

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 6882-107-21

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Objekt občanské vybavenosti bez čp/če vč. příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. st. 83 a pozemky parc.č. st. 83 a parc.č. 532, vše zapsáno na LV č. 109, k.ú. Kamenný Most

<b>Znalec:</b>	<b>Ing. Milan Kroupa</b>
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

<b>Zadavatel:</b>	<b>Mgr. Anna Zinglová, RČ/IČO: 274 11 672</b>
Adresa:	Malátova 633/12, 150 00 Praha 5

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>2 400 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 14 a 4 přílohy

**Počet vyhotovení:** 2 +1 v archivu znalce

**Vyhotovení číslo:** 1

**Podle stavu ke dni:** 12.07.2021

**Vyhotoveno:** V Praze 20.07.2021

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě čase objektu občanské vybavenosti bez čp/če vč. příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. st. 83 a pozemky parc.č. st. 83 a parc.č. 532, vše zapsáno na LV č. 109, k.ú. Kamenný Most, obec Kamenný Most, okres Kladno, Středočeský kraj.

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé pro účely prodeje v insolvenčním řízení formou elektronické dražby.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 12.7.2021 za přítomnosti znalce bez přítomnosti vlastníka z veřejně přístupných míst.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací získaných na OÚ Kamenný Most a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 109, k.ú. Kamenný Most, obec Kamenný Most, okres Kladno ze dne 20.7.2021
- znalecký posudek č. 676/154/2012 o obvyklé ceně nemovitosti vypracovaný Ing. Vyhnalíkovou ze dne 12.6.2012

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Kamenný Most, obec Kamenný Most, okres Kladno pořízený dálkovým nahlížením do KN
- Územní plán obce Kamenný Most
- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku
- informace a skutečnosti zjištěné na OÚ Kamenný Most
- portál pro přístup do katastru nemovitostí ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz))
- portál Českého statistického úřadu ([www.czso.cz](http://www.czso.cz))
- [www.stavebnistandardy.cz](http://www.stavebnistandardy.cz)
- internetové stránky měst a obcí
- [www.mistopisy.cz](http://www.mistopisy.cz)
- mapové servery ([www.mapy.cz](http://www.mapy.cz) a [www.google.cz/maps](http://www.google.cz/maps))
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od zástupce objednatele a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

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

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní 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.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

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

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku byly však v tomto případě použity tyto metody:

**Metoda zjištění věcné hodnoty:** je založena na principu pojetí náhrady. Teoretickým základem při oceňování nemovitého majetku je tvrzení, že perspektivní kupující nebude ochoten platit za tento majetek víc, než by činily náklady na jeho pořízení. Při ocenění touto metodou se zjišťují hodnoty zastavěné plochy, obestavěného prostoru objektů, průměrné ceny za příslušnou měrnou jednotku, skutečné opotřebení. Věcná hodnota, ve výsledku potom odpovídá nákladům, které je zapotřebí vynaložit na pořízení průměrně opotřebovaného majetku stejného stáří, obdobných vlastností a přiměřené intenzity užívání.

**Metoda porovnávací:** je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí. Vzhledem k tomu, že je možné vyhledat dostatečný počet pozemků pro porovnání, byla porovnávací metoda použita pro ocenění pozemků jako metoda nejvíce objektivní.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění objektu bez čp/če provedeno metodou věcné hodnoty, která ve výsledku odpovídá nákladům, které je zapotřebí vynaložit na pořízení průměrně opotřebovaného majetku stejného stáří,

obdobných vlastností a přiměřené intenzity užívání.

Porovnávací metodou jsou oceněné pozemky, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficienty, které zohledňují hlavní kritéria posuzované u daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu lepší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu  $> 1$ , v případě, že oceňovaná nemovitost je horší, je hodnota koeficientu  $< 1$ .

### 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, 273 26 Kamenný Most

#### Vlastnické a evidenční údaje

Dle listu vlastnictví č. 109, k.ú. Kamenný Most, obec Kamenný Most, okres Kladno ze dne 20.7.2021

oddíl A vlastník, jiný oprávněný:

Vlastnické právo

Špírek Josef, Ocelíkova 672/1, Háje, 149 00 Praha 4

oddíl B - nemovitosti:

POZEMKY

- pozemek parc.č. st. 83 o výměře 54 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří  
na pozemku stojí stavba: objekt občanské vybavenosti bez čp/če

- pozemek parc.č. 532 o výměře 3002 m<sup>2</sup>, zahrada

STAVBY

- objekt občanské vybavenosti bez čp/če na parc.č. st. 83

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

oddíl D - poznámky a další obdobné údaje:

Nařízení exekuce

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Dražební vyhláška

Zahájení exekuce - Špírek Josef

Rozhodnutí o úpadku (§ 0136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Plomby a upozornění:

Bez zápisu

## Dokumentace a skutečnost

Znalci nebyla předložena žádná projektová dokumentace, ale byl předložen znalecký posudek č. 676/154/2012 o obvyklé ceně nemovitosti vypracovaný Ing. Vyhnalíkovou ze dne 12.6.2012. Při ocenění bylo vycházeno z tohoto podkladu, z informací zjištěných na OÚ Kamenný Most, z kontrolních hodnot naměřených při místním šetření z veřejně přístupných míst a skutečností zjištěných při prohlídce nemovitosti. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých dostupných konstrukčních prvků, charakter jejich údržby a stanovena jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení.

Při místním šetření bylo zjištěno, že část domu v 1.NP je zřejmě obývána bezdomovci.

Výměry domu byly změřeny laserovým měřidlem, výška podkroví a výška hřebene střechy byly odhadnuty.

