

Znalecký posudek

č. 4818-803-2019

Ve věci : O ceně nemovitých věcí (pouze pozemků parc.č. St. 271 a parc.č. 44/9) v obci Křenice zapsaných na LV 552, k.ú. Křenice u Prahy



Objednatel: G. P. Investments a.s.
Ostrovského 253/3
150 00 Praha 5

Účel posudku : Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí (pouze pozemků parc.č. St. 271 a parc.č. 44/9) zapsaných na LV 552 k.ú. Křenice u Prahy pro potřebu nedobrovolné dražby.

Oceněno k datu: 30. 11. 2019

Zhotovitel posudku: STATIKUM s.r.o., znalecký ústav zapsaný Ministerstvem spravedlnosti ČR

Odpovědní zpracovatelé: Ing. Pavel Pejchal, CSc., Ing. Lukáš Pejchal,
Ing. Petr Daňhel, Ph.D.

Počet stran posudku: 12 + 10 stran příloh

Počet vyhotovení : 3, z toho 2x objednatel, 1x archiv znaleckého ústavu

Obsah

1. NÁLEZ	3
1.1 Identifikace předmětu ocenění	3
1.2 Poloha a popis nemovitosti.....	3
1.3 Věcná břemena a nájemní práva	3
1.4 Vlastnické a evidenční údaje	4
1.5 Prohlídka a zaměření nemovitosti	4
1.6 Movité a nemovité příslušenství	5
1.7 Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	5
2. POSUDEK	6
2.2.1. Metoda nákladová.....	6
2.2.2. Metoda výnosová	6
2.2.3. Metoda komparativní	7
2.1 Volba metody ocenění.....	7
2.2 Ocenění porovnávací metodou	7
Srovnávací nabídka.....	8
3. REKAPITULACE.....	10
4. ZNALECKÁ DOLOŽKA	11

Seznam příloh

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí	4 listy
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofoto mapy	1 list
Příloha č. 4: Výřez z územního plánu	1 list
Příloha č. 5: Zpráva o nebezpečí povodně	1 list
Příloha č. 6: Fotodokumentace.....	2 listy

1. NÁLEZ

1.1 Identifikace předmětu ocenění

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitých věcí pouze pozemků parc.č. St. 271 a parc.č. 44/9 a jejich příslušenství:

v k.ú. Křenice u Prahy zapsaných na LV 552

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St. 271	161	zastavěná plocha a nádvoří		
Na pozemku stojí stavba: Křenice, č.p. 608, rod.dům, LV 645				
P 44/9	739	ostatní plocha	manipulační plocha	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

1.2 Poloha a popis nemovitosti

Křenice je obec nacházející se v okrese Praha-východ, Středočeský kraj, přibližně 21 km jihovýchodně od centra Hlavního města Prahy. V současné době má katastrální výměru 4,01 km² a 2829 obyvatel. V obci se nachází omezená občanská vybavenost – obecní úřad, hostinec. Dostupnost obce je zajištěna autobusovou dopravou.

Pozemek parc.č. St. 271 se nachází severovýchodně přibližně 420 m od centra obce Křenice, při ulice K Rybníčku. Je zastavěn rodinným domem Křenice č.p. 608 (evidovaný na LV č. 645, vlastník SJM Topercer Jaroslav a Gracíková Petra), který byl dle katastru nemovitostí vybudován v roce 2011. Přístup a příjezd k pozemku je přes pozemek parc.č. 44/9, který tvoří zahradu k rodinnému domu. Pozemek je veden v územním plánu jako zóny bydlení vč. občanské vybavenosti a živností - návrh. Má půdorysný tvar písmene L a je rovinatý. Pozemek je napojený na veškeré inženýrské sítě mimo plynu. Pozemek leží v zóně 1 se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

Pozemky parc.č. 44/9, tvoří jednotný funkční celek s pozemkem parc.č. St. 271. Je využíván jako zahrada, má obdélníkový půdorysný tvar, je rovinatý a nacházejí se na něm venkovní úpravy (bazén, zpevněné plochy) a trvalé porosty. Přístup a příjezd je zajištěn věčným břemenem. Pozemek je veden v územním plánu jako zóny bydlení vč. občanské vybavenosti a živností - návrh. Pozemek je napojený na veškeré inženýrské sítě mimo plynu. Pozemek leží v zóně 1 se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

1.3 Věcná břemena a nájemní práva

Dle výpisu z katastru nemovitostí vážnou na oceňované nemovitosti kromě zástavních práv věcná břemena. Znalec při šetření nezjistil existenci žádných nájemních smluv, které by vážly na oceňované nemovitosti.

