zápis proveden dne 29.06.2018; uloženo na prac. Praha-západ V-7408/2018-210

*Související zápisy*

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva 3263637/18/2102-80541-208369 ÚzP Praha-západ ze dne 07.06.2018. Právní účinky zápisu ke dni 07.06.2018. Zápis proveden dne 29.06.2018; uloženo na prac. Praha-západ V-7408/2018-210

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Hrdecká 2526/3, 130 00 Praha 3

*Povinnost k*

Svoboda Karel, Hledíková 342, Osnice, 25242 Jesenice,  
RČ/IČO: 750904/0033

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 132 EX 641/17-7 ze dne 24.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 25.04.2017. Zápis proveden dne 27.04.2017; uloženo na prac. Praha-západ

Z-2916/2017-210

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Parcela: St. 415, Parcela: 294/63

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 132 EX 641/17-12 ze dne 25.04.2017. Právní účinky zápisu ke dni 25.04.2017. Zápis proveden dne 27.04.2017; uloženo na prac. Praha-západ

Z-2926/2017-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Iva Vychopňová, Jiráskova 2042, 25601 Benešov

*Povinnost k*

Svoboda Karel, Hledíková 342, Osnice, 25242 Jesenice,  
RČ/IČO: 750904/0033

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 170 EX 269/17-14 ze dne 06.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.06.2017. Zápis proveden dne 08.06.2017; uloženo na prac. Benešov

Z-3160/2017-201

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Parcela: St. 415, Parcela: 294/63

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 170 EX 269/17-16 ze dne 06.06.2017. Právní účinky zápisu ke dni 06.06.2017. Zápis proveden dne 08.06.2017; uloženo na prac. Praha-západ

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.  
strana 4

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2019 21:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539325 Jesenice  
Kat.území: 713279 Osnice List vlastnictví: 997  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

---

- Z-3852/2017-210
- Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 170 EX 269/17-24 ze dne 11.8.2017, exekuční příkaz č.j. 170 EX 269/17-16 nabyt právní moci dne 4.7.2017. Právní účinky zápisu ke dni 11.08.2017. Zápis proveden dne 14.08.2017; uloženo na prac. Praha-západ
- Z-5305/2017-210
- o Zahájení exekuce  
pověřený exekutor: EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský, Palackého 31/2, Beroun 26601  
*Povinnost k*  
Svoboda Karel, Hledíková 342, Osnice, 25242 Jesenice,  
RČ/IČO: 750904/0033
- Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský 015 EX-910/2017 -6 ( Okresní soud Praha-západ, 206 EX 6600/2017) ze dne 25.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.07.2017. Zápis proveden dne 28.07.2017; uloženo na prac. Beroun
- Z-3302/2017-202
- Související zápisy*  
**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
*Povinnost k*  
Parcela: St. 415, Parcela: 294/63
- Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 015 EX 910/2017-11 ze dne 26.07.2017. Právní účinky zápisu ke dni 26.07.2017. Zápis proveden dne 31.07.2017; uloženo na prac. Praha-západ
- Z-4933/2017-210
- Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 015 EX 910/2017-22 ze dne 2.10.2017, exekuční příkaz 015 EX 910/17-11 nabyt právní moci dne 28.09.2017. Právní účinky zápisu ke dni 02.10.2017. Zápis proveden dne 10.10.2017; uloženo na prac. Praha-západ
- Z-6285/2017-210
- o Zahájení exekuce  
pověřený soudní exekutor: JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10  
190 00 Praha 9
- Povinnost k*  
Svoboda Karel, Hledíková 342, Osnice, 25242 Jesenice,  
RČ/IČO: 750904/0033
- Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 085 EX 8199/17-11 k 206 EXE 6881/2017 ze dne 16.10.2017. Právní účinky zápisu ke dni 16.10.2017. Zápis proveden dne 18.10.2017; uloženo na prac. Praha
- Z-46445/2017-101
- Související zápisy*  
**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
*Povinnost k*  
Parcela: St. 415, Parcela: 294/63
- Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 085 EX 8199/17-24 ze dne 09.11.2017. Právní účinky zápisu ke dni 09.11.2017. Zápis proveden dne 14.11.2017; uloženo na prac. Praha-západ
- Z-7208/2017-210