## Místopis

Obec Kamenný Most leží v severovýchodní části okresu Kladno, v údolí asi 25 km dlouhého Knovízského (též Svatojiřského či Libušinského) potoka, který pramení u Libušína a teče do Kralup nad Vltavou, kde se spojuje se Zákolanským potokem a ústí do Vltavy. Vzdušná vzdálenost k Velvarům je cca 5 km, ke Kralupům nad Vltavou 7 km, ke Slanému 8 km a k historickému centru Kladna 13 km. V obci je zcela minimální občanská vybavenost - obchod, knihovna, kadeřnictví hospoda. Kompletní občanská vybavenost se nachází v Kladně. Dopravní obslužnost je zajištěna autobusy a železnicí.

## Celkový popis nemovité věci

Předmět ocenění je objekt bez čp/če, který svým charakterem odpovídá rodinnému domu na vlastním pozemku parc.č. st. 83 s přístavbami na pozemku parc.č. 532. Objekt leží cca 100 metrů západním směrem od posledního domu u silnice vedoucí do obce Zvoleněves. Celková výměra pozemků činí 3056 m<sup>2</sup>. Pozemek zahrady až je Knovízskému potoku a nachází se z větší části v záplavovém území od Q10 až Q100, které končí 10 metrů od domu. Pozemky jsou v části navazující na silnici svažitě, příjezd vozidlem na pozemek v současné době není možný.

Dle informací získaných OÚ Kamenný Most není objekt připojený na žádné inženýrské sítě a stáří objektu je cca 100 roků.

Dle územního plánu obce se pozemek parc.č. st. 83 a část pozemku parc.č. 532 sousedící s komunikací v odhadované výměře 1.315 m<sup>2</sup> nachází ve funkčním využití ploch BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské. Zbývající část pozemku parc.č. 532 o výměře 1.687m<sup>2</sup> se nachází ve funkčním využití ploch NZz - zahrady a sady mimo zastavěné území.

## 3.4. Obsah

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt bez čp/če

### 2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### 1. Věcná hodnota staveb

##### 1.1. Objekt bez čp/če

Objekt svých charakterem odpovídá stavbě rodinného domu, z tohoto důvodu je i takto oceněn. Základy zřejmě kamenné bez izolace proti zemi vlhkosti. Svislé konstrukce zděné ze smíšeného zdiva - kámen a cihly. Střecha sedlová, krov dřevěný, střešní krytina pálené tašky. Další konstrukce většinou chybí, vnitřní prostory nebyly prohlédnuty, prohlédnuto pouze z vnějšku. Vytápění kamny na tuhá paliva.

Chybí vnější i vnitřní omítky, okna a dveře většinou chybí, jsou pouze v části 1.NP. Okapy jen částečné, značně poškozené, dešťové svody zcela chybí, bleskosvod není instalován. Dle informací získaných na OÚ Kamenný Most není objekt připojen na žádné inženýrské sítě a jeho stáří je cca 100 roků.

Stav značně zhoršený.

##### Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	má podkroví nad 1/3 do 2/3 zast. pl. 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	$7,00*7,60+7,00*1,80+9,40*1,80 =$	82,72	2,80 m
podkroví	$7,00*7,60 =$	53,20	2,00 m
		<b>135,92 m<sup>2</sup></b>	

##### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	$(7,00*7,60+7,00*1,80+9,40*1,80)*(2,80) =$	231,62
NP	podkroví	$(7,00*7,60)*(2,00) =$	106,40
Z	zastřešení	$(7,00*7,60)*(2,50/2) =$	66,50
Obestavěný prostor - celkem:			<b>404,52 m<sup>3</sup></b>

##### Popis a hodnocení standardu

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A = přidaná konstrukce, X = nehodnotí se)

##### Výpočet koeficientu K<sub>4</sub>

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	8,20	100	0,46	3,77

2. Zdivo	S	21,20	100	1,00	21,20
3. Stropy	S	7,90	100	1,00	7,90
4. Střecha	S	7,30	100	1,00	7,30
5. Krytina	S	3,40	100	1,00	3,40
6. Klempířské konstrukce	P	0,90	100	0,46	0,41
7. Vnitřní omítky	C	5,80	100	0,00	0,00
8. Fasádní omítky	C	2,80	100	0,00	0,00
9. Vnější obklady	C	0,50	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	C	2,30	100	0,00	0,00
11. Schody	P	1,00	100	0,46	0,46
12. Dveře	P	3,20	20	0,46	0,29
12. Dveře	C	3,20	80	0,00	0,00
13. Okna	P	5,20	20	0,46	0,48
13. Okna	C	5,20	80	0,00	0,00
14. Podlahy obytných místností	P	2,20	100	0,46	1,01
15. Podlahy ostatních místností	P	1,00	100	0,46	0,46
16. Vytápění	P	5,20	100	0,46	2,39
17. Elektroinstalace	C	4,30	100	0,00	0,00
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	C	3,20	100	0,00	0,00
20. Zdroj teplé vody	C	1,90	100	0,00	0,00
21. Instalace plynu	C	0,50	100	0,00	0,00
22. Kanalizace	C	3,10	100	0,00	0,00
23. Vybavení kuchyně	C	0,50	100	0,00	0,00
24. Vnitřní vybavení	C	4,10	100	0,00	0,00
25. Záchod	C	0,30	100	0,00	0,00
26. Ostatní	C	3,40	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 49,07  
 Koeficient vybavení K<sub>4</sub>: **0,4907**

### Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m <sup>3</sup> ]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,0900
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	*	0,4907
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,8000
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,3540

Základní cena upravená [Kč/m<sup>3</sup>] = **2 306,61**

**Plná cena:** 404,52 m<sup>3</sup> \* 2 306,61 Kč/m<sup>3</sup> = **933 069,88 Kč**

### Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 100 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 10 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 110 roků