Oddíl B

- 1) Věcné břemeno (podle listiny) služebnost stezky a cesty, oprávnění pro pozemek parc.č. 44/9, povinnost k pozemku parc.č. 44/14, parc.č. 44/35 a parc.č. 44/36.

Oddíl C

- 1) Zástavní právo smluvní k zajištění pohledávky do výše 4.725.000,- Kč a příslušenství, oprávnění pro Raiffeisenbank a.s., povinnost k pozemku parc.č. St. 271 a parc.č. 44/9.
- 2) Věcné břemeno (podle listiny) zřízení, umístění a provozování zařízení distribuční soustavy v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 267-9/2007 na dobu neurčitou, dle čl. III. smlouvy, oprávnění pro ČEZ Distribuce, a. s., povinnost k pozemku parc.č. 44/9.
- 3) Zástavní právo smluvní budoucí dluhy do výše 1.040.000,- Kč, které budou vznikat ode dne účinnosti zástavní smlouvy do 28.8.2023 vč. souvisejících zápisů, oprávnění pro Raiffeisenbank a.s., povinnost k pozemku parc.č. St. 271 a parc.č. 44/9.
- 4) Zákaz zcizení, oprávnění pro Raiffeisenbank a.s., povinnost k pozemku parc.č. St. 271 a parc.č. 44/9.
- 5) Zástavní právo smluvní - dluh ve výši 2.000.000,-Kč s příslušenstvím, oprávnění pro Svoboda Marek Mgr., povinnost k pozemku parc.č. St. 271 a parc.č. 44/9.

Plomby a upozornění

- 1) Řízení V-14611/2019, typ předmětu řízení je zástavní právo a zákaz zcizení nebo zatížení, navrhovatel a převodce Raiffeisenbank a.s., navrhovatel, oprávněný a zástavní věřitel IT credit, s.r.o.
- 2) Řízení V-14614/2019, typ předmětu řízení je zástavní právo, navrhovatel a převodce Raiffeisenbank a.s., navrhovatel a zástavní věřitel IT credit, s.r.o.
- 3) Řízení V-15302/2019, typ předmětu řízení je zástavní právo a zákaz zcizení nebo zatížení, navrhovatel a zástavní věřitel G. P. Investments a.s., zástavní věřitel IT credit, s.r.o.
- 4) Řízení V-9170/2019, typ předmětu řízení je vlastnictví, převodce a navrhovatel Černý Martin, nabyvatel a navrhovatel Prausová Eliška, nabyvatel a navrhovatel Zimová Kateřina.

1.4 Vlastnické a evidenční údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí z 05. 11. 2019 je jako vlastník oceňovaných nemovitostí na LV 552, k.ú. Křenice u Prahy zapsán:

Gracíková Petra, K Rybníčku 608, 25084 Křenice

1.5 Prohlídka a zaměření nemovitosti

Místní šetření bylo provedeno dne 30. 11. 2019 pouze venkovní obhlídkou nemovitých věcí. Znalec nebyl vpuštěn na oceňované pozemky, proto nebylo možné

oceňované nemovité věci řádně prohlédnout, zaměřit a zhodnotit. Místní šetření bylo provedeno za přítomnosti zástupce znaleckého ústavu STATIKUM s.r.o.

1.6 Movité a nemovité příslušenství

Místní šetření neproběhlo řádně, ale pouze venkovní obhlídkou. Během tohoto šetření nebyly zjištěny žádné movité věci, které tvoří příslušenství nemovité věci, ani žádné nemovité příslušenství.

