



ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 049586/2024

Obor/odvětví/specializace: Ekonomika/ceny a odhady/nemovitosti



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Znalecký posudek o ceně nemovitostí - rodinného domu č.p. 9 postaveného na pozemku parc.č. 515 a pozemků parc.č. 515 a parc.č. 516, vše v k.ú. Poříčany, obec Poříčany, okres Kolín včetně všech součástí a příslušenství.

Znalec: Ing. Jitka Križáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

Číslo posudku v evidenci znalce: 1900-06-2024

Zadavatel: Exekutorský úřad Praha 5, JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
Evropská 663/132
160 00 Praha 6

Číslo jednací: 067 EX 109192/09-95

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 5 Evropská 663/132, 160 00 PRAHA 6 SOUDNÍ EXEKUTOR JUDr. Juraj PODKONICKÝ, Ph.D.	
Došlo:	26. 06. 24 15 00
Počet stejnopisů:	1
Podpis:	9

OBVYKLÁ CENA

4 200 000 Kč

Počet stran: 26 a 27 stran příloh

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 20.05.2024

Vyhotoveno: V Praze 19.06.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí - rodinného domu č.p. 9 postaveného na pozemku parc.č. 515 a pozemků parc.č. 515 a parc.č. 516, vše v k.ú. Poříčany, obec Poříčany, okres Kolín včetně všech součástí a příslušenství.

1.2. Účel znaleckého posudku

Znalecký posudek je vypracován pro účely exekučního řízení č.j. 067 EX 109192/09.

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

Zadavatelem nebyly sděleny žádné skutečnosti, které by mohly mít vliv na přesnost závěrů znaleckého posudku.

Znalci nebyly předloženy žádné dokumenty týkající se stavby.

Povinný obdržel dne 9.4.2024 doporučený dopis o místním šetření. Na místě byl v době obhlídky přítomen a umožnil znalci přístup do převážně části interiéru. Zároveň poskytl znalci informace o technickém stavu a o provedených rekonstrukcích a stavebních úpravách, které však zůstávají z velké části nedokončené.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 20.05.2024 za přítomnosti povinného Tomáše Krause a za přítomnosti znalce Ing. Jitky Křižákové.

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 a z informací získaných při místním šetření.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Výpis z katastru nemovitostí - LV 595 pro k.ú. Poříčany k datu 7.3.2024.

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 5 č.j. 067 EX 109192/09-95 ze dne 14.3.2024

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

Fotodokumentace z místního šetření

Informace získané při místním šetření

Informace a údaje sdělené povinným Tomášem Krausem při obhlídce

Snímek katastrální mapy a ortofotomapy

El. náhled do územního plánu obce

Povodňová mapa

Informace z aplikace Veřejný dálkový přístup k datům RÚIAN (VDP)

Měření v katastrální mapě (na adrese <https://www.nahlizenidokn.cuzk.cz>)

Aplikační portál Marushka

Podklady dostupné na cuzk.cz

Zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 237/2020 Sb.

Publikace - Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí,

Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy

Publikace - Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017

Publikace - Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009

Publikace - Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012

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

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 237/2020 Sb. zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona 237/2020 Sb. zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen

porovnáním."

§2, odst. 3, zákona 237/2020 Sb. zní: „V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny".

§2, odst. 4, zákona 237/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona 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 tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.

§2, odst. 5, zákona 237/2020 Sb. zní: „Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška."

Definice dle vyhlášky 488/2020 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní oblíbenosti."

§1b, odst. 1, vyhlášky 488/2020 Sb. zní: „Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován."



3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě 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. Bude zjištěna poloha nemovitých věcí, bude provedeno místní šetření a prohlídka oceňovaných nemovitých věcí, budou zjištěny identifikační údaje, omezení vlastnického práva, bude vypracován popis polohy a stavu nemovitých věcí, bude provedena analýza trhu a budou vybrány vzorky srovnatelných nemovitých věcí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude 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 budou 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 společnosti OctopusPro s.r.o. a z databáze historie realitní inzerce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kolín, obec Poříčany, k.ú. Poříčany
Adresa nemovité věci: Hořanská 9, 289 14 Poříčany

Vlastnické a evidenční údaje

Tomáš Kraus, Hořanská 9, 289 14 Poříčany, LV: 595, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Nebyly shledány rozpory mezi dokumentovaným a skutečným stavem nemovitostí.