Opotřebení: 100 % \* S / PCŽ = 100 % \* 100 / 110 = 90,9 %

Koeficient opotřebení: (1 - 90,9 % / 100)

\* **0,091**

**Objekt bez čp/če - zjištěná cena**

= **84 909,36 Kč**

## 2. Hodnota pozemků

### 2.1. Pozemky

#### Porovnávací metoda

Jedná se stavební pozemek parc.č. st. 83, který je zastavěný oceňovaným objektem, bez připojení na inženýrské sítě. Přístavba domu se nachází na pozemku parc.č. 532. Část tohoto pozemku spolu se stavebním pozemkem v odhadované výměře 1.315 m<sup>2</sup> nachází ve funkčním využití ploch BV - plochy bydlení v rodinných domech - venkovské. Pro účely ocenění je tato výměra přiřazena k domu, se kterým tvoří jeden funkční celek.

Zbývající výměra 1.687 m<sup>2</sup> pozemku parc.č. 532 je oceněna jako zahrada.

#### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Prodej stavebního pozemku 1 209 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Zvoleněves, okres Kladno			
<b>Popis:</b>	Prodej pozemku o výměře 1209 m <sup>2</sup> v obci Zvoleněves s možností výstavby RD, pouze 25 minut od stanice metra Veleslavín. K dispozici jsou na hranici pozemku veškeré inženýrské sítě ( voda, kanalizace, plyn, elektřina) a dále vyjádření správců IS a obce k napojení pozemku na IS a veřejnou komunikaci. Zastavitelnost pozemku včetně zpevněných ploch je max. 20%, výšková hladina zástavby max. 2 nadzemní podlaží vč. podkroví. Pozemek má mírný svažité profil, je umístěný v centru obce, nad úrovní stávající zástavby, v sousedství pozemku jsou tři stavební pozemky, škola. Přímé autobusové spojení na Kladno, Slaný, vlakové spojení na Slaný, Kralupy nad Vltavou. V obci je základní a mateřská škola, restaurace, obchod, pošta, sportoviště, kynologický, střelecký a fotbalový klub. zdroj: www.sreality.cz			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,95	
velikost pozemku -			1,00	
poloha pozemku -			0,90	
dopravní dostupnost -			1,00	
možnost zastavění poz. -			0,95	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			0,85	
úvaha zpracovatele ocenění -			0,95	
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 747 900	1 209	3 100,00	0,66	<b>2 046,00</b>



<b>Název:</b>	<b>Prodej stavebního pozemku 2 203 m<sup>2</sup></b>			
<b>Lokalita:</b>	Slatina, okres Kladno			
<b>Popis:</b>	Nabízíme ke koupi stavební pozemek o výměře 2203 m <sup>2</sup> , který se nachází v okrajové části obce, na kopci v obci Slatina, okr. Kladno. Pozemek je územním plánem obce určen jako lokalita k bydlení v rodinných domech. Přístup k pozemku možný po obecní komunikaci (z části asfaltová, z části nezpevněná). Inženýrské sítě jsou v dosahu - vodovod, elektřina, plyn. Kanalizace bude řešena individuálně (septik, ČOV), z důvodu nedostatečné kapacity veřejné ČOV. Územní plán včetně regulativ a vyjádření k existenci sítí k dispozici na vyžádání. Jedná se o žádanou, klidnou lokalitu s vynikající dopravní dostupností (Praha 25min). zdroj: www.sreality.cz			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			0,95	



velikost pozemku -	1,05
poloha pozemku -	0,95
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,95
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 727 800	2 203	2 600,00	0,77	2 002,00

**Název: Prodej stavebního pozemku 5 569 m<sup>2</sup>**

**Lokalita:** Velvary, okres Kladno

**Popis:** Exkluzivně nabízíme prodej stavebního pozemku (č. parcely 1609/1) o celkové ploše 5569m<sup>2</sup> v obci Velvary. Dle územního plánu Velvar patří parcela k smíšené lokalitě P2-17, tedy k zastavitelné, rozvojové, do území s charakterem smíšeným v předměstí. Platí pro ni tato regulativa: Plocha parcely 700 – 3000 m<sup>2</sup> , maximální plocha zastavěná domem 20 % z plochy parcely, resp. 300 m<sup>2</sup> , maximální výška objektu 2 nadzemní podlaží, součástí objektu bude minimálně jedna garáž. Vodovodní řád i kanalizační přípojka jsou v dosahu cca 100 metrů od hranice pozemku. zdroj: www.sreality.cz

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,10
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
7 200 000	5 569	1 292,87	0,89	1 150,65

**Název: Prodej stavebního pozemku 1 451 m<sup>2</sup>**

**Lokalita:** Otovice, okres Kladno

**Popis:** Naše společnost Vám zprostředkuje exkluzivně zajímavý rovinatý pozemek pro stavbu rodinného nebo rekreačního domu v obci Otovice okr. Kladno s celkovou výměrou 1451 m<sup>2</sup>. Pozemek skýtá naprostý klid a soukromí s výhledem do krajiny. IS: Elektrina na pozemku, vodu a odpady bude třeba řešit vlastní studnou a ČOV, nebo septikem. Příjezdová cesta je možná po zpevněné obecní komunikaci. V obci je školka, škola, obchod, pošta, lékař, knihovna, restaurace, kulturní zařízení a koupaliště. Obec Otovice se nachází 25 min. od Prahy a 6 min. od Kralup nad Vltavou. Výhodou je velice dobrá dopravní dostupnost - železniční spojení Kralupy-Kladno-Praha. zdroj: www.sreality.cz

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00

poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,95
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient Kc	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
3 918 000	1 451	2 700,21	0,69	<b>1 863,14</b>