1.7 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpisy z katastru nemovitostí pro oceňované nemovitosti;
- Kopie katastrální mapy k oceňovaným nemovitostem;
- Informace zjištěné při prohlídce nemovitosti;
- Informace z realitního serveru;
- Vlastní databáze znalce;
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření a fotodokumentace z místního šetření;
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v platném znění k datu ocenění;
- Zákon č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, v platném znění k datu ocenění;
- Vyhláška č. 441/2013 Sb., oceňovací vyhláška, v platném znění k datu ocenění;
- BRADÁČ 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 znalství, 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.

2. POSUDEK

Obvyklou cenu (tržní hodnotu) nemovitosti lze obecně vyjádřit následovně:

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

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se 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.

Cena určená jinak než obvyklá cena nebo mimořádná cena je cena zjištěná. Jiným způsobem oceňování jsou:

2.2.1. Metoda nákladová

Metoda nákladová je založena na principu, že hodnota nemovitostí nebude větší, než činí současné náklady na jejich pořízení s odpočtem přiměřených odpisů. Jedná se tedy o výpočet reprodukční hodnoty snížené o přiměřené opotřebení. Reprodukční hodnota se vypočte pomocí obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy, délky (dle charakteru stavby). Dále se dle provedení a vybavení zjistí odpovídající cena za zvolenou měrnou jednotku, chybějící prvky konstrukcí se nezapočítávají, vyšší vybavení se připočítává. Vynásobením zjištěné zastavěné plochy nebo obestavěného prostoru a jednotkové ceny se zjišťuje tzv. výchozí hodnota. Od takto zjištěné výchozí hodnoty se odečte opotřebení, které odpovídá stavbě daného stáří a způsobu údržby objektu, výsledkem je věcná hodnota.

Ve znaleckých a odborných posudcích se ke zjištění věcné hodnoty používá též modifikovaná metodika definovaná vyhláškou Ministerstva financí č. 441/2013, o oceňování majetku a o změně některých zákonu, v aktuálním znění.

2.2.2. Metoda výnosová

Principem výnosového způsobu ocenění je princip anticipace, jehož podstata spočívá v tvrzení, že hodnota je závislá na budoucím očekávání. Jestliže budoucí prospěch lze finančně vyjádřit jako řadu očekávaných výnosů, pak výnosovou hodnotu lze definovat jako součet všech těchto očekávaných výnosů, transformovaných na současnou hodnotu peněz. Očekávaný příjem se zjistí z nájemních smluv, nejsou-li v odchylce od situace na běžném realitním trhu. Roční výnos z pronájmu nemovitosti je třeba snížit o náklady spojené s užíváním nemovitosti (zejména se jedná o náklady na průměrnou roční údržbu, správu nemovitosti, daň z nemovitosti a pojištění nemovitosti). Transformace na současnou hodnotu peněz se provádí pomocí tzv. výnosové kapitalizace. Očekávaný výnos se u předmětné nemovitosti zjistí z ročního nájemného.

2.2.3. Metoda komparativní

Komparativní metoda, též srovnávací metoda je statistická metoda. Vychází z toho, že z většího počtu známých entit lze odvodit střední hodnotu, kterou lze použít jako základ pro hodnocení určité nemovitosti (pro zjištění její obvyklé ceny). Srovnatelné hodnoty nemovitostí jsou stanovovány dle již realizovaných prodejů (kupních smluv) nebo se opírají o šetření spolupracujících odhadců, realitních kanceláří v daném regionu, o vlastní databázi a zkušenosti zhotovitele posudku či o realitní inzerci.

Mezi základní vlivy působící na hodnotu nemovitého majetku patří:

Poloha nemovitostí

- vzdálenost od center měst či obcí
- vzdálenost od hlavních komunikačních tahů
- přístup k silničním či železničním trasám

Využitelnost nemovitostí

- stavebně-technické vlastnosti nemovitostí, jejich omezenost či naopak
- pře dimenzovanost
- účel staveb a možnost adaptace na jiné využití
- kapacita inženýrských sítí a možnost jejich úpravy
- možnosti přístaveb a rozšíření nemovitostí
- omezené možnosti další výstavby (stavební uzávěry, ochranná pásma)

Vlastnické vztahy a zátěžová břemena

- stavby na cizím pozemku, nájemní smlouvy a jejich vypověditelnost
- předkupní práva, věcná břemena
- zástavní práva
- soudní spory (např. restituční spory)

Situace na realitním trhu

- celkové trendy v prodeji nemovitostí
- prodejnost obdobných nemovitostí v dané lokalitě

2.1 Volba metody ocenění

Vzhledem k výše popsané metodologii oceňování nemovitostí pro obvyklou cenu a vzhledem k účelu posudku se jako nejlépe použitelná metoda pro daný účel jeví metoda komparativní. Tato metoda dokáže za předpokladu existence kvalitní databáze cen srovnatelných objektů nejlépe zhodnotit obchodovatelnost a tedy i tržní hodnotu srovnávaných nemovitostí.

