

ZNALECKÝ POSUDEK

Č. 6138 - 5 / 25

o ceně nemovitosti dle LV č. 60, sestávající z rodinného domu č.p. 62 s vedlejší stavbou, příslušenstvím a pozemky, kat.území a obec Jedomělice, okres Kladno, kraj Středočeský.

Posudek objednal : Exekutorský úřad Mladá Boleslav,
soudní exekutor Mgr. Aleš Bursa,
Palackého 267, 293 01 Mladá Boleslav,
usnes.čj.172 EX 83/24-26 z 19.12.2024.

Účel posudku : Stanovení obvyklé ceny nemovitosti
ke dni 20.1.2025 podle zákona
č.151/1997 Sb.v platném znění.

Posudek vypracoval : Pavel Rejn, Pátova 777,
470 01 Česká Lípa.

Posudek obsahuje : Dvanáct stran textu a přílohy
a je vypracován 3 x

Rozdělovník : 2 x objednavatel, 1 x vlastní spis

V České Lípě dne 27.1.2025

A/ S I T U A C E

1/Zadání.

Posudek byl vyžádán usnesením ze dne 19.12.2024, požadováno stanovení obvyklé ceny nemovitosti v čase a místě, prohlídka nemovitosti provedena na místě samém dne 20.1.2025 za přítomnosti paní Vitnerové.

2/Podklady

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 1.12.2024
- kopie katastrální mapy
- informace paní Vitnerové
- objekt uveden do užívání kolem r. 1900, kolem r. 1980 provedena modernizace a opravy, v r. 2014 modernizace a opravy, zřízení bytové jednotky v podkroví
- fotografie pořízené znalcem na místě

Po prostudování podkladů a informací na místě samém jsem dospěl k poznatkům, jak v dalším nálezu uvádím.

B/ N Á L E Z

1/Vlastnické a evidenční údaje.

Podle listu vlastnictví č. 60 je vlastník nemovitosti :
Vitnerová Gabriela, čp. 62, 27378 Jedomělice,
ident. 886213/0805.

Rodinný dům čp. 62 je na
st.p.č. 83 - zast.pl. a nádvoří o vým. 310 m²
k nemovitosti náleží pozemek
p.č. 513/13 - zahrada o vým. 63 m²
Nemovitost zatížena zástavním právem.
Katastrální území a obec Jedomělice.

2/Dokumentace a skutečnost.

Projektová dokumentace přestavby podkroví z r. 2014 doložena, v objektu jsou dvě bytové jednotky s příslušenstvím, uveden do užívání podle konstrukcí kolem r. 1900, opravy v r. 1980, v r. 2014 provedena rekonstrukce a částečná nástavba v podkroví se zřízením bytové jednotky, jak dále uvádím.
Byt v přízemí s dožitými předměty krátkodobé životnosti, s částečnou vlhkostí obvodových zdí, neprovedeny omítky v suterénu, není odvětrání kotelny. Byt v podkroví bez závad, podstatné závady nebyly zjištěny, kůlny ve dvoře původní - dožité, funkční součástí k domu, cena obsažena v ceně domu.

Jako jedna z metod ocenění bude provedeno ocenění stavby administrativní dle vyhl.č.441/2013 Sb. ve znění vyhl. č.370/2024 Sb. ,která je prováděcí vyhláškou zákona č. 151/1997 Sb. ke dni ocenění.

3/Výčet oceňovaných objektů nemovitosti.

- a/Rodinný dům čp. 62
- b/Vedlejší stavby,
 - ba/Zděné kůlny
- c/Venkovní úpravy
 - Oplocení, přípojka elektřiny, domácí vodárna
 - zpevněné plochy, jímka - cena obsažena v ceně stavby hlavní
- d/Studna
- e/Pozemky

4/Popis, výměra, zařazení a ocenění objektů nemovitosti.