Místopis

Poříčany jsou obec v okrese Kolín, asi šest kilometrů severovýchodně od Českého Brodu. Žije zde 1 550 obyvatel. Protéká tudy říčka Šembera, která je levostranným přítokem Výrovky. Poříčany jsou také název katastrálního území o rozloze 5,77 km².

Obcí prochází silnice II/330 Nymburk – Sadská – Český Brod, z obce je 2,5 km na dálnici D11 s exitem 25 (Sadská). Železniční stanice Poříčany stojí na železniční trati Praha – Česká Třebová, z níž odbočuje trať Poříčany–Nymburk.

V současnosti místním obyvatelům slouží dobrá občanská vybavenost a také výborná dopravní obslužnost. Působí zde několik zájmových organizací, jako například Sbor dobrovolných hasičů, Sportovní klub a další, které se starají o sportovní a kulturní život v obci. K dispozici je obecní úřad, pošta, mateřská škola, základní škola, zdravotní středisko, sportoviště a základní síť obchodů a služeb, ostatní občanská vybavenost je dostupná zejména v nedalekém Českém Brodě.

Statistické údaje

Statut: Obec

Počet částí: 1

Katastrální výměra: 577 ha

Pošta: Ano

Škola: Ano

Zdravotnické zařízení: Ano

Policie: Ne

Kanalizace (ČOV): Ano

Vodovod: Ano

Plynofikace: Ano

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: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

879/6

Obec Poříčany, Lipová 235, 28914 Poříčany

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný rodinný dům se nachází v jižní části obce Poříčany mezi ulicemi Hořanská a Kostelní v těsném sousedství kostela Narození Panny Marie. Okolní zástavbu tvoří rodinné domy a objekty občanské vybavenosti.

Rodinný dům je přístupný z veřejné zpevněné komunikace, k dispozici jsou veškeré inženýrské sítě, plyn se v domě nepoužívá, přípojka je zavedena.

Oceňovaný rodinný dům býval v minulosti farskou školou, stáří stavby je více než 200 let. Jedná se o nepodsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovím. Pozemky parc.č. 515 a parc.č. 516 jsou v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu a kromě stavby č.p. 9 se na nich nachází stavba zděné kolny s pultovou střechou, studna, venkovní úpravy standardního rozsahu a provedení jako je zděný plot, plechová vrata, jímka, přípojky inženýrských sítí. V severní části pozemku parc.č. 516 se nachází zemní sklep včetně nadzemní vstupní části zastřešené plochou střechou. Mezi zemním sklepem a rodinným domem je zpevněná plocha sloužící jako terasa pro restaurační zařízení, které je součástí domu.

Stavba č.p. 9 je svým charakterem nepodsklepený rodinný dům s hostincem s jedním nadzemním podlažím a s obytným podkrovím. Stavba je zastřešená sedlovou střechou s valbami nad štítovými zdmi. První nadzemní podlaží slouží z větší části jako restaurace (výčep, salonek, sociální zařízení, sklad, nevyužívaný sál), zbývající část přízemí a podkroví slouží k bydlení vlastníka a jeho matky. Část obytných místností se nachází ve stavu nedokončené rekonstrukce. Obě nadzemní podlaží jsou

vzájemně propojena vnitřním kamenným schodištěm.

Zastavěná plocha stavby činí cca 240 m², celková užitná plocha objektu činí cca 220 m².

Restaurační zařízení zaujímá celkovou plochu cca 130 m², plochy určené k bydlení mají rozlohu cca 90 m²

Dům je stavbou vystavěnou ze smíšeného zdiva tl. 80 až 100cm, základy kamenné, obvodové stěny z masivního smíšeného zdiva tl. 80 - 100 cm, vnější i vnitřní omítky vápenné. Střecha sedlová s dřevěným krovem vaznicové soustavy, krytinou je starší pálená taška - bobrovka. Klempířské konstrukce kompletní. Okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, výměna proběhla v roce 2005, nejsou však dosud zednický začištěna. Dveře plně i prosklené do ocelových zárubní, vchodové bezpečnostní. Podlahy kryté převážně PVC, keramickou dlažbou a plovoucím laminátem.