**Název: Prodej stavebního pozemku 1 300 m<sup>2</sup>**

**Lokalita:** Malá Bučina, Velvary

**Popis:** Pozemek je z větší části svažité. Nabízí zajímavé řešení výstavby rodinného domu ve svahu, v klidné, ale dobře dostupné lokalitě, nedaleko Prahy. CP 1.223 m<sup>2</sup>. Pozemek je z větší části svažité a skládá se ze dvou pozemkových parcel č.p. 559 - zahrada a č.p. 644 - ostatní plocha. Nabízí zajímavé řešení výstavby rodinného domu ve svahu, v klidné, ale dobře dostupné lokalitě, nedaleko Prahy. V územním plánu je zařazen v zastavitelném území s charakterem obytným na venkově. Jedná se o plochu V4-01. Obecně platí, že toto území je určeno zvláště pro bydlení, přípustné jsou služby a nerušící drobná výroba typu opravárenství apod. V zásadě by zde nemělo být nic, co by poškodilo pohodu bydlení v sousedních domech, kterých je tu pouze osm. Na pozemcích je možné realizovat stavbu rodinného domu, který musí odpovídat vzhledem současnému charakteru staveb v okolí (sedlová střecha v červených, červenohnědých odstínech, stavba hmotově odpovídající současné zástavbě jak plošně, tak podlažností – 1NP+podkroví max.). Stavba musí být umístěna na severním okraji pozemku 644, přičemž okapová orientace může být kolmá i podélná ke komunikaci. Umístění v jižní části pozemků je nevhodné, protože výstavba v Malé Bučině je situována podél komunikace a také umístění stavby v jižní části by bylo v podstatě nekoncepčním zásahem (tzv. dům za domem). Na pozemcích lze umístit i stavbu pro kulturu, vzdělání, zdravotnictví či nerušící služby a obchod, případně drobnou řemeslnou výrobu. Tyto činnosti však v žádném případě nesmí narušit pohodu bydlení v sousedních plochách bydlení a to hlukem, pachem, prachem či nadměrnou dopravní zátěží. Konkrétní záměr je nutné vždy konzultovat se stavebním úřadem. Obec Malá Bučina je součástí města Velvary, kde je veškerá občanská vybavenost a výborná dostupnost vlakem i autobusem na Prahu. je to klidná lokalita, spojení do Prahy ze zastávky Velká Bučina vlakem a autobusem, nebo autem po Teplické dálnici asi 20minut. Do Velvar autem dojezd do 5 minut. Inženýrské sítě: elektřina u pozemku. Vysokorychlostní připojení k internetu zde nabízí firma czspeed.net. V obci není a zřejmě ani nebude vybudovaný veřejný vodovod ani kanalizace a plynofikace a bude třeba zřídit studnu a čistírnu odpadních vod. Pozemek je velmi vhodný pro toho, kdo hledá bydlení v hezké přírodní lokalitě s minimálním počtem sousedů a přitom s výbornou dostupností do města. zdroj: www.sreality.cz

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,00
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	0,95

intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,95
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
1 188 200	1 300	914,00	0,86	<b>786,04</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	786 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 570 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	2 046 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková nabídková cena pozemků určených pro výstavbu rodinných domů se v lokalitě obce Kamenný Most a okolí pohybuje v rozmezí 914,- Kč až 3.100,- Kč za m<sup>2</sup>. Jednotková cena pozemku stanovená porovnáním je vypočtena po zaokrouhlení ve výši 1.570,- Kč/m<sup>2</sup>.

V okolí obce Kamenný Most se k prodeji nabízí pozemky zahrady od 70,- Kč do 475,- Kč za m<sup>2</sup> v závislosti na umístění. S ohledem na tyto skutečnosti odhaduji část zahrady umístěné v sousedství potoka v dolní polovině zjištěného intervalu, a to ve výši 100,- Kč za m<sup>2</sup>.

<b>Druh pozemku</b>	<b>Parcela č.</b>	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková</b> <b>cena</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Spoluvlastnický</b> <b>podíl</b>	<b>Celková cena</b> <b>pozemku</b> [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 83	54	1 570,00		84 780
zahrada	532	1 315	1 570,00		2 064 550
zahrada	532	1 687	100,00		168 700
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>3 056</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>2 318 030</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Objekt bez čp/če

84 909,40 Kč

### 2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

2 318 030,- Kč

<b>Věcná hodnota</b>	<b>2 402 939 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	2 318 030 Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Posouzením jednotlivých dílčích hodnot je zřejmé, že věcná hodnota je pro odhad ceny obvyklé hodnotou vypovídající o stavu objektu z pohledu stáří, parametrů prostor, standardu vybavení a to vzhledem ke značně zhoršenému stavebně technickému stavu hodnotou doplňující.

Pro odhad ceny obvyklé pozemků byla použita porovnávací metoda, neboť pro porovnání byl na realitních serverech zjištěn dostatečný počet pozemků k porovnání.

**Vzhledem k výše uvedenému odhaduji cenu obvyklou vycházející z porovnávací hodnoty pozemků a této hodnotě pro odhad ceny obvyklé je přičtena věcná porovnávací hodnota objektu.**

Výpočet:

Porovnávací hodnota pozemků 2 318 030,- Kč

Věcná hodnota objektu bez čp/če 84 909,- Kč

**Celkem 2 402 939,- Kč**

**Obvyklá cena celkem po zaokrouhlení 2 400 000,- Kč**

**Obvyklá cena**

**2 400 000 Kč**

slovy: Dvamilionyčtyřistatisíc Kč

## **5. ZÁVĚR**

### **5.1. Citace zadané odborné otázky**

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě čase objektu občanské vybavenosti bez čp/če vč. příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. st. 83 a pozemky parc.č. st. 83 a parc.č. 532, vše zapsáno na LV č. 109, k.ú. Kamenný Most, obec Kamenný Most, okres Kladno, Středočeský kraj.