- a/Rodinný dům čp. 62-stáří 125 let, rekonstrukce 11 let

Objekt provedený, vybavený a užívaný k bydlení, jsou zde dvě bytové jednotky s příslušenstvím. Nachází se v mírném jižním svahu u průjezdné středně frekventované silnice, v obci Jedomělice s 437 obyvateli, vzdálené 9 km od města Slaný, kde je kompletní občanské vybavenost a 15 km od vyjmenovaného okresního města Kladna. Spojení pravidelné autobusové, zastávka do 20 m. V obci jsou inženýrské sítě - elektřina, vodovod, kanalizační a plynový řad nejsou provedeny, objekt není napojen na vodovodní řad, voda z vlastní vrtané studny 32 m hluboké, kvalita vody nedoložena, kanalizace do jímky ve dvoře.

Objekt je přízemní, částečně podsklepený, v podkroví je bytová jednotka, krov sedlový trámový hambalkový, krytina tašky betonové na latě z r. 2014, dtto klempířské prvky z poz.plechu, žlaby a svody z plastu, bleskosvod neproveden. Fasáda převážně zateplena - z 90 % , v nástavbě nedokončeny omítky - viz foto. Původní objekt s kamennými základy bez izolací proti vlhkosti, podkrovní byt celková rekonstrukce z r.2014. Zdivo suterénu, základy a část přízemí kámen opuka, podkroví cihelné zdivo, dozdívky štítů cihly a tvárnice plynosilikát.

Stropy nad suterénem kamenná klenba, nad přízemím trámové s rovným podhledem, nad podkrovím stropy dřevěné s podhledem sádkokarton, zateplené, komíny pro lokální topidlo z přízemí vyvložkovány, v půdním prostoru neomítnuty ! Neodpovídá požární normě.

Vnitřní omítky dvouvrstvé hladké, štukové
V K sporáky elektrické, vytápění pro oba byty kotlem na
pevná paliva, plechové žebrové radiátory z r. 1980
v přízemí dožité, v patře nové plechové konvektory.
Rozvody ÚT jednotrubkové ocelové z kotelny dožité,
částečná oprava 2014, komín vyvložkovaný, kotelna bez
odvětrání, jen dveřmi, ohřev vody el.akum.bojlery.
Schody do suterénu kamenné hrubé, do podkroví betonové
s obkladem ker.dlažbou 2014. Na půdu výlez žebříkovými
schody s poklopem z chodby. Keramické dlažby chodby
a sociálních zařízení, koupelna v podkrovní nadstandardně
provedená, v přízemí koupelna dožitá z r.1980.
Dveře hladké do ocel.zárubní, v podkrovní nově dřevěné
obložkové 2014, okna zdvojená dřevěná
v přízemí, v podkrovní nová 2014 zdvojená plastová
a dřevěná zdvojená střešní okna 2014. V K linka
kuchyňská, digestoř, v podkrovní 2014, v přízemí 1980.
Podlahy obytných místností v přízemí ker.dlažba, PVC,
v podkrovní plovoucí podlahy
Celkově objekt v dobrém stavu, užíván pro bydlení, jsou
zde dvě bytové jednotky s příslušenstvím.
Lze jej k tomuto účelu i pronajímat.

Výčet místností:

Suterén : schodiště, sklep

Přízemí : kotelna přístupná ze dvora
chodba se schodištěm
obytná místnost 4 x
kuchyně
koupelna s WC
komora

Podkroví : chodba se schodištěm
obytná místnost 3 x
kuchyně
technická místnost
koupelna s WC
2 x šatna
balkon

Podkroví : půda nyvyžitelná - přístup výlezem

Zastavěná plocha objektu

Suterén $5.90 * 6.0 = 35.40 \text{ m}^2$

Nadzemní část $15.60 * 8.20 + 5.80 * 3.40 = 127.92 +$
 $+ 19.72 = 147.64 \text{ m}^2$

