

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 079915/2023

Obor/odvětví/specializace : obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnických podílů id. 1/2 pozemku st. parcela č. 77 - zastavěná plocha a nádvoří vč. objektu RD č.p. 61, který je součástí pozemku v části obce Kamenný Most a pozemků parcela č. 226/7 - zahrada a parcela č. 307/4 - zahrada zapsaných na LV 133 pro katastrální území Kamenný Most a obec Kamenný Most

Znalec: ZUOM, a.s.
Jírovcova 1621/19
370 01 České Budějovice
telefon: +420 603 77 603 1
e-mail: sirovy@zuom.cz
IČ: 027 77 339 DIČ: CZ02777339 datová schránka: hsje327

Zadavatel: EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 25023217, slečna Stanislava Víchová
Čimická 780/61
181 00 Praha

Číslo jednací: 083/2023-D

TRŽNÍ HODNOTA spoluvlastnický podíl id. 1/2	750 000 Kč
---	-------------------

Počet stran: 30 vč. příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 8.2.2024

Vyhotoveno: V Českých Budějovicích 9.2.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. spoluvlastnických podílů id. 1/2 pozemku st. parcela č. 77 - zastavěná plocha a nádvoří vč. objektu RD č.p. 61, který je součástí pozemku v části obce Kamenný Most a pozemků parcela č. 226/7 - zahrada a parcela č. 307/4 - zahrada zapsaných na LV 133 pro katastrální území Kamenný Most a obec Kamenný Most vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí jako podkladu pro dražbu v rámci insolvenčního řízení.

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít, dle jeho názoru, vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.1.2024 a 8.2.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad
- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál

- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- 1. místní šetření - proběhlo na místě samém dne 19.1.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře, spoluvlastník paní Vraštilová, přes domluvený termín místního šetření nebyla přítomna a nebyla umožněna vnitřní prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí a fotodokumentace.
- 2. místní šetření - proběhlo na místě samém dne 8.2.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře, spoluvlastník paní Vraštilová nebyla přítomna. Při místním šetření byla provedena externí prohlídka oceňovaných nemovitostí a fotodokumentace.
- Informace o oceňovaných nemovitostech získané od spoluvlastníka paní Vraštilové telefonicky a přes SMS (fotografie, část popisu ze staršího znaleckého posudku)
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery www.sreality.cz, www.severoceskereality.cz, apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Použité zdroje dat a data byly dle vlastní odbornosti ze znalecké praxe dostupným způsobem zkoumány a ověřovány a jsou považovány za věrohodné.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákoně č. 151/97 Sb. v platném znění o oceňování majetku je tato cena definována takto:

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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 nepronajímají 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 majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

Cena zjištěná (dříve nazývaná administrativní či úřední)

Zjištěná cena je cena věci určená dle cenového předpisu vydaného MF ČR platného ke dni ocenění. V tomto případě se jedná o vyhl. MF č. 441/2013 Sb. ve znění novel č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb., č. 337/2022 Sb. a č. 434/2023 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (oceňovací vyhláška).

Cena sjednaná

Jedná se o peněžní částku, která byla sjednaná dohodou při nákupu a prodeji zboží podle zákona o cenách.

Cena pořizovací

Cena pořizovací je cena, za kterou by bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení bez odpočtu opotřebení (u staveb jde o cenu v době jejich postavení).

Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m³ obestavěného prostoru, nebo 1 m² zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

Cena časová

Cena časová je cenou reprodukční sniženou o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřebované věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Ke zjištění věcné hodnoty staveb je možno využít výpočtu ceny nákladovým způsobem dle platného cenového předpisu (oceňovací vyhláška).

Cena výnosová

Cena výnosová - též "kapitalizovaná míra zisku". Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovitosti.

Cena porovnávací

Porovnávací cena - cena obdobných nemovitých věcí. Standardně se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji, koupěmi či pronájmy obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Např. Indexová porovnávací metoda výpočtu ceny je používána pro zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí za základě porovnání rozhodujících kritérií, které mají bezprostřední vliv na cenu nemovitostí (poloha, technický stav, velikost, účel užití, příslušenství apod.).

Tržní hodnota

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

Je často zaměňována za obvyklou cenu. Tržní hodnotu je možno spočítat, na rozdíl od obvyklé ceny, vyhodnocením věcné ceny (nákladové ocenění), výnosové hodnoty a ceny určené porovnáním, jsou-li dostupné alespoň základní údaje srovnávacích objektů např. v úrovni nabídkových cen.

Tržní cena

Skutečně realizovaná částka při prodeji, většinou je to cena sjednaná mezi dvěma nezávislými subjekty na volném trhu uvedená v kupní smlouvě, případně na prodejním dokladu o zaplacení.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Zadáním znaleckého posudku je odborná otázka zadavatele "určení obvyklé ceny nemovitých věcí". Pro určení obvyklé ceny nemovitých věcí budou sebrána a tvořena data, která budou analyzována a která jsou reprezentativní a ve vztahu k odborné otázce, jsou srovnatelná a vhodná. Sebrána a tvořena budou data z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele a z informací získaných při místním šetření. Byla zjištěna poloha nemovitých věcí, provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí. Byly zjištěny identifikační údaje nemovitých věcí, případná omezení vlastnického práva, byl vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kladno, obec Kamenný Most, k.ú. Kamenný Most
Adresa nemovité věci: Kamenný Most 61, 273 26 Kamenný Most

Vlastnické a evidenční údaje

René Louša, č. p. 61, 273 26 Kamenný Most, LV: 133, podíl: 1 / 2
Jiřina Vraštilová, č. p. 61, 273 26 Kamenný Most, LV: 133, podíl: 1 / 2

Viz titulní list.