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.  
strana 5





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2019 21:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539325 Jesenice  
Kat.území: 713279 Osnice List vlastnictví: 997  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 415, Parcela: 294/63

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 193 EX 5521/18-12 ze dne  
29.08.2018. Právní účinky zápisu ke dni 29.08.2018. Zápis proveden dne  
03.09.2018; uloženo na prac. Praha-západ

Z-5177/2018-210

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 193 EX 5521/18-24  
ze dne 17.10.2018. Exekuční příkaz 193 EX 5521/18-12 nabyl právní moci dne  
03.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 17.10.2018. Zápis proveden dne  
22.10.2018; uloženo na prac. Praha-západ

Z-6227/2018-210

o Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Hana Šajnerová, EÚ Rakovník, Husovo nám. 22, 269 01  
Rakovník

Povinnost k

Svoboda Karel, Hledíková 342, Osnice, 25242 Jesenice,  
RČ/IČO: 750904/0033

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 087 EX-3541/2018 -8 ze dne  
10.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 12.09.2018. Zápis proveden dne  
14.09.2018; uloženo na prac. Rakovník

Z-3243/2018-212

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 415, Parcela: 294/63

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 087 EX 3541/18-12 ze dne  
12.09.2018. Právní účinky zápisu ke dni 12.09.2018. Zápis proveden dne  
21.09.2018; uloženo na prac. Praha-západ

Z-5444/2018-210

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 087 Ex 3541/18-17  
ze dne 01.11.2018. Exekuční příkaz č.j. 087 Ex 3541/18-12 nabyl právní moci  
dne 01.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 01.11.2018. Zápis proveden dne  
05.11.2018; uloženo na prac. Praha-západ

Z-6592/2018-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Kocinec LL.M., Farní 19, 738 01 Frýdek-Místek

Povinnost k

Svoboda Karel, Hledíková 342, Osnice, 25242 Jesenice,  
RČ/IČO: 750904/0033

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 142 EX 01049/18-015 ze dne  
31.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 31.10.2018. Zápis proveden dne  
01.11.2018; uloženo na prac. Praha-západ

Z-6555/2018-210

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 415, Parcela: 294/63

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

strana 7

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2019 21:15:02

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539325 Jesenice  
 Kat.území: 713279 Osnice List vlastnictví: 997  
 V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 142 EX 01049/18-016 ze dne 31.10.2018. Právní účinky zápisu ke dni 31.10.2018. Zápis proveden dne 01.11.2018; uloženo na prac. Praha-západ

Z-6555/2018-210

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 142 EX 01049/18-058 ze dne 01.02.2019. Exekuční příkaz 142 EX 01049/18-016 nabyl právní moci dne 07.12.2018. Právní účinky zápisu ke dni 01.02.2019. Zápis proveden dne 06.02.2019; uloženo na prac. Praha-západ

Z-853/2019-210

o Zahájení exekuce

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

*Povinnost k*

Svoboda Karel, Hledíková 342, Osnice, 25242 Jesenice,  
 RČ/IČO: 750904/0033

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 EX 02466/18-007 ( 206EXE 8437/2018 ) ze dne 15.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 15.11.2018. Zápis proveden dne 19.11.2018; uloženo na prac. Praha-západ

Z-7014/2018-210

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Parcela: St. 415, Parcela: 294/63

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 091 EX 02466/18-009 ze dne 15.11.2018. Právní účinky zápisu ke dni 15.11.2018. Zápis proveden dne 19.11.2018; uloženo na prac. Praha-západ

Z-7014/2018-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Daniel Vlček, Vrchlabská 28/17, 197 00 Praha 19

*Povinnost k*

Svoboda Karel, Hledíková 342, Osnice, 25242 Jesenice,  
 RČ/IČO: 750904/0033

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 101 EX 00240/19-012 (k 206 EXE 5169/2019) ze dne 14.02.2019. Právní účinky zápisu ke dni 18.02.2019. Zápis proveden dne 20.02.2019; uloženo na prac. Praha-západ

Z-1372/2019-210

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Parcela: St. 415, Parcela: 294/63