Výpočet obestavěného prostoru dle příl.č. 1

$35.40 * 2.20 + 127.92 * 4.20 + 127.92 * 3.40 * 0.50 + 19.72 * 6.0 + 19.72 * 2.40 * 0.50 =$
 $= 77.88 + 537.26 + 217.46 + 118.32 + 23.66 = 974.58 \text{ m}^3$

Určení a zdůvodnění charakteru domu :

Protože v objektu jsou dvě bytové jednotky s příslušenstvím, jde ve smyslu ustanovení stav.zákona č.183/2006 Sb. v platném znění o rodinný dům. Rodinný dům čp. 24 dle příl.č.11, typ budovy A, tj. jednopodlažní, podsklepený do 1/2 zast.pl. přízemí, zděné konstrukce, s využitím podkroví nad 2/3 zast.pl. přízemí /SKP 46.21.11.2/

Objekt s obestavěným prostorem menším než 1100 m2 se ocení porovnávací metodou dle § 35, příl.č. 24 a upraví se dle odst.2. Základní cena rodinného domu ve Středočeském kraji v okrese Kladno je 5676,-Kč/m3.

Základní cena se upraví dle příl.č. 3, tab. č. 1.

Index trhu s nem.věcmi

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Ti
1 Situace na trhu nem.	III	poptávka vyšší než nabídka	0.06
2 Vlastnické vztahy	II	bez vlivu na cenu	0.00
3 Změny v okolí	II	bez vlivu	0.00
4 Vliv práv.vztahů prod.	II	bez vlivu	0.00
5 Ostatní neuvedené	III	objekt zateplený, není PENB	0.20
celkem			0.26
6 Povodňové riziko	IV	zanedbatelné riziko	1.00

$$It = 1 * 1.26 = 1.26$$

Cena se dále upraví dle příl.č.3 tab. č. 3

Index polohy pozemku - obec do 2000 obyvatel

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Pi
1 Druh a účel užití	I	rezid.stavba	1.01
2 Převaž.zástavba	I	bydlení	0.03
3 Poloha v obci	I	v obci	0.01
4 Napojení inž.sítí	II	lze na sítě v obci	0.00
5 Občanská vybavenost	I	dostupná vyb.obce	0.00
6 Dopravní dostupnost	VI	zp.komun., park.na poz.	0.00
7 Osobní hromadná dopr.	IV	autobus zastávka u objektu	0.03
8 Komerční využitelnost	IV	lze pronajímat	0.04
9 Obyvatelstvo	II	bezkonfliktní okolí	0.00
10 Nezaměstnanost	II	průměr v kraji	0.00
11 Vlivy neuvedené	II	bez dalších vlivů	0.00
Celkem			0.11

$$Ip = 1.01 * 1.11 = 1.121$$

Cena se dále upraví dle příl.č.24, tab.č.2

Index cenového porovnání

Č.Znak	Č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Vi
0 Typ stavby	I	část podskl.přízemní s podkr. šikmá střecha	A
1 Druh stavby	III	samostatný RD	0.00
2 Provedení obvod.stěn	III	zděný, přev.cihelný masivní	0.00
3 Tl.obv.zdí	I	45 cm zateplené přev.	0.00
4 Podlažnost	III	nad 2.0	0.02
5 Napojení inž.sítí	I	příp.elektro	-0.10
6 Způsob vytápění	III	ÚT, radiátory	0.00
7 Zákl.přísl RD	III	koupelny s WC	0.00
8 Ostatní vybavení	I	není	0.00
9 Venkovní úpravy	III	standardní rozsah	0.00
10 Vedl.stavby	III	vedl.stavba nad 25 m2	0.10
11 Funkční pozemky k st.	II	nad 300 m2 do 800 m2	0.00
12 Neuvedená kritéria	V	nově krytina, zateplení	0.10
celkem			0.12