### **5.2. Odpověď**

**OBVYKLÁ CENA**

**2 400 000 Kč**

slovy: Dvamilionyčtyřistatic Kč

### **5.3. Interpretace výsledků analýzy**

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

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

- a) situace na trhu s realitami - nabídka pozemků srovnatelných parametrů v této lokalitě je na střední úrovni
- b) parametry povyšující cenu - klidná lokalita v dojezdové vzdálenosti od Prahy
- c) parametry ponižující cenu - značně zhoršený stavebně technický stav objektu
  - bez inženýrských sítí
  - část pozemků v záplavovém území

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 12.7.2021 cenu obvyklou předmětu ocenění v úrovni porovnávací hodnoty pozemků, ke které je přičtena věcná hodnota objektu.

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6882-107-21 znaleckého deníku.

V Praze 20.7.2021

Ing. Milan Kroupa  
Stupno 227  
338 24 Břasy

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47,106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 34/21.

## SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 109, k.ú. Kamenný Most, obec Kamenný Most, okres Kladno ze dne 20.7.2021
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Kamenný Most, obec Kamenný Most, okres Kladno pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) fotopříloha
- 4) územní plán obce Kamenný Most

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2021 07:35:02

Vyhотовeno 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: CZ0203 Kladno

Obec: 513032 Kamenný Most

Kat.území: 704181 Kamenný Most

List vlastnictví: 109

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Špírek Josef, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4	470827/023	

**B Nemovitosti**

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 83

54 zastavěná plocha a  
nádvoří

Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, obč.vyb

532

3002 zahrada

zemědělský půdní  
fond

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

bez čp/če

obč.vyb

St. 83

**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 soudcovské**

Pro pohledávku ve výši 1.136.721,97 Kč s příslušenstvím.

Pořadí soudcovského zástavního práva se řídí dnem 21.4.2008.

Oprávnění pro

Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská  
1997/13a, Libeň, 18200 Praha

Povinnost k

Špírek Josef, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4,  
RČ/IČO: 470827/023

Parcela: St. 83, Parcela: 532

Stavba: bez čp/če na parc. St. 83

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní  
soud v Kladně 12E-23/2008 -16 ze dne 04.07.2008. Právní moc ke dni 10.09.2008.

Z-6485/2008-231

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**

Pro pohledávku ve výši 500,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 00064581

Povinnost k

Parcela: St. 83, Parcela: 532

Stavba: bez čp/če na parc. St. 83

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 6 025 Ex-23460/2011 -9 ze dne 14.03.2012. Právní moc ke  
dni 21.03.2012.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2021 07:35:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 513032 Kamenný Most

Kat.území: 704181 Kamenný Most

List vlastnictví: 109

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

---

Typ vztahu

---

Z-1647/2012-231

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pro pohledávku ve výši 879.865,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Voltrová Jiřina, Řepná 249, Ďáblice, 18200 Praha 8,  
RČ/IČO: 445715/024

Povinnost k

Parcela: St. 83, Parcela: 532  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 83

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 10 167 EX-186/2002 -70 ze dne 11.10.2011. Právní moc ke  
dni 25.10.2011.

Z-6260/2012-231

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Pro pohledávku ve výši 175 973,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Voltr Dalibor, č.p. 72, 37701 Ratiboř, RČ/IČO:  
600302/0188

Povinnost k

Parcela: St. 83, Parcela: 532  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 83

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Praha 10 167 EX-199/2002 -138 ze dne 27.11.2012. Právní moc ke  
dni 10.12.2012.

Z-513/2013-231

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 289.592,97Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,  
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Parcela: St. 83, Parcela: 532  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 83

Listina Rozh.správce daně o zříz.zást.práva (§ 72 zák.č.337/92 Sb.) 16/1996.

POLVZ:33/1996

Z-13900033/1996-231

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 424.706,97Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,  
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2021 07:35:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 513032 Kamenný Most

Kat.území: 704181 Kamenný Most

List vlastnictví: 109

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

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Parcela: St. 83, Parcela: 532  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 83

*Listina* Rozh.správce daně o zříz.zást.práva (§ 72 zák.č.337/92 Sb.) 86354/1999.  
POLVZ:33/1999 Z-13900033/1999-231

*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu pro pohledávku ve výši 361.571,-Kč s příslušenstvím

*Oprávnění pro*

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická  
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

*Povinnost k*

Parcela: St. 83, Parcela: 532  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 83

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti  
Exekutorský úřad Plzeň-město 108 EX-11796/2014 -019 ze dne 02.12.2014. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 02.12.2014 14:14:16. Zápis proveden dne 30.12.2014.  
V-4553/2014-231

*Pořadí k 02.12.2014 14:14*

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu pro pohledávku ve výši 150.085,-Kč s příslušenstvím, ke dni 16.2.2016

*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. 83, Parcela: 532  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 83

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro  
Středočeský kraj, ÚzP v Mělnice -595846/2016 /2114-00540-109475 ze dne  
16.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2016 13:33:00. Zápis proveden  
dne 09.03.2016; uloženo na prac. Slaný

V-543/2016-231

*Pořadí k 16.02.2016 13:33*

*Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro  
Středočeský kraj, ÚzP v Mělnice -595846/2016 /2114-00540-109475 ze dne  
16.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2016 13:33:00. Zápis  
proveden dne 09.03.2016; uloženo na prac. Slaný