Metodou ocenění byla tedy zvolena metoda komparativní.

2.2 Ocenění porovnávací metodou

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu.

Výměra pozemků činí dle katastru nemovitostí 900 m².

Srovnávací nabídka**1) Prodej stavebního pozemku, ulice K Rybníčku, Křenice, výměra 865 m²**

Jedná se o realizovaný prodej pozemku parc.č. 44/10, k.ú. Křenice u Prahy, který přímo sousedí s oceňovanými pozemky. Pozemek je nezastavěný, obdélníkového půdorysného tvaru a je rovinatý. Číslo řízení je V-13709/2019-209.

REALIZOVANÁ CENA: 3 800 000 Kč

**2) Prodej stavebního pozemku, ulice Lomená, Křenice, výměra 882 m²**

Jedná se o realizovaný prodej pozemku parc.č. 208/11, k.ú. Křenice u Prahy. Pozemek je nezastavěný, čtvercového půdorysného tvaru a je rovinatý. Číslo řízení je V-18739/2017-209.

REALIZOVANÁ CENA: 2 500 000 Kč

**3) Prodej stavebního pozemku, ulice V Rákosí, Křenice, okres Praha-východ, výměra 1393 m²**

Dovolujeme si Vám nabídnout zasíťovaný pozemek o výměře 1.393m² k výstavbě rodinného domu. Pozemek se nachází v klidné části obci Křenice, Praha-východ a navazuje na současnou zástavbu rodinných domů. Stavební pozemek o výměře 1.393m² ideální pro výstavbu bungalovu, ale i rodinného domu, který může být podsklepený s přízemím a obytným podkrovím. K pozemkům jsou přivedeny veškeré dostupné inženýrské sítě a to voda, kanalizace, plyn a elektřina. Pozemky jsou připraveny k okamžité výstavbě rodinných domů. Plocha pozemku, která bude zastavěná rodinným domem by neměla přesáhnout 30% z celkové plochy pozemku. Uvedená cena za pozemek je konečná, do uvedené ceny je započítáno vše, co je součástí koupi tzn. veškeré inženýrské přípojky přivedené na hranici pozemku (voda, kanalizace, plyn a elektřina) a zároveň koupí pozemku získáváte spoluvlastnický podíl na nově zbudované příjezdové cestě včetně pouličního osvětlení a přilehlých pozemcích vhodných například pro umístění kompostu či zahradního domku. Pozemek je taktéž vhodná investice. Pro ty, kteří rádi žijí aktivně, je tato lokalita přímo předurčena, jelikož tato oblast je velmi dobře občansky vybavena a to včetně kulturních a sportovních center a to: školky, školy, zdravotní zařízení, plavecké bazény, fotbalové či ragbyové stadiony, hokejová hala, posilovny, golfová hřiště, kina, nákupní centra a zároveň široká síť turistických a cyklistických stezek. Umístění pozemků poskytuje výbornou dopravní dostupnost. Nabízené pozemky se nachází 2

km od Říčan, 10 minut od dálnice D1. Do 20 minut se dostanete na Černý Most a do 15 minut dojedete do Štěrbohol. Autobusová doprava je zajištěna z Prahy busy č. 303 (Černý Most) a č. 366 (Depo Hostivař) a pokud preferujete raději vlakovou dopravu, je zde možnost využití vlakové stanice Říčany. Pokud Vám tato výměra pozemku nevyhovuje, můžeme Vám nabídnout i jiné plně zasíťované pozemky v této lokalitě od 855 m2 do 1 393 m2. Více naleznete na stránkách pozemkykrenice.cz