Dokumentace a skutečnost

Při místním šetření nebyla předložena žádná projektová dokumentace oceňovaných staveb.

Místopis

Kamenný Most je menší obec ležící ve Středočeském kraji v okrese Kladno na komunikaci vedoucí směrem z města Slaný na město Kralupy nad Vltavou. Počet obyvatel cca 420 – dle malého lexikonu obcí. V obci převládá bytová zástavba, je zde základní infrastruktura a minimální občanská vybavenost.

Areál rodinného domu č.p. 61 se nachází v části obce Kamenný Most skoro na západním okraji zastavěné části obce přímo u výše uvedené komunikace. Příjezd k objektu je umožněn z této komunikace a je ve vlastnictví Středočeského kraje a příjezd k parcele č. 307/4 je umožněn cestou, která je ve vlastnictví Obce Kamenný Most. Lokalita je územním plánem obce Kamenný Most určena k převažující funkci smíšeného bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím a plocha parcely č. 307/4 je ploše s funkčním využitím jako „NZ - nezastavěné území zahrady“. Nemovitosti neleží v zátopovém území dle údajů ČAP a dle údajů povodňové mapy ČR leží mimo záplavové území.

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

413/9	Středočeský kraj
417	Obec Kamenný Most
393/7	Obec Kamenný Most
396/1	Obec Kamenný Most

Celkový popis nemovité věci

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 61 na st. parcele č. 77 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 226/7 - zahrada, která tvoří funkční celek. na tuto zahradu jižním směrem navazuje i parcela č. 307/4 - zahrada, ale je od ní oddělena obecní cestou. Areál dotvářejí, venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, zpevněné plochy či oplocení. V místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. zemního plynu.

Původní stáří objektu nebylo spoluvlastníkem paní Vraštilovou sděleno, odhadem cca 100 let. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i část prvků krátkodobé životnosti jsou původní. Běžná údržba je prováděna nepravidelně v nahodilém režimu. Technický stav objektu je spíše podprůměrný. Některé prvky stavby vykazují zvýšené opotřebení např. střešní krytina, fasáda. Objekt je ke dni ocenění užíván k bydlení.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

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

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Předkupní právo
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář:

Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

3.4. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 61

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál RD č.p. 61 vč. pozemků

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Data byla zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Byl zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedeny veškerá zjištění z podkladů, dat a z místního šetření, na základě kterých znalec dospěl k výsledkům. Zjištěna a zpracována byla data z evidence katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření, bude provedena analýza trhu s nemovitými věcmi dle aktuální inzerce a budou zjištěny, vybrány, analyzovány a použity vzorky srovnatelných nemovitých věcí z vlastní databáze, z databáze katastrálního úřadu i z databáze historie realitní inzerce.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 61

Věcná hodnota dle THU

Objekt rodinného domu č.p. 61 je koncový řadový v původní vesnické zástavbě, je částečně podsklepený, jednopodlažní přibližného půdorysu písmene „L” s možností provedení vestavby podkrovní. Objekt je zděný ze smíšeného zdiva. Krov je sedlový dřevěný vázaný s taškovou krytinou.

V objektu je jedna bytová jednotka vel. 2+kk s jednou koupelnou a záchodem. Původní stáří rodinného domu nebylo vlastníkem sděleno, odhadem cca 100 let. Objekt je užíván k trvalému bydlení.

Základy : základové pasy betonové

Nosná konstrukce : zděná ze smíšeného zdiva

Vnější povrchy obvodových stěn : štuková omítka

Stropy : dřevěné trámové s rovným podhledem

Střeška : sedlová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : není proveden

Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : keramické dlažby, cementový potěr, PVC, koberce

Schodiště : dřevěné venkovní

Okna : dřevěná dvojitá špaletová

Dveře : hladké a dřevěné

El. instalace : 220 V/380 V, pojistné automaty

Obklady : keramické běžné

Vytápění : lokální elektro a pevná paliva

Rozvod vody : studené i teplé

Sanitární zařízení : 1x koupelna a 1x splachovací záchod

Rozvod plynu : proveden

Zdroj teplé vody : karma plynová

Kuchyňské vybavení : 1x linka s dřezem a se sporákem

Napojení na přípojky : elektro, voda z vlastní studny, přípojka vody v objektu, kanalizace vlastní žumpa, tlaková místní kanalizace, zemní plyn

POZNÁMKA :

Popis objektu a výměry stavby jsou provedeny na základě informací od spoluvlastníka paní Vraštilové a dle údajů z dříve zpracovaného posudku, který byl v části paní Vraštilovou zaslán pomocí MMS, zpracovatel neuveden.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1.PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
sklep	6,00 m ²	0,50	3,00 m ²	
				3,00 m²
1.NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
byt 2+kk plocha odhadem	52,50 m ²	1,00	52,50 m ²	
0,70 * 75				
				52,50 m²
				55,50 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	3,25 * 2,40 =	7,80	2,20 m
1.NP	5,90 * 9,90 + 2,25 * 3,90 + 3,25 * 2,40 =	74,99	3,00 m
		82,79 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(3,25 * 2,40)*(2,20) =	17,16
NP	1.NP	(5,90 * 9,90) * (3,00 + 2,80 * 0,50) + 3,90 * 2,25 * 2,60 + 3,25 * 2,40 * 2,60 =	300,10
Obestavěný prostor - celkem:			317,26 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové a kamenné pasy
2. Zdivo	smíšené zdivo
3. Stropy	dřevěné trámové s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov, sedlová střecha
5. Krytina	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	štukové
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	venkovní dřevěné
12. Dveře	hladké či dřevěné
13. Okna	dřevěná dvojitá špaletová
14. Podlahy obytných místností	PVC, koberce
15. Podlahy ostatních místností	betonové, keramická dlažba
16. Vytápění	lokální elektro a pevná paliva
17. Elektroinstalace	světelná a motorová
18. Bleskosvod	chybí
19. Rozvod vody	studená a teplá