13 Stav.tech.stav II objekt udržován, rekonstr.2014 1.00

stáří po rek. 11 let z 50 % 11 + 45 + 15 celkem uvaž. 71 let,
koef. 1 - 71 * 0.005 = 0.645
1.00 * 0.645 = 0.645

Iv = 1.12 * 0.645 = 0.722

I = 1.26 * 1.121 * 0.722 = 1.02

Csp = 974.58 * 5676 * 1.02

5642350, -Kč

Admin.cena k 20.1.2025

5642350, -Kč

b/Vedlejší stavby

ba/Kůlny na části st.p.č. 83 - stáří 125 let

Z kamene a cihel v tl. 30 cm, na východní a jižní hranici pozemku, obě přízemní s pultovým krovem, neposklepené, užití jako sklady paliva a nářadí. Stav objektu je zhoršený, dožitý, v provozním stavu, podstandardně provedené.

Bez omítek, krytina tašková a dožitá proviz.lepenka na latích, bez klempířských prvků. Opotřebení lineární metodou 80 %

Připojení na elektřinu provizorně z domu provedeno. Stropy nejsou, krov dřevěný trámový, bez podhledu, podlaha dožitá betonová mazanina a mlat, okna nejsou, dveře nejsou, vrata dřevěná provizorní, část dřevěné bednění. Bez vnitřních instalací, bez zařízení.

Zastavěná plocha dle zjištění na místě
 $14.0 * 4.0 + 5.40 * 6.20 = 56 \text{ m}^2 + 33.48 \text{ m}^2$

Výpočet obestavěného prostoru dle příl.č. 1
 $56.0 * 3.50 + 33.48 * 3.20 = 196 + 107 = 303 \text{ m}^3$

Určení a zdůvodnění charakteru objektu :
Protože se jedná o objekty funkční k stavbě hlavní
do 100 m² ZP, jedná se o stavbu vedlejší typ B, ocenění
bude provedeno dle § 16 a příl.č. 14

Vybavení a provedení podstandardní, min. 0.80
koef. K5 = 0.80 /SKP 46.21.19.9./, typu B, stavba zděná
v tl. zdiva do 30 cm, nepodsklepená, bez podkroví
zděná konstrukce, základní cena dle příl.14 činí
1250,-Kč/m³.

Koef. K5 - polohový příl.č. 20 = 0.80
Ki koef.změny cen staveb příl.41 = 3.076

ZCU = $1250 * 0.80 * 0.80 * 3.076 = 2460.80 \text{ Kč/m}^3$

Poř.cena $303.0 * 2460.80 \text{ Kč/m}^3$ 745622,-Kč

Zůstat. cena při opotř. 80 % 149124,-Kč

Stavba je oceňována nákladovým způsobem, dle § 10
odst. 1, se cena upraví koef. pp = $1.26 * 1.121 = 1.413$

Zůst. cena s koef. pp
 $149124 * 1.413$ 210712,-Kč

Admin.cena k 20.1.2025 210712,-Kč

d/Studna - stáří 45 let

Ve dvoře, vrtaná, hloubka 32 m, průměr 150 mm,
opotřebení 70 % kvalita vody nedoložena

Ocenění dle § 19 a příl.č.16
Zákl.cena 35 m x 1640,-Kč/bm profil do 150 mm,
čerpadlo el. 12840,-Kč/ks, K5 = 0.80

Ki je 3.488
 $32 * 1640 * 0.80 * 3.488$ 146440,-Kč
čerpadlo el. 12840 * 0.80 * 3.488 35829,-Kč
celkem 182269,-Kč
zůst.cena při opotř. 70 % 54681,-Kč

x koef. pp 1.413

Admin.cena k 20.1.2025 77264,-Kč

c/Pozemky

V okrese Kladno základní cena stavebního pozemku a pozemku funkčního ke stavbě bydlení dle § 3,4 vyhl., dle příl.č.2, tab.č.1, je 5586,-Kč/m² - oblast 2,3.