V-543/2016-231

*Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finanční úřad pro  
Středočeský kraj, ÚzP v Mělnice -595846/2016 /2114-00540-109475 ze dne  
16.02.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.02.2016 13:33:00. Zápis  
proveden dne 09.03.2016; uloženo na prac. Slaný

V-543/2016-231

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2021 07:35:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 513032 Kamenný Most

Kat.území: 704181 Kamenný Most

List vlastnictví: 109

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

Typ vztahu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o **Nařízení exekuce**

*Povinnost k*

Špírek Josef, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4,  
RČ/IČO: 470827/023

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 13Nc 15043/2002 OS P4 ze dne 22.04.2002;  
uloženo na prac. Praha

Z-35225/2002-101

o **Nařízení exekuce**

*Povinnost k*

Špírek Josef, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4,  
RČ/IČO: 470827/023

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 13 Nc 15168/2002 - 6 OS P4 ze dne 06.05.2002;  
uloženo na prac. Praha

Z-36765/2002-101

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Špírek Josef, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4,  
RČ/IČO: 470827/023

Parcela: St. 83, Parcela: 532  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 83

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Praha 10 -EX 186/2002 -14 ze dne 17.01.2003.

Z-323/2003-231

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Špírek Josef, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4,  
RČ/IČO: 470827/023

Parcela: St. 83, Parcela: 532  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 83

Listina Exekuční příkaz Exekutorský úřad Praha 10 -EX 199/2002 -9 ze dne 21.01.2003.

Z-330/2003-231

o **Dražební vyhláška**

*Povinnost k*

Špírek Josef, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4,  
RČ/IČO: 470827/023

Parcela: St. 83, Parcela: 532  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 83

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad  
Praha 10 -EX 199/2002 -19 ze dne 05.08.2004.

Z-4070/2004-231

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad  
Praha 10 033 EX-199/2002 -33 oprava.

Z-4500/2009-231

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2021 07:35:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 513032 Kamenný Most

Kat.území: 704181 Kamenný Most

List vlastnictví: 109

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

*Typ vztahu*

Praha 10 033 Ex-199/2002 -32 ze dne 28.04.2009.

Z-4500/2009-231

*Listina* Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání Exekutorský úřad Praha 10, 167 EX-199/2002 -464 ze dne 20.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2015 18:54:48. Zápis proveden dne 27.03.2015.

Z-846/2015-231

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Špírek Josef, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4,  
RČ/IČO: 470827/023  
Parcela: St. 83, Parcela: 532  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 83

*Listina* Exekuční příkaz Exekutorský úřad Plzeň-jih 16 EX-4527/2005 ze dne 20.07.2005.

Z-3309/2005-231

o Nařízení exekuce

*Povinnost k*

Špírek Josef, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4,  
RČ/IČO: 470827/023

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 13 Nc-14279/2005 6 OS P4 ze dne 23.06.2005.  
Právní moc ke dni 12.08.2005; uloženo na prac. Praha

Z-57122/2005-101

o Nařízení exekuce

*Povinnost k*

Špírek Josef, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4,  
RČ/IČO: 470827/023

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 66 Nc-20036/2007 -5 OS P4 ze dne 26.02.2007.  
Právní moc ke dni 24.04.2007; uloženo na prac. Praha

Z-31680/2007-101

o Nařízení exekuce

*Povinnost k*

Špírek Josef, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4,  
RČ/IČO: 470827/023

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 66 Nc-20036/2007 5 OS P4 ze dne 26.02.2007.  
Právní moc ke dni 24.04.2007; uloženo na prac. Praha

Z-32952/2007-101

o Nařízení exekuce

*Povinnost k*

Špírek Josef, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4,  
RČ/IČO: 470827/023

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce 65 Nc-17573/2007 3 OS P4 ze dne 29.01.2007;  
uloženo na prac. Praha

Z-38803/2007-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Špírek Josef, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4,  
RČ/IČO: 470827/023

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2021 07:35:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 513032 Kamenný Most

Kat.území: 704181 Kamenný Most

List vlastnictví: 109

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

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Parcela: St. 83, Parcela: 532  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 83

*Listina* Exekuční příkaz Exekutorský úřad Plzeň-jih 16-EX 3052/2007 ze dne 30.03.2007.  
Z-1968/2007-231

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Špírek Josef, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4,  
RČ/IČO: 470827/023  
Parcela: St. 83, Parcela: 532  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 83

*Listina* Exekuční příkaz Finanční úřad pro Prahu - Jižní Město -88231/2008 011941/5766  
ze dne 24.04.2008. Právní moc ke dni 12.08.2008.

Z-5756/2008-231

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

*Povinnost k*

Parcela: St. 83, Parcela: 532  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 83

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 6 025 Ex-  
23460/2011 -8 ze dne 14.03.2012.

Z-1449/2012-231

o Zahájení exekuce

- pověřený soudní exekutor : JUDr. Zdeněk Zítka, Palackého nám. 28, 301 00 Plzeň

*Povinnost k*

Špírek Josef, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4,  
RČ/IČO: 470827/023

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 108 EX-11796/2014 -016 ze dne  
02.12.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2014 14:16:00. Zápis proveden  
dne 05.12.2014; uloženo na prac. Plzeň-město

Z-11678/2014-405

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 83, Parcela: 532  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 83

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 108  
EX-11796/2014 -018 ze dne 02.12.2014. Právní moc ke dni 12.12.2014. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 02.12.2014 14:14:16. Zápis proveden dne 17.12.2014;  
uloženo na prac. Slaný

Z-2992/2014-231

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad  
Plzeň-město 108 EX-11796/2014 -024 ze dne 24.04.2015. Právní účinky zápisu k  
okamžiku 24.04.2015 14:15:41. Zápis proveden dne 05.05.2015; uloženo na prac.  
Slaný