NABÍDKOVÁ CENA: 4 979 975 Kč



Komparace

Předmětem ocenění jsou pouze pozemky bez rodinného domu. Z tohoto důvodu je aplikován koef. snižující obvyklou cenu pozemku z důvodu stojící stavby jiného vlastníka dle Znaleckého standardu AZO č. 5 na oceňovaných pozemcích. Snižující koef. je použit i u pozemku, který slouží jako zahrada z důvodu jednotného funkčního celku s pozemkem, který je zastavěný stavbou rodinného domu. Pozemky pod stavbou a v jednotném funkčním celku (zahrada) jsou na trhu hůře prodejné s omezeným okruhem kupujících, resp. jsou prakticky neprodejné (prodejné vlastníkově stavby).

č.	Poloha pozemků	Výměra [m ²]	Cena [Kč]	Cena jednotková [Kč/m ²]	Redukce na pramen ceny [K _{pr}]	Cena po redukcí (K _{prc}) [Kč/m ²]	K1 (velikost)	K2 (poloha)	K3 (tvar)	K4 (profil)	K5 (inženýrské sítě)	K6 (úvaha znalce)	IO	Cena ocen. pozemků [Kč/m ²]
1	K Rybníčku, Křenice (Pozemek parc.č. 44/10)	865	3 800 000	4 393	1,00	4 393	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,99	4 349
2	Lomená, Křenice (Pozemek parc.č. 208/11)	882	2 500 000	2 834	1,00	2 834	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95	1,20	1,14	3 231
3	V Rákosi, Křenice	1 393	4 979 975	3 575	0,90	3 218	1,05	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	3 218
Průměr														3 599
Minimum														3 218
Maximum														4 349
Směrodatná odchylka														530
Průměr - směrodatná odchylka														3 069
Průměr + směrodatná odchylka														4 129
Výměra pozemků														m2 900
Celková cena														Kč 3 239 100
Odhadovaná cena														Kč 3 239 100
Obvyklá cena pozemků pod stavbou cizího vlastníka - Znalecký standard AZO č. 5														% 15
Obvyklá cena pozemků pod stavbou cizího vlastníka - Znalecký standard AZO č. 5														Kč -485 865
Cena pozemků po zohlednění stavby cizího vlastníka														2 753 235
Odhadovaná cena														Kč 2 750 000
<small>K_{CR} Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K_{CR} = 1,00, u inzance přiměřená nižší K1 koeficient velikosti K2 koeficient polohy (lokalita, dopravní dostupnost) K3 koeficient tvaru K4 koeficient profilu K5 koeficient inženýrských sítí K6 koeficient úpravy dle úvahy znalce IO Index odlišnosti IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6) Je-li IO < 1,00 je srovnávaný objekt horší, je-li IO > 1,00 je srovnávaný objekt lepší než oceňovaný objekt Úpravená cena srovnávaného objektu se zjistí jako podíl redukované ceny a indexu odlišnosti /IO</small>														

Porovnávací hodnota nemovité věci specifikované v bodě 1.1 činí dle odborného odhadu 2 750 000 Kč. Při porovnání byly zohledněny veškeré skutečnosti, mající vliv na obvyklou cenu.

3. REKAPITULACE

Dle § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, proto za obvyklou cenu nemovitosti považujeme cenu určenou porovnávacím způsobem.

**Obvyklá cena nemovitých věcí specifikovaných v bodě 1.1
činí dle odborného odhadu**

2 750 000 Kč

Cena slovy: dvamilionysedmsetpadesát

4. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podal ústav zapsaný rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 9.10. 1997 (rozšířeným rozhodnutím Ministerstva spravedlnosti ČR ze dne 11.7.2012) v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb. a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oborech:

- stavebnictví, s rozsahem znaleckého oprávnění pro technický stav konstrukcí pozemního stavitelství – staveb obytných, průmyslových, občanské vybavenosti a zemědělských, staveb inženýrských, mostů, betonových, ocelových a dřevěných konstrukcí.
- ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady: nemovitostí, podniků, movitostí – strojů a zařízení, nehmotného majetku, nepeněžitých vkladů, sportovních potřeb, sportovního materiálu; rozpočtování a fakturace ve stavebnictví.