Základní cena pozemku se upraví dle § 3, tab.č.2

Úprava zákl.cen stav.pozemků obcí nevyjmenovaných v tab.č.1

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. O
01 Velikost obce	V	do 500 obyvatel	0.50
02 Hospod.správní význam	IV	ostatní obce	0.60
03 Poloha obce	VI	v ostatních případech	0.80
04 Technická infrastr.	III	el., vodovod	0.70
05 Dopravní obslužnost	III	autobusová zast.	0.90
06 Občanská vybavenost	V	minimální vybavenost v obci	0.85

$$UC = 5586 * 0.50 * 0.60 * 0.80 * 0.70 * 0.90 * 0.85 =$$

$$= 718,-Kč/m^2$$

Cena se upraví dle § 4 a příl.č. 3, tab. č. 1. It = 1.26

Základní cena se dále upraví dle příl.č.3, tab.č.2

Index omezujících vlivů pozemku

Č.Znak	č.	kvalitativní pásmo	Hodn. Oi
1 Geom.tvár pozemku	II	bez vlivu na využití	0.00
2 Svažitost	IV	bez vlivu	0.00
3 Spodní voda	III	neztížené zákl.podmínky	0.00
4 Ochranná pásma	I	mimo ochranná pásma	0.00
5 Omezení užívání	I	bez omezení	0.00
6 Ostatní neuvedené	II	bez vlivu	0.00
celkem			0.00

$$Io = 1.00$$

Cena se dále upraví dle příl.č.3 tab. č. 3 Ip = 1.121

$$I = 1.26 * 1.00 * 1.121 = 1.413$$

Upravená cena stavebního pozemku a funkčního ke stavbě
 $718 * 1.413 = 1014.54 \text{ Kč/m}^2$

st.p.č. 83 - zast.pl. a nádvoří o vým. 310 m²
 k nemovitosti náleží pozemek
 p.č. 513/13 - zahrada o vým. 63 m²
 celkem stavební a funkční pozemky k stavbě 373 m²

Cena pozemků
 stav. a fční
 $373 * 1014.54$

378423-Kč

Admin.cena k 20.1.2025

378423,-Kč

C/ R E K A P I T U L A C E C E N Y N E M O V I T O S T I

Objekt	Odhadní cena
a/Rodinný dům čp. 62	5642350,-Kč
b/Vedlejší stavby, ba/Kůlny	210712,-Kč
d/Studna	77264,-Kč
e/Pozemky	378423,-Kč
Admin. cena nem. k 20.1.2025	6308749,-Kč

Stanovení ceny nemovitosti obvyklé v čase a místě.

Ocenění metodou porovnávací - cena v čase a místě obvyklá :

Ocenění je provedeno cenou v daném místě a čase obvyklou ve smyslu ust. § 2 odst.1 zákon a č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování), ve znění pozdějších předpisů. Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popř.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 např. stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Obdobnými poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Stanovení obvyklé ceny porovnávací metodou:

Obvyklá cena se určuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi srovnatelných nemovitých věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. V případě absence informací od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitých věcí, se použije náhradní metodika.

Porovnávaná nemovitost čp. 62
Rodinný dům, stáří nad 100 let, rekonstrukce a zřízení bytu
v r. 2014, užitková plocha cca 180 m². Pozemky 373 m².
Lze pronajímat.

Dále bude provedeno porovnání cen dle dosažených cen
obdobných nemovitostí dle dostupných podkladů,
realizovaných kupních smluv v lokalitě.