20. Zdroj teplé vody	plynová karmá
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka, dřez, sporák
24. Vnitřní vybavení	1x koupelna s vanou
25. Záchod	1x splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	6 500 Kč/m ³
Množství	317,26 m ³
Reprodukční cena	2 062 184 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	169 099	169 099	8,54
2. Zdivo	21,20	437 183	437 183	22,08
3. Stropy	7,90	162 913	162 913	8,23
4. Střecha	7,30	150 539	150 539	7,60
5. Krytina	3,40	70 114	70 114	3,54
6. Klempířské konstrukce	0,90	18 560	18 560	0,94
7. Vnitřní omítky	5,80	119 607	119 607	6,04
8. Fasádní omítky	2,80	57 741	57 741	2,92
9. Vnější obklady	0,50	10 311	10 311	0,52
10. Vnitřní obklady	2,30	47 430	47 430	2,40
11. Schody	1,00	20 622	20 622	1,04
12. Dveře	3,20	65 990	65 990	3,33
13. Okna	5,20	107 234	107 234	5,42
14. Podlahy obytných místností	2,20	45 368	45 368	2,29
15. Podlahy ostatních místností	1,00	20 622	20 622	1,04
16. Vytápění	5,20	107 234	107 234	5,42
17. Elektroinstalace	4,30	88 674	88 674	4,48
18. Bleskosvod	0,60	12 373	0	0,00
19. Rozvod vody	3,20	65 990	65 990	3,33
20. Zdroj teplé vody	1,90	39 181	39 181	1,98
21. Instalace plynu	0,50	10 311	10 311	0,52
22. Kanalizace	3,10	63 928	63 928	3,23
23. Vybavení kuchyně	0,50	10 311	10 311	0,52
24. Vnitřní vybavení	4,10	84 550	84 550	4,27
25. Záchod	0,30	6 187	6 187	0,31
26. Ostatní	3,40	70 114	0	0,00
Upravená reprodukční cena			1 979 696 Kč	
Množství			317,26 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 240 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	75
Užitná plocha (UP)	[m ²]	56
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	317,26

Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 240
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 240
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 979 696
Stáří	roků	104
Další životnost	roků	46
Opotřebení	%	65,00
Vlastnický podíl	*	1 / 2
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	346 447

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky

Porovnávací metoda

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek. Jedná se o cenu samostatných pozemků. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Kamenný Most a okolí pohybuje v rozmezí 1 500 - 2 000,- Kč/m². Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena a přímo v centru města prakticky neexistuje.

Jednotková cena pozemků ve funkčním celku je stanovena znalcem na dolní úrovni uvažovaného rozpětí především z důvodu lokalizace pozemku přímo u komunikace ve výši 1 500,- Kč/m². Parcela č. 307/4 - zahrada netvoří přímo funkční celek, je oddělena od ostatních pozemků místní cestou a navíc neleží v zastavěném území obce a dle platného územního plánu není určena k zastavění. Z těchto důvodů je jednotková cena stanovena pod výše uvedenou úroveň odhadem ve výši 40 % ze stanovené ceny.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 77	191	1 500,00		286 500
zahrada	226/7	260	1 500,00		390 000
zahrada	307/4	448	600,00		268 800
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
Celková výměra pozemků		899	Hodnota pozemků celkem		472 650


3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál RD č.p. 61 vč. pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	55,50 m ²
Obestavěný prostor:	317,26 m ³
Zastavěná plocha:	74,99 m ²
Plocha pozemku:	899,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinný dům v obci Zlonice			
Lokalita:	zastavěná část obce Tmář			
Popis:	Venkovské bydlení v rodinném domě v srdci obce Tmář - Zlonice! Dům nabízí prostornou chodbu, koupelnu, praktickou spíž, technickou místnost, plně vybavenou kuchyň, útulný obývací pokoj a pohodlnou ložnici. Zahrada, kde si můžete užívat spoustu venkovních aktivit a krásných výhledů na okolní krajinu. Výměra pozemků : 629 m ² Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu znalce a dle metodiky ČBA : 79,99 m ²			
Podlaží:	.			
Pozemek:	629,00 m ²			
Užitná plocha:	79,99 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena			0,85	
K2 Velikosti objektu - větší			1,05	
K3 Poloha - lepší			0,95	
K4 Provedení a vybavení - srovnatelné			1,00	
K5 Celkový stav - lepší			0,90	
K6 Vliv pozemku - menší výměra x lepší poloha			0,95	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
				
				Zdroj: www.sreality.cz
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 8.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 290 000	79,99	41 130	0,72	29 614

Název:	Rodinný dům v obci Kamenný Most			
Lokalita:	zastavěná část obce Kamenný Most			
Popis:	Rodinný dům vel. 3+1 a výměnek vel. 2+1, dvě garáže v obci Kamenný Most, Část obce Kamenný Most, okres Kladno. Tato nemovitost je ideální pro rodiny s dětmi nebo rodinu s rodiči, protože se nachází v bezpečné a klidné lokalitě. Celý dům je pevně oplocen. Škola se nachází 2 km od domu, což znamená, že vaše děti budou mít snadný přístup ke vzdělání. Parky jsou rovněž nedaleko, takže vaše děti budou mít dostatek prostoru pro hraní			

a odregování. Nemovitost je prostorná se zahradou, která poskytuje ideální prostor pro rodinné grilování, pikniky a další venkovní aktivity. S užitnou plochou 150 m² si můžete být jisti, že každý bude mít svůj vlastní prostor. Dětské pokoje jsou prostorné a plné světla, což vytváří příjemné prostředí pro každodenní hrátky a učení.