Sociální zařízení kompletní.

Objekt je vytápěn ústředním topením s radiátory prostřednictvím kotle na tuhá paliva. Ohřev teplé užitkové vody elektrickým bojlerem.

Dům je napojen na veřejnou síť elektřiny, vody, kanalizace i plynu, který se však v domě nevyužívá.

Ke dni ocenění se část prostor interiéru nachází ve stavu probíhající modernizace, nejsou však dokončeny povrchové úpravy (dlažby, obklady, omítky).

Fasádní omítky je ve zhoršeném stavu, střešní krytina vyžaduje výměnu.

Celkově stavbu hodnotím jako stavbu ve zhoršeném stavu s předpokladem provedení rozsáhlejších stavebních úprav.

Součástí ocenění je i příslušenství nemovitých věcí, tedy opěrná zeď, zpevněné plochy, trvalé porosty, terasa, přípojky inženýrských sítí, studna, oplocení včetně vrat, vedlejší stavba zděné kolny, zemní sklep včetně nadzemní části.

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
NE	Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

Komentář: Na LV 595 pro k.ú. Poříčany jsou zapsána zástavní práva soudcovská, zástavní práva exekutoerská a zástavní práva z rozhodnutí správního orgánu.

Dalšími omezeními vlastnického práva jsou nařízení exekuce, exekuční příkazy k prodeji nemovitosti, zahájení exekuce. Tato omezení však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažuji za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Kompletní zápisy o všech omezeních - viz příložený LV 595.

Veškerá tato omezení nejsou ve výsledné ceně zohledněna, na nemovitost je pohlíženo jako na prostou všech omezení.

3.4. Obsah

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Rodinný dům č.p. 9
2. Pozemky na LV 595

Obsah ocenění na tržních principech

- 1. Porovnávací hodnota**
 - 1.1. Rodinný dům č.p. 9 včetně pozemků
- 2. Hodnota pozemků**
 - 2.1. Pozemky na LV 595

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro stanovení konkrétního postupu znalce jsou východiskem obecné metodické postupy a konkrétní volba způsobu posouzení, která závisí na konkrétním zadání znaleckého posudku.

4.2. Ocenění

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům
Adresa předmětu ocenění:	Hořanská 9 289 14 Poříčany
LV:	595
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kolín
Obec:	Poříčany
Katastrální území:	Poříčany
Počet obyvatel:	1 550
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv =	3 864,00 Kč/m²

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 1001 - 2000 obyvatel	III	0,70
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 1 172,00 \text{ Kč/m}^2$

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., 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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je	V	0,00

stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku		
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,954}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v obcích do 2000 obyvatel včetně

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,01
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,03
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,00
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – stavba s komerční využitelností	IV	0,02
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,081}$$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,031$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,081$

1. Rodinný dům č.p. 9

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 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha: se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC: 111
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	240,00	3,30 m
podkroví	216,00	4,20 m
	456,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	1. NP	$(240) * (3,30) =$	792,00
Z	podkroví + zastřešení	$(216) * (0,80) + (216) * (3,4/2) + (24 * 2,8/2) =$	573,60
	Obestavěný prostor - celkem:		1 365,60 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K_4

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,20	100	1,00	8,20
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	S	0,90	100	1,00	0,90
7. Vnitřní omítky	S	5,80	100	1,00	5,80
8. Fasádní omítky	S	2,80	100	1,00	2,80
9. Vnější obklady	S	0,50	100	1,00	0,50

10. Vnitřní obklady	S	2,30	100	1,00	2,30
11. Schody	S	1,00	100	1,00	1,00
12. Dveře	S	3,20	100	1,00	3,20
13. Okna	S	5,20	100	1,00	5,20
14. Podlahy obytných místností	S	2,20	100	1,00	2,20
15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,00	1,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,00	5,20
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,00	4,30
18. Bleskosvod	S	0,60	100	1,00	0,60
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,00	3,20
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,00	1,90
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,00	3,10
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,00	4,10
25. Záchod	S	0,30	100	1,00	0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,00	3,40