Porovnávané objekty :

Rodinný dům čp.138 ve stejné ulici cca 50 m od oceňovaného
objektu čp.62 prodaný smlouvou čj. V-2023/2024-231 k 4.7.2023
Objekt s užitnou plochou cca 180 m² za 6.89 mil. Kč,
pozemky 655 m², obsahuje dva byty s příslušenstvím..
Objekt z r. cca 2000, standardně vybaven, lze pronajímat.
Pro porovnání budou použity koef.
Časový úsek prodeje + 15 % , lokalita + 0 % , stáří nemovitosti
- 10 % velikost objektu 0 % , provedení a vybavení - 5 % ,
velikost pozemků - 5 % ,
přístup k nemovitosti - 0 % celkem - 5 %
Dále bude proveden propočet ceny na 1 m² užitné plochy
kupní cena 6.89 mil. Kč, užitná plocha 180 m²,
cena za 1 m² užitné plochy 38278,-Kč/m²
Upravená cena za 1 m² užitné plochy 36364,-Kč/m²

Rodinný dům čp.141 ve stejné ulici cca 60 m od oceňovaného
objektu čp.62, prodaný smlouvou čj. V-3539/2021-231
k 20.10.2021
Objekt s užitnou plochou cca 140 m² za 7.0 mil. Kč,
pozemky 613 m², obsahuje jeden byt s příslušenstvím.
Objekt z r. cca 2000, standardně vybaven, lze pronajímat.
Pro porovnání budou použity koef.
Časový úsek prodeje + 20 % lokalita + 0 % , stáří nemovitosti -
+3 % , provedení a vybavení - 5 % , velikost pozemku - 2 % ,
přístup k nemovitosti - 0 % celkem + 6 %
Dále bude proveden propočet ceny na 1 m² užitné plochy
kupní cena 6.89 mil. Kč, užitná plocha 180 m²,
cena za 1 m² užitné plochy 50000,-Kč/m²
Upravená cena za 1 m² užitné plochy 53000,-Kč/m²

Rodinný dům čp. 77 v souběžné ulici cca 100 m od oceňovaného
objektu čp.62, prodaný smlouvou čj. V-1005/2020-231
k 29.4.2020, obsahuje jeden byt s příslušenstvím.
Objekt s užitnou plochou cca 120 m² za 2.095 mil. Kč,
pozemky 357 m²
Objekt z r. cca 1930, v horším stavu, nelze pronajímat.
Pro porovnání budou použity koef.
Časový úsek prodeje + 60 % lokalita 0 % , stáří nemovitosti
- 5 % velikost objektu -3 % , provedení a vybavení +3 % ,
velikost pozemku - 0 % , přístup k nemovitosti 0 %
celkem + 55 %
Dále bude proveden propočet ceny na 1 m² užitné plochy
kupní cena 2.095 mil. Kč, užitná plocha 180 m²,
cena za 1 m² užitné plochy 17458,-Kč/m²
Upravená cena za 1 m² užitné plochy 27060,-Kč/m²

Nejnižší cena za 1 m2 užitné plochy 23569,-Kč

Průměrná cena za 1 m2 užitné plochy
36364 + 53000 + 27060 / 3 38808,-Kč

Nejvyšší cena za 1 m2 užitné plochy 53000,-Kč

Cena čp. 62 porovnáním
180 * 38808 6985441,-Kč

Po porovnání realizovaných prodejů nemovitostí Internet s oceňovaným rodinným domem čp. 62, dále srovnáním s cenou administrativní jsem zhodnotil umístění, stáří nemovitostí, jejich technický stav, vybavení, užitný a obestavěný prostor, výměru pozemků a dospěl jsem k závěru, že porovnatelná obvyklá cena porovnávané nemovitosti čp. 62 v Jedomělicích je 6.9 mil.Kč.

d/Rizika

Nemovitost v exekuci, další rizika nejsou.

e/Obvyklá cena nemovitosti.

Po zvážení všech výše uvedených metod
a cenotvorných faktorů,
stanovuji v čase a místě obvyklou
cenu nemovitosti dle LV č. 60,
rodinného domu čp. 62, s vedlejšími
stavbami, studnou,
příslušenstvím a pozemky
v k.ú. Jedomělice ke dni 20.1.2025.....6,900.000,-Kč,
=====

slovy : ŠestmilionůdevětsettisícKč.
=====

Prohlašuji, že při stanovení ceny obvyklé jsem osobou
nezávislou.