V případě, že se rozhodnete pro tento rodinný dům, nebudete muset řešit žádná další vybavení. Je připraven na okamžité nastěhování a nabízí vše, co potřebujete pro pohodlný život s dětmi.

Nemovitost je situována na 360m² velké parcele, která vám poskytne soukromí a dostatek prostoru pro vaše děti a domácí mazlíčky.

Tento rodinný dům zaručuje stabilitu a dlouhou životnost. Navíc, díky velmi dobrému stavu objektu, se nemusíte obávat žádných nepříjemností. Dům je vytápěn plynovým kotlem s ústředním topením. Dvůr u domu je zpevněný betonem. K dispozici jsou dvě garáže, králíkárny, funkční suché wc, letní kuchyň s okýnkem do travnaté zahrádky za vejmkem, skvělé místo v soukromí s krbem pro relax, party apod. Unikátní jsou sklepy v opravdové skále-nejlepší místo pro uskladnění zavařenin, vína apod. K tomu všemu získáte vlastní funkční studnu. Až bude dům Váš můžete si předělat bydlení přesně dle svých představ. Parkování u domu je možné pro jedno i více aut. Dům není u hlavní silnice.

Plocha pozemku : 286 m²

Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu a dle zásad ČBA : 150 m² - 2x garáž 35 m² =115 m²

Pozemek: 360,00 m²

Užitná plocha: 115,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,80
K2 Velikosti objektu - větší	1,07
K3 Poloha - mírně lepší	0,95
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší výměra x mírně lepší poloha	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - 2x garáž	0,90



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč] k 9.2.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 200 000	115,00	45 217	0,62	28 035

Název: Rodinný dům v obci Třebusice

Lokalita: zastavěná část obce Třebusice

Popis: Rodinný dům v obci Třebusice o dispozici 4+1, přízemní, rohový dům je vhodný k rekonstrukci dle Vašich představ. Vzhledem k tomu, že dům je ve středu obce a u hlavní silnice, je možné v něm zřídit malou prodejnu nebo provozovnu. Vytápění je zajištěno elektrinou nebo kotlem na tuhá paliva. Plynová přípojka na patě domu. Dům má dva komíny, do kterých lze napojit krbová kamna (kachlová kamna na fotografii nejsou součástí prodeje). Odpad svedený do jímky a kanalizace. Voda napojena z veřejného vodovodu. Z vlastní studny můžete do domu rozvést užitkovou vodu.

Dům je částečně podsklepený. Sklep je tak akorát pro uskladnění jablek, brambor a dobře vychlazeného vína, nebo piva. Půda Vám dobře poslouží pro uložení nepotřebných věcí. Na pozemku stojí garáž. Technické zázemí je v kůlně a vedlejší stavby jsou spíše ke zbourání. V obci je Obecní úřad, MŠ, obchod. Veškeré další služby jsou v Brandýsku vzdáleném 2

km.

Velikost pozemku : 308 m²

Užitná plocha dle inzerátu, dle odhadu a dle zásad ČBA : 148 m² - 18 m² garáž - 0,50 * 6 m² sklep = 127 m²

Pozemek: 308,00 m²

Užitná plocha: 127,00 m²

Zastavěná plocha: 186,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,85

K2 Velikosti objektu - větší 1,10

K3 Poloha - srovnatelná 1,00

K4 Provedení a vybavení - srovnatelné 1,00

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku - menší výměra 1,05

K7 Úvaha zpracovatele ocenění - 1x garáž 0,95



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 9.2.2024	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
3 950 000	127,00	31 102	0,84	26 126

Minimální jednotková porovnávací cena	26 126 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	27 925 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	29 614 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy

Průměrná jednotková cena	27 925 Kč/m ²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	55,50 m ²
Vlastnický podíl	* 1 / 2
Výsledná porovnávací hodnota	774 919 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 61 346 447,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Oceňované pozemky 472 650,- Kč

3. Porovnávací hodnota

3.1. Areál RD č.p. 61 vč. pozemků 774 919,- Kč

Porovnávací hodnota	774 919 Kč
Věcná hodnota	819 097 Kč
z toho hodnota pozemku	472 650 Kč

Silné stránky

- nic podstatného

Slabé stránky

- zanedbaný technický stav domu
- nedostatečná běžná údržba
- malá výměra pozemku ve funkčním celku
- neudržovaná zahrada, která není určena k zastavění

Tržní hodnota

750 000 Kč

spoluvlastnický podíl id. 1/2

slovy: Sedmsetpadesáttisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen objektů rodinných domů v obci Kamenný Most a okolí. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti je minimální občanská vybavenost, potřebná a kompletní občanská vybavenost je v bývalém okresním městě Kladno nebo v nedalekém města Slaný. Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

5.2. Kontrola postupu

Provedena.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. Tržní hodnota spoluvlastnického podílu id. 1/2 oceňovaných nemovitých věcí byla stanovena i s ohledem na oceňování spoluvlastnického podílu ve výši 750.000,- Kč.

Jelikož nebyla znalci umožněna vnitřní prohlídka objektu RD, byla úroveň vnitřního vybavení stavby a technický stav předpokládán na základě odborného odhadu. Skutečný stav se pak může od stavu předpokládaného i výrazněji odlišovat, což může mít vliv na výši odhadnuté tržní hodnoty.