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 101 EX 00240/19-024 ze dne 18.02.2019. Právní účinky zápisu ke dni 19.02.2019. Zápis proveden dne 25.02.2019; uloženo na prac. Praha-západ

Z-1413/2019-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2

*Povinnost k*

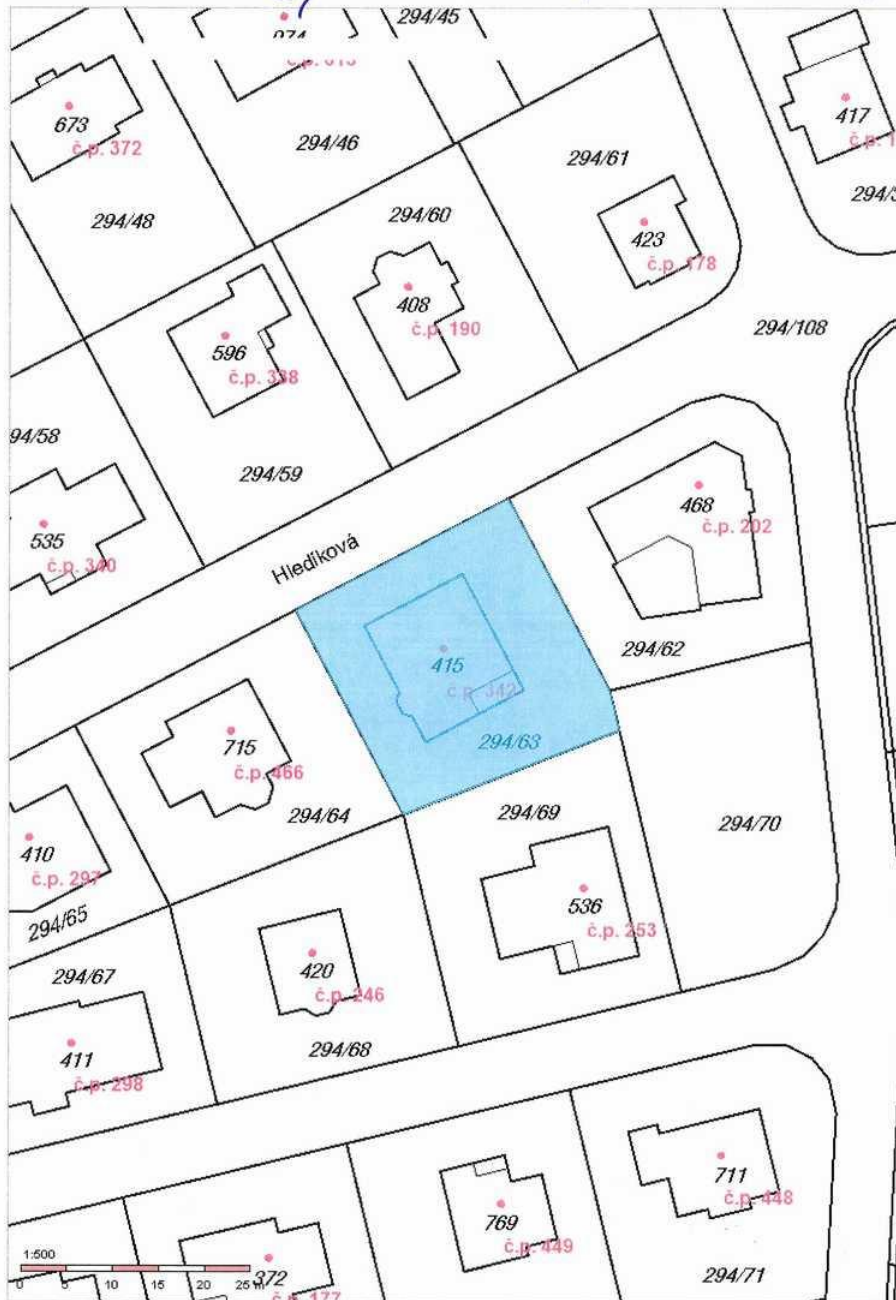
Svoboda Karel, Hledíková 342, Osnice, 25242 Jesenice,

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
 Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.  
 strana 8*





JESENICE, HLEDÍKOVÁ 342 LV 997



GPS 49°58'18"N  
14°32'50"E