Z-1160/2015-231

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2021 07:35:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 513032 Kamenný Most

Kat.území: 704181 Kamenný Most

List vlastnictví: 109

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

*Typ vztahu*

**Klatovy**

*Povinnost k*

Špírek Josef, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4,  
RČ/IČO: 470827/023

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr.  
Dalimil Mika, LL. M. : 120 EX-2669/2016 - 10 ze dne 02.03.2016. Právní účinky  
zápisu k okamžiku 03.03.2016 11:14:52. Zápis proveden dne 04.03.2016; uloženo  
na prac. Klatovy

-

Z-1906/2016-404

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

Parcela: St. 83, Parcela: 532  
Stavba: bez čp/če na parc. St. 83

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-  
2669/2016 -23 ze dne 03.03.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.03.2016  
11:16:48. Zápis proveden dne 14.03.2016; uloženo na prac. Slaný  
Z-454/2016-231

o **Nařízení exekuce**

pověřený soudní exekutor : Mgr. Zuzana Sobišková , Bělohorská 270/17 , 169 00 Praha 6

*Povinnost k*

Špírek Josef, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4,  
RČ/IČO: 470827/023

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce Obvodní soud pro Prahu 4, 66 EXE-5899/2011 -8  
ze dne 05.01.2012. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2018 08:32:53. Zápis  
proveden dne 23.05.2018; uloženo na prac. Slaný

Z-930/2018-231

o **Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)**

pověřený insolvenční správce : Mgr. Anna Zinglová , Strážkovická 329 , 190 12 Praha 9

*Povinnost k*

Špírek Josef, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4,  
RČ/IČO: 470827/023

*Listina* Usnesení soudu o zahájení insolvenčního řízení Městský soud v Praze, MSPH  
76INS-24619/2019 -A-10 ze dne 20.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku  
20.11.2019 12:53:18. Zápis proveden dne 06.01.2020; uloženo na prac. Slaný

Z-1973/2019-231

*Listina* Usnesení soudu o zahájení insolvenčního řízení Městský soud v Praze MSPH 76-  
INS24619/2019 -A-10 ze dne 20.11.2019. Právní moc ke dni 20.11.2019. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 26.02.2020 15:11:21. Zápis proveden dne 28.02.2020;  
uloženo na prac. Slaný

Z-358/2020-231

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

E **Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

o **Smlouva o převodu nemovitosti RI 1415/1990.**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 20.07.2021 07:35:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 513032 Kamenný Most

Kat.území: 704181 Kamenný Most

List vlastnictví: 109

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

Listina

POLVZ:58/1990

Z-13900058/1990-231

Pro: Špírek Josef, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4

RČ/IČO: 470827/023

- o Rozhodnutí pozemkového úřadu o výměně vlastnických práv v pozemkové úpravě Pozemkový úřad Kladno -PÚ/97/3/2010 ze dne 15.03.2010. Právní moc ke dni 06.04.2010.

Z-1037/2010-231

Pro: Špírek Josef, Ocelíkova 672/1, Háje, 14900 Praha 4

RČ/IČO: 470827/023

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
532	14189	339
	15600	2663

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

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

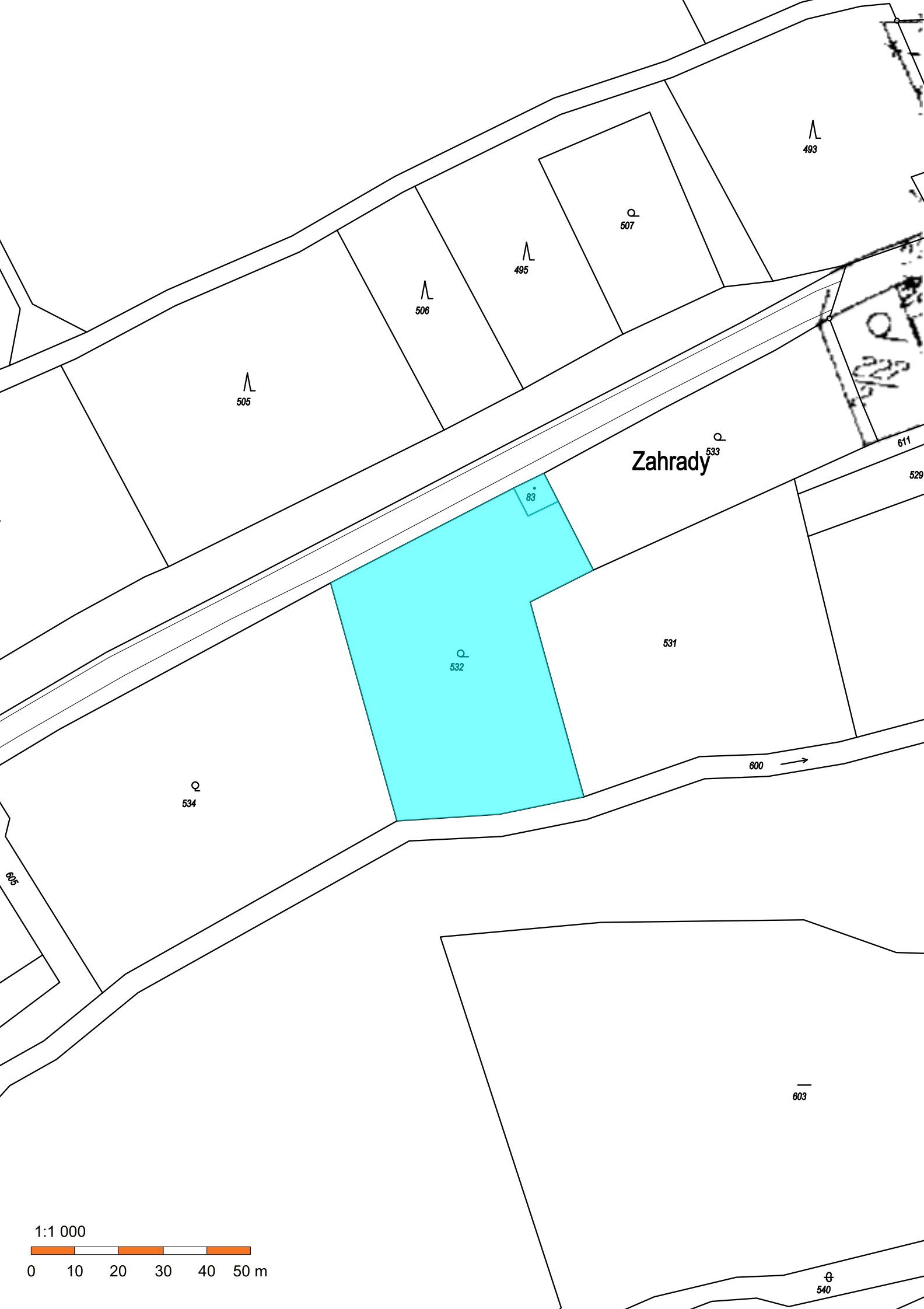
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 20.07.2021 07:41:15