Znalecký posudek je veden pod číslem 4818-803-2019.

V Brně dne 23. 12. 2019

Podpis jednatele znaleckého ústavu



Ing. Lukáš Pejchal

PŘÍLOHY

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí	4 listy
Příloha č. 2: Náhled katastrální mapy	1 list
Příloha č. 3: Náhled ortofoto mapy	1 list
Příloha č. 4: Výřez z územního plánu	1 list
Příloha č. 5: Zpráva o nebezpečí povodně	1 list
Příloha č. 6: Fotodokumentace	2 listy

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.11.2019 09:55:03

Vyhotoveno dálkovým přístupem do katastru nemovitostí pro účel ověření výstupu z informačního systému veřejné správy ve smyslu § 9 zák. č. 365/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564991 Křenice

Kat.území: 675814 Křenice u Prahy

List vlastnictví: 552

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Gracíková Petra, K Rybničku 608, 25084 Křenice	735718/3042	

B Nemovitosti

Pozemky
Parcela

Výměra [m²] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

P St. 271 161 zastavěná plocha a nádvoří
Na pozemku stojí stavba: Křenice, č.p. 608, rod.dům, LV 645

P 44/9 739 ostatní plocha
manipulační plocha

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost stezky a cesty

Oprávnění pro

Parcela: 44/9

Povinnost k

Parcela: 44/14, Parcela: 44/35, Parcela: 44/36

Listina Smlouva o zániku věcného břemene, o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 10.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.12.2015 11:11:11. Zápis proveden dne 05.01.2016.

Pořadí k 11.12.2015 11:11

V-22833/2015-209

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky do výše 4.725.000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 271, Parcela: 44/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 01.07.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.07.2009.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

V-7182/2009-209

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení, umístění a provozování zařízení distribuční soustavy v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 267-9/2007 na dobu neurčitou, dle čl. III. smlouvy

Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.11.2019 09:55:03

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564991 Křenice

Kat.území: 675814 Křenice u Prahy

List vlastnictví: 552

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

ČEZ Distribuce, a. s., Teplická 874/8, Děčín IV-
Podmokly, 40502 Děčín, RČ/IČO: 24729035

Povinnost k

Parcela: 44/9

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. IV-12-6302010/1 ze dne 04.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2014 08:30:00. Zápis proveden dne 28.08.2014.

V-12502/2014-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo smluvní

budoucí dluhy do výše 1.040.000,- Kč, které budou vznikat ode dne účinnosti zástavní smlouvy do 28.8.2023

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 271, Parcela: 44/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení 3682/15/011/ZN/01 ze dne 30.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2016 14:57:35. Zápis proveden dne 26.01.2016; uloženo na prac. Praha-východ

V-38/2016-209

Pořadí k 04.01.2016 14:57

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení 3682/15/011/ZN/01 ze dne 30.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2016 14:57:35. Zápis proveden dne 26.01.2016; uloženo na prac. Praha-východ

V-38/2016-209

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení 3682/15/011/ZN/01 ze dne 30.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2016 14:57:35. Zápis proveden dne 26.01.2016; uloženo na prac. Praha-východ

V-38/2016-209

o Zákaz zcizení

- bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele
- s výjimkou pro T Production CZ, spol. s.r.o. IČ:27387941
- po dobu trvání zástavního práva, nejpozději do 28.8.2023

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 271, Parcela: 44/9

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 05.11.2019 09:55:03

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564991 Křenice

Kat.území: 675814 Křenice u Prahy

List vlastnictví: 552

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

Typ vztahu

3682/15/011/ZN/01 ze dne 30.12.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.01.2016 14:57:35. Zápis proveden dne 26.01.2016; uloženo na prac. Praha-východ

Pořadí k 04.01.2016 14:57

V-38/2016-209

o Zástavní právo smluvní

-dluh ve výši 2.000.000,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Svoboda Marek Mgr., Hlivická 419/18, Bohnice, 18100
Praha 8, RČ/IČO: 730819/2067

Povinnost k

Parcela: St. 271, Parcela: 44/9

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 08.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2018 15:02:03. Zápis proveden dne 20.02.2018.