V České Lípě dne 27.1.2025

Pavel Rejn, Pátova 777,
470 01 Česká Lípa.

Znalecká doložka.

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný
dne 20.4.1978 pod čj. Spr. 1610/78 Krajským soudem
v Ústí nad Labem pro základní obor ekonomika, odvětví
ceny a odhady, spec. nemovitostí a byl zapsán pod poř.
č.6138-5/25 znaleckého deníku a pod č.007394/2025
elektronického deníku. Znalečné za posudek účtuji
dle připojené likvidace.

Tento znalecký posudek jsem podal vědom si významu znaleckého
posudku z hlediska obecného zájmu a jsem si vědom následků
vědomě nepravdivého znaleckého posudku dle § 346
trestního zákona a § 127a) občanského soudního řádu.

Dne 27.1.2025

Pavel Rejn

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2024 08:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 172 Ex 83/24 pro Mgr. Aleš Bursa

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532410 Jedomělice

Kat.území: 658103 Jedomělice

List vlastnictví: 60

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Vitnerová Gabriela, č.p. 62, 27378 Jedomělice	886213/0805	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 83	310	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jedomělice, č.p. 62, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 83				
513/13	63	zahrada		zemědělský půdní fond

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů s příslušenstvím vyplývajících ze Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření č. 0966742-9-01 vzniklé, nebo které vzniknou do 6.8.2049 do celkové výše 1.600.000,-Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 83, Parcela: 513/13

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0966742901/1 ze dne 13.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2014 10:15:47. Zápis proveden dne 04.09.2014; uloženo na prac. Slaný

V-3092/2014-231

Pořadí k 13.08.2014 10:15

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0966742901/1 ze dne 13.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2014 10:15:47. Zápis proveden dne 04.09.2014; uloženo na prac. Slaný

V-3092/2014-231

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0966742901/1 ze dne 13.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2014 10:15:47. Zápis proveden dne 04.09.2014; uloženo na prac. Slaný

V-3092/2014-231

Zákaz zatížení

dle smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření č. 0966742-9-01

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.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2024 08:55:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532410 Jedomělice

Kat.území: 658103 Jedomělice

List vlastnictví: 60

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 83, Parcela: 513/13

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0966742901/1 ze dne 13.08.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.08.2014 10:15:47. Zápis proveden dne 04.09.2014; uloženo na prac. Slaný

V-3092/2014-231

Pořadí k 13.08.2014 10:15

Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů s příslušenstvím vyplývajících ze Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření č. 0978979-3-01 vzniklé, nebo které vzniknou do 20.1.2050 do celkové výše 610.000,-Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 83, Parcela: 513/13

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0978979301/1 ze dne 26.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2015 16:05:47. Zápis proveden dne 18.02.2015; uloženo na prac. Slaný

V-284/2015-231

Pořadí k 26.01.2015 16:05

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0978979301/1 ze dne 26.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2015 16:05:47. Zápis proveden dne 18.02.2015; uloženo na prac. Slaný

V-284/2015-231

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0978979301/1 ze dne 26.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2015 16:05:47. Zápis proveden dne 18.02.2015; uloženo na prac. Slaný

V-284/2015-231

Zákaz zatížení

dle Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření č. 0978979-3-01

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 83, Parcela: 513/13

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0978979301/1 ze dne 26.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.01.2015 16:05:47. Zápis proveden dne 18.02.2015; uloženo na prac. Slaný

V-284/2015-231

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2024 08:55:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532410 Jedomělice

Kat.území: 658103 Jedomělice

List vlastnictví: 60

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

Typ vztahu

Pořadí k 26.01.2015 16:05

• Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých existujících, budoucích, podmíněných i nepodmíněných dluhů s příslušenstvím vyplývajících ze Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření č. 0960718-5-01 vzniklé, nebo které vzniknou do 26.2.2050 do celkové výše 660.000,-Kč