Součet upravených objemových podílů 100,00
 Koeficient vybavení K₄: 1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	2 290,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1200
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	3,0820
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	7 114,24
Plná cena: 1 365,60 m ³ * 7 114,24 Kč/m ³	=	9 715 206,14 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 200 roků

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 50 roků

Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 250 roků

Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 200 / 250 = 80,0 %

Koeficient opotřebení: (1 - 80,0 % / 100)

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,200
=	1 943 041,23 Kč
*	1,081
=	2 100 427,57 Kč

Rodinný dům č.p. 9 - zjištěná cena

= 2 100 427,57 Kč

2. Pozemky na LV 595

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi I_T = 1,000

Index polohy pozemku I_P = 1,081

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku nad 15 % - orientace SV, S a SZ	I	-0,04
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,960$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_0 * I_P = 1,000 * 0,960 * 1,081 = 1,038$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 172,-	1,038		1 216,54	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	515	418	1 216,54	508 513,72
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	516	162	1 216,54	197 079,48
Stavební pozemky - celkem			580		705 593,20
Pozemky na LV 595 - zjištěná cena celkem				=	705 593,20 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 9 včetně pozemků

Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	220,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 365,60 m ³
Zastavěná plocha:	240,00 m ²
Plocha pozemku:	580,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:**Název:** Porovnávaná nemovitost č. 1 - realizovaný prodej**Lokalita:** Kounická 198, Poříčany, okr. Kolín**Popis:**

Informace o transakci:

Řízení (KN): V-8395/2023-204

Kupní smlouva: (81604366010)

Cena transakce: 6 000 000 Kč

Podání: 1. 11. 2023

Nemovitosti na listině

Informace o stavbě:

Konstrukce: Cihla, smíšené.

Dokončení stavby: 1948

Typ stavby: budova s č.p.

Způsob využití: rodinný dům

Počet jednotek: 1

Počet podlaží: 2

Podlahová plocha : 144 m²Zastavěná plocha: 110 m²

Způsob vytápění: Centr. v budově

LV stavby (KN): 36

Počet vlastníků stavby: 2

V-8395/2023-204 (LISTINY)podání:1.11.2023

cena:6 000 000 Kč

LV: 36

katastr. pracoviště: Kolín (204)

Plocha

STAVBA: Kounická 198, Poříčany, okr. Kolín (rodinný dům) 144 m²PARCELA: st.10 (zast. plocha a nádv.), kú: Poříčany 279 m²PARCELA: 11 (zahrada), kú: Poříčany 262 m²**Pozemek:** 541,00 m²**Užitná plocha:** 144,00 m²**Zastavěná plocha:** 110,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny 1,00

K2 Velikosti objektu - menší 0,80

K3 Poloha 1,00

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,85

K5 Celkový stav - lepší 0,85

K6 Vliv pozemku - menší 1,01

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00

K8 Korekce za vedlejší stavbu 1,00

Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 1.11.2023	[m ²]	Kč/m ²	K _C	[Kč/m ²]
6 000 000	144,00	41 667	0,58	24 167

Název: Porovnávaná nemovitost č. 2 - realizovaný prodej**Lokalita:** Pod Hájem 980, Český Brod

Popis: Informace o transakci:
 Řízení (KN): V-277/2024-204
 Kupní smlouva: (82734267010)
 Cena transakce: 5 200 000 Kč
 Podání: 11. 1. 2024
 Nemovitosti na listině
 Informace o stavbě:
 Konstrukce: Cihla, smíšené.
 Typ stavby: budova s č.p.
 Způsob využití: rodinný dům
 Počet jednotek: 1
 Počet podlaží: 1
 Podlahová plocha : 198 m²
 Zastavěná plocha: 238 m²
 Způsob vytápění: Centr. v budově
 LV stavby (KN): 736
 Počet vlastníků stavby: 2

V-277/2024-204 (LISTINY)podání:11.1.2024
 cena:5 200 000 Kč

LV: 736

katastr. pracoviště: Kolín (204)