Pořadí k 29.01.2018 15:02

V-1594/2018-209

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-14611/2019-209

V-14614/2019-209

V-15302/2019-209

Z-9170/2019-209

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 03.05.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 22.05.2007.

Pro: Gracíková Petra, K Rybníčku 608, 25084 Křenice

V-4994/2007-209

RČ/IČO: 735718/3042

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 05.11.2019 09:55:03

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 564991 Křenice

Kat.území: 675814 Křenice u Prahy

List vlastnictví: 552

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-východ, kód: 209.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 05.11.2019 10:08:26

Ověřuji pod pořadovým číslem V 3078/2019, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V dne

Podpis Razítko

449

44/33

308

347

44/11

44/12

271

44/9

44/41

44/10

44/14

44/35

44/7

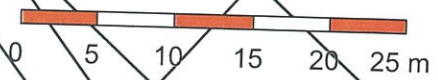
44/8

44/36

44/16

44/4

1:500





347

44/33

308

44/11

44/12

271

44/9

44/41

44/10

44/14

44/35

44/17

44/8

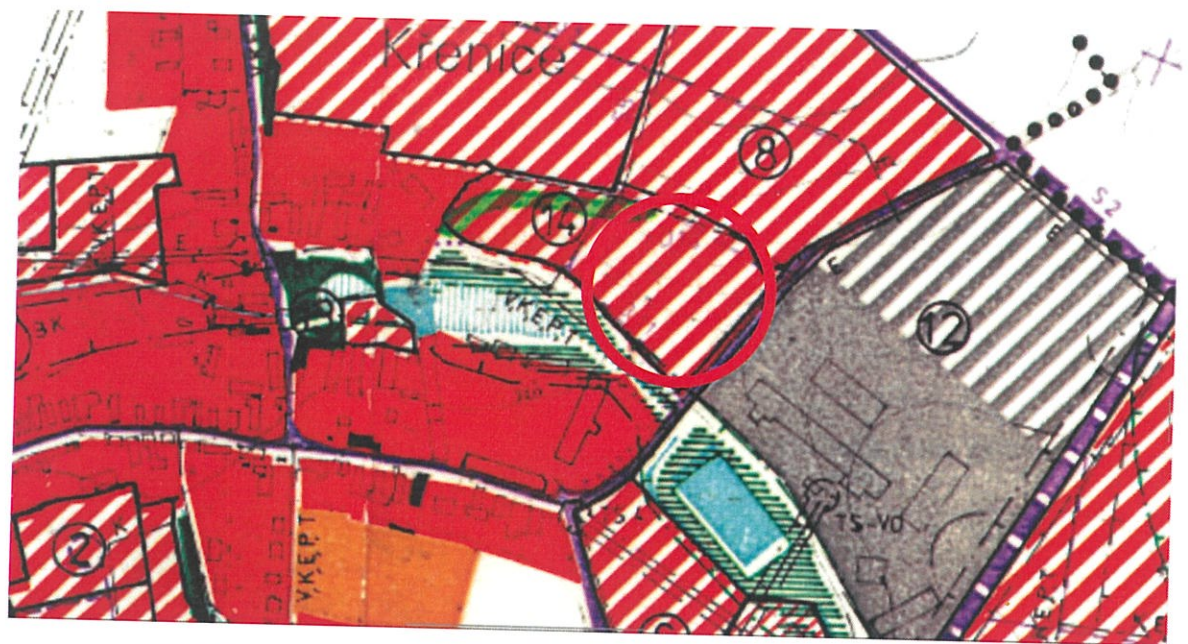
44/36

⊕
44/16

⊕
44/4

1:500





LEGENDA:

souč. stav návrh výhled

- HRANICE KATASTRU
- HRANICE HL.M. PRAHY
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE OCHRANNÝCH PÁSEM
- HRANICE REGIONÁLNÍHO BIOKORIDORU
- HRANICE LOKÁLNÍHO BIOKORIDORU NEBO BIOCENTRA
- ZONY BYDLENÍ VČ. OBČ. VYBAVENOSTI A ŽIVNOSTÍ / ■ DV /
- ZONY INDIVIDUELNÍ REKREACE POBYTOVÉ
- ZONY SPORTU
- ZONY ZEMĚDĚLSKÉ VÝROBY
- ZONY PRŮMYSLOVÉ VÝROBY
- ZONY TECHNICKÉ VYBAVENOSTI
- ZONY ZELENÉ CELOSÍDELNÍHO VÝZNAMU



Zpráva o nebezpečí povodně



Adresa

Kraj: Středočeský kraj
Okres: Praha-východ
Obec - část obce: Křenice - Křenice

Ulice, č.p./č.o.: K Rybníčku 608
PSČ: 25084

Riziková zóna pro vybranou adresu

Zóna 1

zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/ záplavy.