Tržní hodnota

750 000 Kč

spoluvlastnický podíl id. 1/2

slovy: Sedmsetpadesáttisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitostí, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky i s nabídkovými cenami. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Navíc nebyla spoluvlastníkem paní Vraštilovou umožněna vnitřní prohlídka stavby. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 15 až 20 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 133 ze dne 7.11.2023.	7
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 8.2.2024 .	1
Fotodokumentace ze dne 8.2.2024	2
Fotodokumentace poskytnutá paní Vraštilovou	1
Výřez územního plánu obce Kamenný Most	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2023 20:55:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 513032 Kamenný Most
Kat.území: 704181 Kamenný Most List vlastnictví: 133
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Louša René, č.p. 61, 27326 Kamenný Most	[REDACTED]	1/2
Vraštilová Jiřina, č.p. 61, 27326 Kamenný Most	[REDACTED]	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	77	191	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Kamenný Most, č.p. 61, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 77					
	226/7	260	zahrada		zemědělský půdní fond
	307/4	448	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Předkupní právo

Oprávnění pro

MONETA Stavební spořitelna, a.s., Vyskočilova 1442/1b,
Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 47115289

Povinnost k

Parcela: St. 77, Parcela: 226/7, Parcela: 307/4

Listina Smlouva o zřízení věcného předkupního práva, o zřízení zástavního práva podle
obč.z.. Právní účinky vkladu práva ke dni 23.10.2002.

V-2215/2002-231

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pro pohledávku ve výši 75.260,- Kč s příslušenstvím na spoluvlastnický podíl o
velikosti 1/2

Oprávnění pro

EKVITA EURO, a.s., Jateční 1195, 27201 Kladno, RČ/IČO:
26156806

Povinnost k

Vraštilová Jiřina, č.p. 61, 27326 Kamenný Most, RČ/IČO:
[REDACTED]

Parcela: St. 77, Parcela: 226/7, Parcela: 307/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Kladno 088EX-5261/2009 -22 ze dne 07.06.2010. Právní moc ke
dni 19.06.2010.

Z-2837/2010-231

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pro pohledávku ve výši 26.691,50 Kč s příslušenstvím na spoluvlastnický podíl o
velikosti 1/2

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2023 20:55:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 513032 Kamenný Most
Kat.území: 704181 Kamenný Most List vlastnictví: 133
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

EOS KSI Česká republika, s.r.o., Novodvorská 994/138,
Braník, 14200 Praha 4, RČ/IČO: 25117483

Povinnost k

Vraštilová Jiřina, č.p. 61, 27326 Kamenný Most, RČ/IČO:

Parcela: St. 77, Parcela: 226/7, Parcela: 307/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Přerov 103 Ex-22651/2011 -16 ze dne 20.06.2011. Právní moc ke
dni 23.06.2011.

Z-5391/2011-231

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pro pohledávku ve výši 2.406,- Kč s příslušenstvím na spoluvlastnický podíl o velikosti
1/2. Doručeno dne 23.12.2013.

Oprávnění pro

Česká podnikatelská pojišťovna, a.s., Vienna Insurance
Group, Pobřežní 665/23, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO:
63998530

Povinnost k

Vraštilová Jiřina, č.p. 61, 27326 Kamenný Most, RČ/IČO:

Parcela: St. 77, Parcela: 226/7, Parcela: 307/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 2 132 EX-2205/2009 -37/ZI ze dne 20.12.2013.

Z-7174/2013-231

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pro pohledávku ve výši 6.480,-Kč s příslušenstvím a pro pohledávku ve výši 25.920,- Kč
s příslušenstvím na spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2

Oprávnění pro

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna, Jeremenkova
161/11, Vítkovice, 70300 Ostrava, RČ/IČO: 47672234

Povinnost k

Vraštilová Jiřina, č.p. 61, 27326 Kamenný Most, RČ/IČO:

Parcela: St. 77, Parcela: 226/7, Parcela: 307/4

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Přerov 103 Ex-00791/2015 -12 ze dne 29.01.2015. Právní účinky
zápisu k okamžiku 29.01.2015 15:08:16. Zápis proveden dne 20.02.2015.

V-367/2015-231

Pořadí k 29.01.2015 15:08

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Vraštilová Jiřina, č.p. 61, 27326 Kamenný Most, RČ/IČO:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2023 20:55:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 513032 Kamenný Most
Kat.území: 704181 Kamenný Most List vlastnictví: 133
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kladně 20 Nc-5133/2006 -5 ze dne 01.03.2006. Právní moc ke dni 30.08.2006; uloženo na prac. Slaný
Z-1387/2006-231

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl 1/2

Povinnost k

Vraštilová Jiřina, č.p. 61, 27326 Kamenný Most, RČ/IČO:

Parcela: St. 77, Parcela: 226/7, Parcela: 307/4

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad v Rakovníku 087-EX 174/2006 /P1 ze dne 05.05.2006. Právní moc ke dni 30.08.2006.

Z-2312/2006-231

Související zápisy

Dražební vyhláška

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Rakovník 221 Ex-174/2006 -154 - odročení na neurčito ze dne 05.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.04.2022 13:36:12. Zápis proveden dne 21.04.2022; uloženo na prac. Slaný

Z-508/2022-231

o Nařízení exekuce

Oprávněný: Profireal, a.s. - IČ 61860069

Povinnost k

Vraštilová Jiřina, č.p. 61, 27326 Kamenný Most, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce č.j.: 20 Nc 5477/2006-7 ze dne 04.07.2006; uloženo na prac. Kladno

Z-10197/2006-203

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2.

Povinnost k

Vraštilová Jiřina, č.p. 61, 27326 Kamenný Most, RČ/IČO:

Parcela: St. 77, Parcela: 226/7, Parcela: 307/4

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Plzeň-město 94-EX 7321/2006 -7 ze dne 10.10.2006.