Plocha

STAVBA:	budova bez č.p., Český Brod, okr. Kolín (garáž)	28 m ²
PARCELA:	st.2496 (zast. plocha a nád.v.), kú: Český Brod	38 m ²
STAVBA:	Pod Hájem 980, Český Brod (rodinný dům)	198 m ²
PARCELA:	st.1005 (zast. plocha a nád.v.), kú: Český Brod	238 m ²
PARCELA:	749/21 (zahrada), kú: Český Brod	156 m ²

Pozemek: 432,00 m²
Užitná plocha: 198,00 m²
Zastavěná plocha: 238,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší	1,05
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 11.1.2024	198,00	26 263	0,77	20 223

Název: Porovnávaná nemovitost č. 3 - realizovaný prodej
Lokalita: Jemníky 83, okr. Kladno

Popis: Informace o transakci:
 Řízení (KN): V-1753/2024-204
 Kupní smlouva: (83658526010)
 Cena transakce: 5 200 000 Kč
 Podání: 6. 3. 2024
 Nemovitosti na listině
 Informace o stavbě:
 Konstrukce: Cihla, smíšené.
 Dokončení stavby: 1980
 Typ stavby: budova s č.p.
 Způsob využití: rodinný dům
 Počet jednotek: 1
 Počet podlaží: 1
 Podlahová plocha (odhad): 231 m²
 Zastavěná plocha: 354 m²
 Způsob vytápění: Centr. v budově
 LV stavby (KN): 267
 Počet vlastníků stavby: 2

V-1753/2024-204 (LISTINY)podání:6.3.2024
 cena:5 200 000 Kč

LV: 267

katastr. pracoviště: Kolín (204)

Plocha

STAVBA: Přistoupim 9, okr. Kolín (rodinný dům) 231 m²

PARCELA: st.8/1 (zast. plocha a nádv.), kú: Přistoupim 831 m²

PARCELA: 88/4 (zahrada), kú: Přistoupim 288 m²

PARCELA: 607 (ostatní plochy), kú: Přistoupim 59 m²

Pozemek: 1 178,00 m²

Užitná plocha: 231,00 m²

Zastavěná plocha: 354,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - nepatrně větší	1,01
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - větší	0,80
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč] k 6.3.2024	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
5 200 000	231,00	22 511	0,65	14 632

Název: Porovnávaná nemovitost č. 4 - realizovaný prodej

Lokalita: Kostomlátky 25, okr. Nymburk

Popis: Informace o transakci:
 Řízení (KN): V-1777/2024-208
 Kupní smlouva: (83739569010)
 Cena transakce: 3 380 000 Kč
 Podání: 11. 3. 2024
 Nemovitosti na listině
 Informace o stavbě:
 Konstrukce: Cihla, smíšené.
 Dokončení stavby: 1945
 Typ stavby: budova s č.p.
 Způsob využití: rodinný dům
 Počet jednotek: 1
 Počet podlaží: 1
 Podlahová plocha : 140 m²
 Zastavěná plocha: 131 m²
 Způsob vytápění: Centr. v budově
 LV stavby (KN): 9
 Počet vlastníků stavby: 1

V-1777/2024-208 (LISTINY)podání:11.3.2024
 cena:3 380 000 Kč

LV: 9
 katastr. pracoviště: Nymburk (208)

Plocha
 STAVBA: Kostomlátky 25, okr. Nymburk (rodinný dům) 140 m²

PARCELA: st.20 (zast. plocha a nádv.), kú: Kostomlátky 810 m²
 PARCELA: 21 (zahradka), kú: Kostomlátky 139 m²

Pozemek: 949,00 m²
Užitná plocha: 140,00 m²
Zastavěná plocha: 131,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu - menší	0,80
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - větší	0,90
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00
K8 Korekce za vedlejší stavbu	1,00



Zdroj: <https://ikarus21.cz/>

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _C	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 11.3.2024	140,00	24 143	0,72	17 383

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Hodnota nemovitosti byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy.
Pro porovnání byly zvoleny nemovitosti se skutečně realizovanými prodejními cenami.