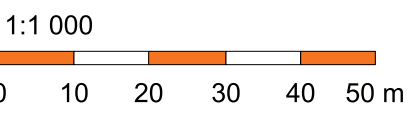
Ověřuji pod pořadovým číslem V 1734/2021, že tato listina, která vznikla převedením výstupu z informačního systému veřejné správy z elektronické podoby do podoby listinné, skládající se z ..... listů, odpovídá výstupu z informačního systému veřejné správy v elektronické podobě.

V ..... dne .....

Podpis ..... Razítko .....



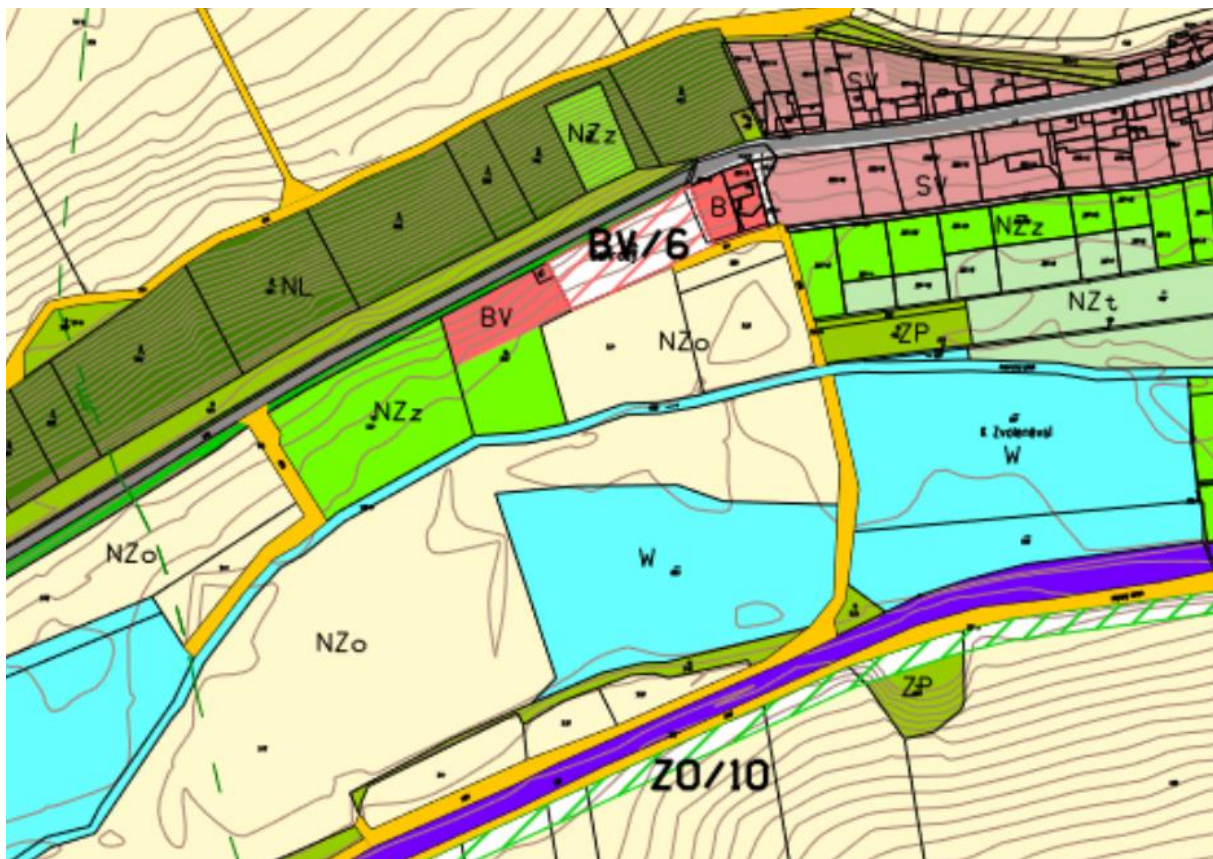
Zahrady







# ÚZEMNÍ PLÁN KAMENNÝ MOST



## PLOCHY BYDLENÍ

<b>BH</b>		
<b>BV</b>		

PLOCHY BYDLENÍ V BYTOVÝCH DOMECH

PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH - VENKOVSKÉ

## PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

<b>NZo</b>		
<b>NZt</b>		
<b>NZz</b>		

ORNÁ PŮDA

TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY

ZAHRADY A SADY MIMO ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