Z-5195/2006-231

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Vraštilová Jiřina, č.p. 61, 27326 Kamenný Most, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kladně 12-Nc 7019/2007 -11 ze dne 16.01.2008; uloženo na prac. Slaný

Z-1965/2008-231

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2023 20:55:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 513032 Kamenný Most
Kat.území: 704181 Kamenný Most List vlastnictví: 133
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2**

Povinnost k

Parcela: St. 77, Parcela: 226/7, Parcela: 307/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 132 EX-2205/2009 -45 ze dne 22.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2014 22:54:51. Zápis proveden dne 12.01.2015; uloženo na prac. Slaný

Z-3123/2014-231

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Vraštilová Jiřina, č.p. 61, 27326 Kamenný Most, RČ/IČO:
[redacted]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kladně 56 Nc-5882/2009 -8 ze dne 25.08.2009; uloženo na prac. Slaný

Z-6962/2009-231

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
na spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2

Povinnost k

Vraštilová Jiřina, č.p. 61, 27326 Kamenný Most, RČ/IČO:
[redacted]

Parcela: St. 77, Parcela: 226/7, Parcela: 307/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Kladno 088EX-3836/2009 -5 ze dne 22.10.2009.

Z-7749/2009-231

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor - JUDr. Jana Škofová, Kladno
Oprávněný: EKVITA EURO, a.s., IČ: 26156806

Povinnost k

Vraštilová Jiřina, č.p. 61, 27326 Kamenný Most, RČ/IČO:
[redacted]

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce č.j. 58 EXE 42/2010-20 ze dne 02.02.2010; uloženo na prac. Kladno

Z-1854/2010-203

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Na spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2

Povinnost k

Vraštilová Jiřina, č.p. 61, 27326 Kamenný Most, RČ/IČO:
[redacted]

Parcela: St. 77, Parcela: 226/7, Parcela: 307/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 103 Ex-22651/2011 -14 ze dne 20.06.2011. Právní moc ke dni 09.07.2011.

Z-4820/2011-231

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Přerov 103 Ex-22651/2011 -21 ze dne 16.08.2011.

Z-6396/2011-231

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor - JUDr. Tomáš Vrána, EÚ Přerov

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.11.2023 20:55:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 513032 Kamenný Most
Kat.území: 704181 Kamenný Most List vlastnictví: 133
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

oprávněný: EOS KSI Česká republika s.r.o., IČ: 25117483

Povinnost k

Vraštilová Jiřina, č.p. 61, 27326 Kamenný Most, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce č.j. 53 EXE 696/2011-32 ze dne 31.05.2011;
uloženo na prac. Kladno

Z-9575/2011-203

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č.j. 53 EXE
696/2011-32 ze dne 31.05.2011. Právní moc ke dni 09.07.2011; uloženo na prac.
Kladno

Z-13338/2011-203

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov

Povinnost k

Vraštilová Jiřina, č.p. 61, 27326 Kamenný Most, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 103 Ex-00791/2015 -8 pověřený
soudní exekutor: JUDr. Tomáš Vrána, Komenského 1294/38,750 02 Přerov ze dne
28.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2015 15:08:16. Zápis proveden
dne 03.02.2015; uloženo na prac. Přerov

Z-1699/2015-808

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Na spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2

Povinnost k

Vraštilová Jiřina, č.p. 61, 27326 Kamenný Most,

RČ/IČO: [REDAKCE]

Parcela: St. 77, Parcela: 226/7, Parcela: 307/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Přerov 103 Ex-
00791/2015 -11 ze dne 29.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2015
15:08:16. Zápis proveden dne 11.02.2015; uloženo na prac. Slaný

Z-339/2015-231

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor : JUDr. Vladimír Plášil , Jankovcova 13 , 170 00 Praha 7

Povinnost k

Vraštilová Jiřina, č.p. 61, 27326 Kamenný Most, RČ/IČO:

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 7 063
EX-2035/2015 -20 ze dne 09.10.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.10.2015
16:44:52. Zápis proveden dne 15.10.2015; uloženo na prac. Slaný

Z-2358/2015-231

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Na spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2