Minimální jednotková porovnávací cena	14 632 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	19 101 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	24 167 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užité plochy	
Průměrná jednotková cena	19 101 Kč/m²
Celková užité plocha oceňované nemovité věci	220,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	4 202 220 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky na LV 595

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Zahradní 313, Poříčany, Kolín, Středočeský kraj, Střední Čechy, 28914, Česká republika

Lokalita: Zahradní 313, Poříčany, Kolín, Středočeský kraj, Střední Čechy, 28914, Česká republika

Popis: Prodej, pozemek, Poříčany, Praha Nabízíme Vám k prodeji stavební pozemek o velikosti 842 m², který se nachází v klidné části Poříčan cca 30 km od Prahy, Černý Most.

Koeficienty:

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 990 000	842	3 551,07	0,90	3 195,96

Název: Ke Hřišti 253, Tatce, Kolín, Středočeský kraj, Střední Čechy, 28911, Česká republika

Lokalita: Ke Hřišti 253, Tatce, Kolín, Středočeský kraj, Střední Čechy, 28911, Česká republika

Popis: Prodej stavebního pozemku 608 m² Z vlastního majetku prodáme vsuktu krásný a ke stavbě zcela připravený pozemek v dokonalé lokalitě. Pozemek se nachází v tiché rezidenční ulici obce Tatce s novým asfaltovým povrchem a chodníky, především ale přímo naproti škole (ZŠ + MŠ) a školnímu hřišti. Další klíčovou vlastností lokality je dopravní dostupnost, kdy na dálniční nájezd D11 směr Praha je to z pozemku obvykle 8 minut (cesta na Černý Most cca 25min). V podobných intencích je dostupné i vlakové nádraží Tatce, disponující pravidelnými spoji do Prahy každou půlhodinu. Tatce a okolí ale též nabídnou velké množství

volnočasových aktivit a blízkou občanskou vybavenost. Pozemek se nachází na rovinaté pláni, v nově vzniklé a koncepčně dobře navržené zástavbě, která je výtečným sousedstvím. Pozemek je stavebně připraven, tj. připojitelná elektřina, stanovisko územního plánování, hydrogeologické předpoklady pro studnu. Kanalizace pak bude zbudována v dohlédne době. Podloží je pro stavbu bezproblémové, terén stabilní a též je zde možnost zřít si právě vydatnou studnu. Co do orientace prochází osa delší strany pozemku na severozápad, je tedy možné zbudovat dům s pokoji orientovanými tak, aby Slunce příjemně vyhřívalo obytné prostory, které zároveň lze situovat do soukromé části pozemku, tedy od komunikace. Poměry stran pozemku jsou lehce nadčtvercové a pozemek je symetrický, umístování domu je tak velmi jednoduché, netřeba drahých kompromisů a dává Vám široké možnosti. Jsme specialisté na pozemky a územní plánování, s námi máte jistotu našich tvrzení a profesionality. Tatce jsou velmi příjemnou obcí s živou občanskou společností. Obec Tatce zase nabízí výtečnou polohu a obrovské množství pracovních příležitostí v blízké dojezdové vzdálenosti.

Koeficienty:

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 190 000	608	5 246,71	0,90	4 722,04

Název: Bylany u Českého Brodu 159, Kolín, Středočeský kraj, Střední Čechy, 28201, Česká republika

Lokalita: Bylany u Českého Brodu 159, Kolín, Středočeský kraj, Střední Čechy, 28201, Česká republika