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 83, Parcela: 513/13

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0960718501/1 ze dne 04.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2015 15:56:51. Zápis proveden dne 01.04.2015; uloženo na prac. Slaný

V-905/2015-231

Pořadí k 04.03.2015 15:56

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0960718501/1 ze dne 04.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2015 15:56:51. Zápis proveden dne 01.04.2015; uloženo na prac. Slaný

V-905/2015-231

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0960718501/1 ze dne 04.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2015 15:56:51. Zápis proveden dne 01.04.2015; uloženo na prac. Slaný

V-905/2015-231

• Zákaz zatížení

dle Smlouvy o poskytnutí meziúvěru a úvěru ze stavebního spoření č. 0960718-5-01

Oprávnění pro

ČSOB Stavební spořitelna, a.s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 49241397

Povinnost k

Parcela: St. 83, Parcela: 513/13

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0960718501/1 ze dne 04.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.03.2015 15:56:51. Zápis proveden dne 01.04.2015; uloženo na prac. Slaný

V-905/2015-231

Pořadí k 04.03.2015 15:56

• Zástavní právo smluvní

k zajištění existujících dluhů vyplývajících ze Smlouvy o úvěru ze dne 7.6.2023 ve výši 1.730.000,-Kč s úrokem ve výši 2%p.m. ode dne poskytnutí úvěru do úplného splacení a všech budoucích dluhů z titulu smluvních pokut, zákonného úroku z prodlení a kapitalizovaného smluvního úroku, které vzniknou do 31.12.2030 do celkové výše 3.000.000,-Kč.

Oprávnění pro

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokamuji stav evidovaný k datu 01.11.2024 08:55:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532410 Jedomělice

Kat.území: 658103 Jedomělice

List vlastnictví: 60

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

Typ vztahu

Oprávnění pro

Moravec Jan, Hadovitá 1580/3, Michle, 14100 Praha 4,
RČ/IČO: 890920/0168

Povinnost k

Parcela: St. 83, Parcela: 513/13

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2023 10:25:51. Zápis proveden dne 04.07.2023; uloženo na prac. Slaný

V-1760/2023-231

Pořadí k 09.06.2023 10:25

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2023 10:25:51. Zápis proveden dne 04.07.2023; uloženo na prac. Slaný

V-1760/2023-231

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2023 10:25:51. Zápis proveden dne 04.07.2023; uloženo na prac. Slaný

V-1760/2023-231

Zákaz zcizení a zatížení

dle smlouvy o zřízení zástavního práva ze dne 7.6.2023 k nemovitým věcem

Oprávnění pro

Moravec Jan, Hadovitá 1580/3, Michle, 14100 Praha 4,
RČ/IČO: 890920/0168

Povinnost k

Parcela: St. 83, Parcela: 513/13

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 07.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2023 10:25:51. Zápis proveden dne 04.07.2023; uloženo na prac. Slaný

V-1760/2023-231

Pořadí k 09.06.2023 10:25

Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Dotazy a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Darovací smlouva V12 5965/1995.

POLVZ:51/1995

Z-4600051/1995-231

Pro: Vitnerová Gabriela, č.p. 62, 27378 Jedomělice

RČ/IČO: 886213/0805

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.11.2024 08:55:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532410 Jedomělice

Kat.území: 658103 Jedomělice

List vlastnictví: 60

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

Listina

o Smlouva směnná ze dne 28.05.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2014 16:43:30.
Zápis proveden dne 23.06.2014.

V-1936/2014-231

Pro: Vitnerová Gabriela, č.p. 62, 27378 Jedomělice

RČ/IČO: 886213/0805

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
513/13	43001	63

okud 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:

Vyhotoveno: 01.11.2024 09:14:12

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://www.cuzk.cz/>.