Povinnost k

Vraštilová Jiřina, č.p. 61, 27326 Kamenný Most,

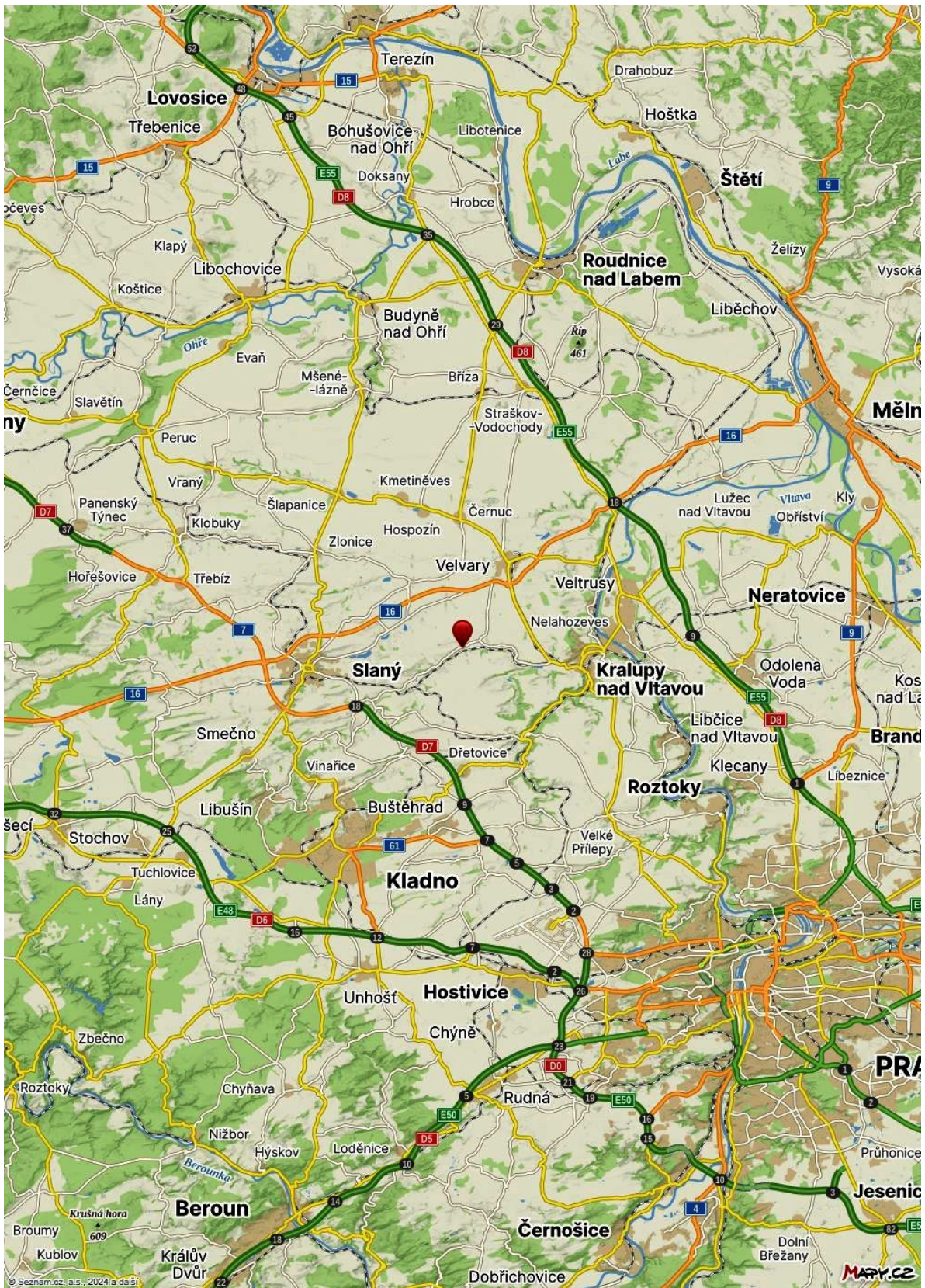
RČ/IČO: [REDAKCE]

Parcela: St. 77, Parcela: 226/7, Parcela: 307/4

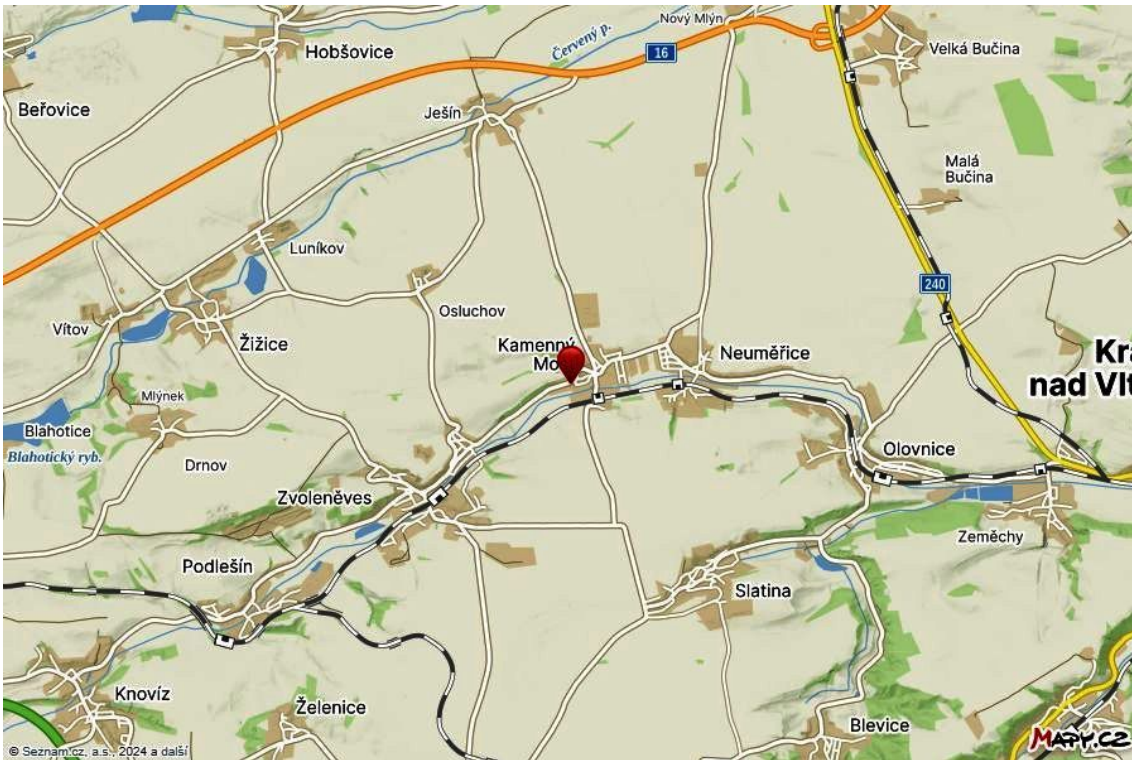
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Slaný, kód: 231.