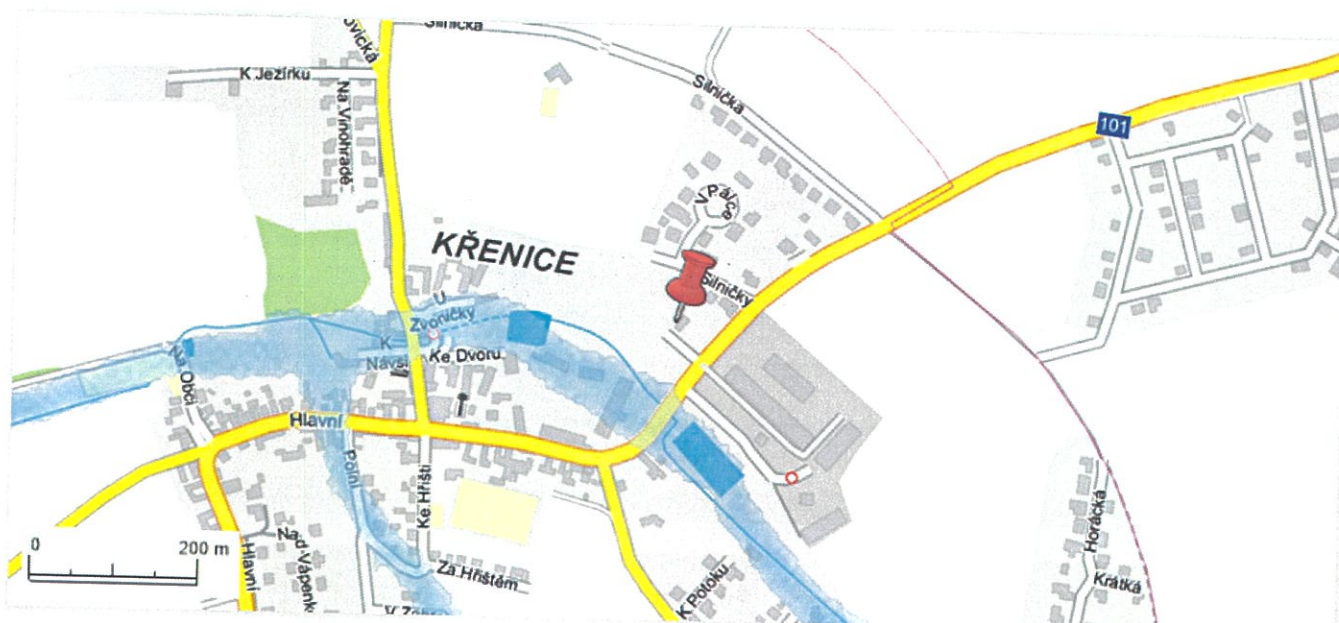
Doplňující informace

Souřadnice S-JTSK: X: -725794 Y: -1051496

Souřadnice GPS: N: 50°1'56,95" E: 14°40'21,7"

Kód adresy: 28445104 (dle registru RÚIAN)





Přesnost: adresa byla zaměřena s přesností na stavební objekt



Copyright © 2019 Central European Data Agency, a. s.

Vysvětlivky pojmů

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

-  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.

Souřadnice S-JTSK (Systém jednotné trigonometrické sítě katastrální) - geodetický souřadnicový systém používaný v ČR
Kód adresy - předávací kód adresního místa dle registru RÚIAN

Poskytovatel služby: Intermap Technologies, s.r.o. Více informací na www.intermap.cz.

INTERMAP

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.
Copyright a Disclaimer - úplné znění ke stažení [zde](#).