strana 5



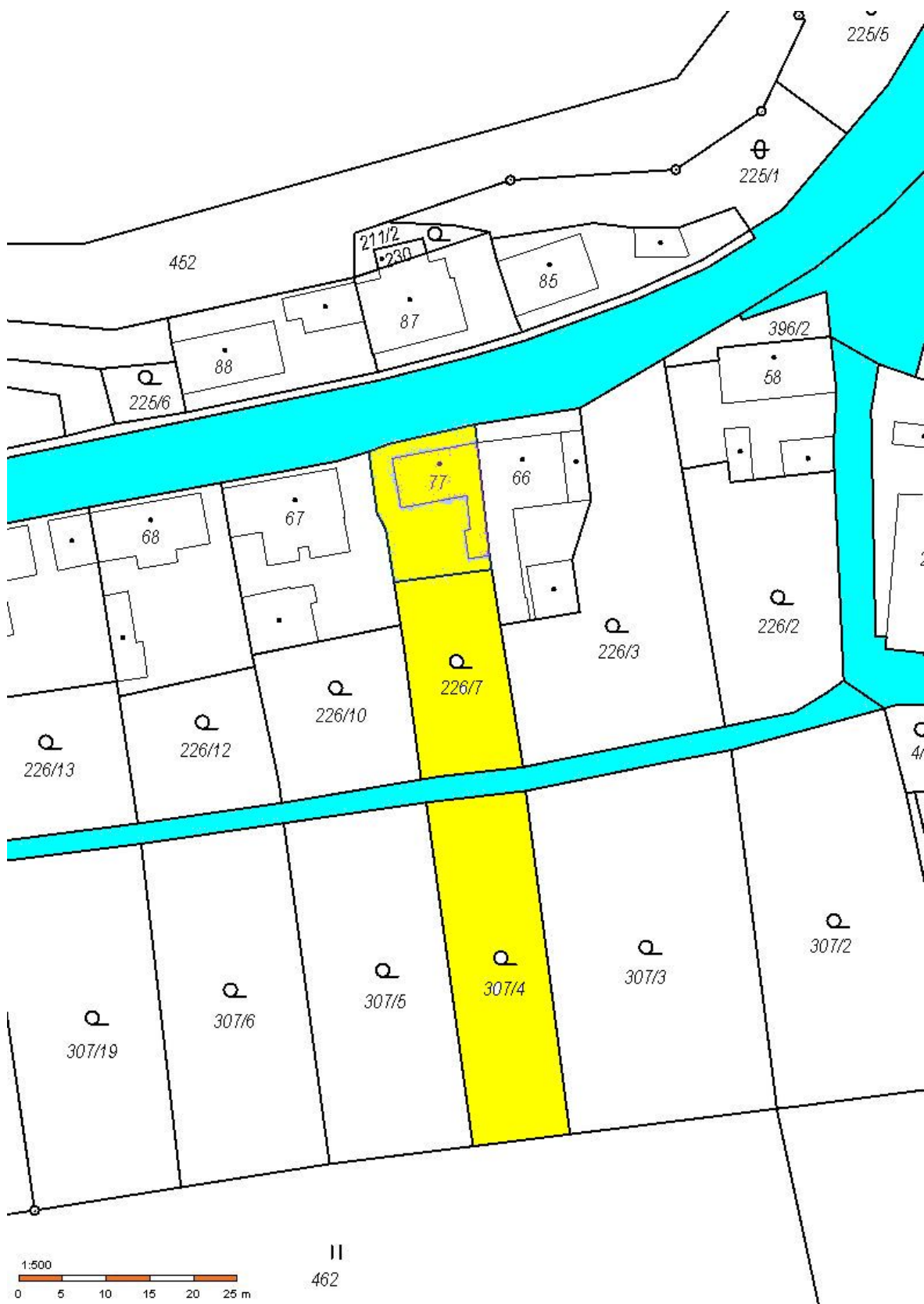
mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře





parcela č. 307/4

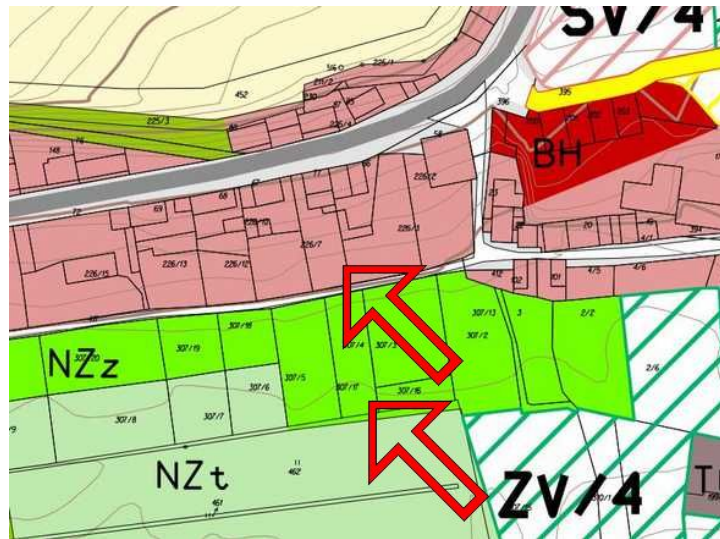


parcela č. 307/4



cesta mezi parcelami č. 226/7 a č. 307/4





PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ			
PV			VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
ZV			VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ-VEŘEJNÁ ZELEN
PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ			
SV			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ
PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY			
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA - SILNICNÍ (LČ)			
			SILNICE III. TŘÍDY

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ			
W			VODNÍ PLOCHY A TOKY
PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ			
NZo			ORNÁ PŮDA
NZt			TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY
NZz			ZAHRADY A SADY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ
			POLNÍ CESTY
PLOCHY LESNÍ			

Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Miroslav Sabl, Josef Vacík

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

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek podala znalecká kancelář ZUOM a.s. sídlem Jírovцова 1621/19, 370 01 České Budějovice, jako znalecký ústav jmenovaný rozhodnutím ministra spravedlnosti ze dne 09.09.2014 č.j. MSP-33/2014-OSD-SZN/11, kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 079915/2023.

V Českých Budějovicích 9.2.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.3.