Popis: Prodej, stavební pozemek, 906 m², Bylany, Chrášťany Prodej nejatraktivnějšího stavebního pozemku nové zástavby v Bylanech u Českého Brodu. Stavební pozemek o výměře 906 m² je rovinatý a na samotném okraji obce v nové zástavbě. Pozemek se nachází na konci slepé ulice - obecní komunikace s veřejným osvětlením. Pozemek je určen k výstavbě rodinného domu s možností výstavby dvojdomu nebo řadového domu o třech bytových jednotkách a o max. dvou nadzemních podlažích včetně podkroví. Územním plánem není výrazně omezena maximální zastavěná plocha a minimální velikost pozemku. Kompletní inženýrské sítě jsou na hranici pozemku. Pozemek je svou velikostí ideální také např. pro výstavbu bungalovu s garáží pro dva automobily, bazénem a terasou v maximálním soukromí a volným výhledem. Obec Bylany je vhodná pro klidné venkovské bydlení se skvělou dopravní obslužností, s možnostmi společenského vyžití a s kompletní občanskou vybaveností v blízkém okolí. Český Brod je vzdálený 5 minut autem, na dálnici D 11 najedete za 10 minut a za dalších 10 minut přijedete do Prahy. Autobusová zastávka je 400 m od pozemku. Bylany se nachází ve 3. pásmu Pražské integrované dopravy a za 8 minut se dostanete do Českého Brodu na vlakové nádraží, odkud jezdí pravidelné vlakové spoje směr Praha nebo Kolín. V Bylanech je hospoda, rodinný zábavní park Bylandia - kde máte možnost rezervace pro svoji rodinou oslavu, a všechny společenské události obcí Bylany, Chrášťany a Chotouň se pořádají právě v Bylanech. V Bylanech je základní škola (1. stupeň), mateřská škola se nachází v sousední obci Chrášťany (cca 2 km) a kompletní občanskou vybavenost najdete v blízkém Českém Brodě.

Koeficienty:

redukce pramene ceny - realitní inzerce	0,90
velikost pozemku -	1,00

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 983 000	906	5 500,00	0,90	4 950,00

Název: Kounice 531, Nymburk, Středočeský kraj, Střední Čechy, 28915, Česká republika

Lokalita: Kounice 531, Nymburk, Středočeský kraj, Střední Čechy, 28915, Česká republika

Popis: Prodej stavebního pozemku 565 m² - Kounice, okres Nymburk. Hledáte místo pro výstavbu rodinného domu v blízkosti Prahy? V tom případě se podívejte na tuto parcelu, ze které dojedete na Černý Most za 15 minut. Rovinatý pozemek o rozloze 565 m² se nachází v klidné části obce Kounice v okrese Nymburk, cca 4 km severně od města Český Brod a cca 25 km východně od hlavního města. K dispozici pro budoucí napojení domu jsou tyto sítě: elektřina, plyn, obecní vodovod a kanalizace. Komunikace vedoucí k pozemku je obecní. Podle územního plánu se jedná o plochu bydlení v rodinných domech s maximální zastavěností 40% a 1 - 2 nadzemními podlažními. Kounice mají cca 1600 obyvatel a najdete zde vše potřebné ke spokojenému rodinnému životu: mateřskou a základní školu, obchod s potravinami, poštu, restauraci, knihovnu, dětské hřiště, autobusovou zastávku, sokol a venkovní sportoviště. Les je vzdálen cca 12 min pěšky. Zdravotní středisko, menší nemocnice a vlakové nádraží se nachází v nedalekém Českém Brodě. Nájezd na dálnici D11 je pouhých 4 km od obce.

Koeficienty:

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
3 650 000	565	6 460,18	0,90	5 814,16

Název: Skramníky 8, Klučov, Kolín, Středočeský kraj, Střední Čechy, 28201, Česká republika

Lokalita: Skramníky 8, Klučov, Kolín, Středočeský kraj, Střední Čechy, 28201, Česká republika

Popis: Prodej stavebního pozemku 456 m², obec Skramníky, v okrese Kolín. Nabízím vám ke koupi stavební pozemek o velikosti 456 m² v obci Skramníky, 10 km od Českého Brodu v okrese Kolín. K pozemku je vypracovaný projekt na patrový dům o velikosti 5+1 s garáží. Pozemek se nachází na konci klidné ulice, inženýrské sítě jsou zavedeny, přístupová cesta je ve vlastnictví obce. Mateřská škola a potraviny se nachází ve 4 km vzdálené obci Klučov, ostatní občanská vybavenost v Českém Brodě (10 km) nebo v Pečkách (8 km). Z obce je dobrá autobusová dostupnost. Dálnice D11 vzdálena 7 km, Praha 40 km, Kolín 20 km.

Koeficienty:

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



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _c	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 992 000	456	6 561,40	0,90	5 905,26

Minimální jednotková porovnávací cena	3 195,96 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	4 917,48 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	5 905,26 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotková cena pozemku byla stanovena na základě provedené komparativní analýzy obdobných volných (nezastavěných) pozemků v dané lokalitě.

Pro porovnání byly zvoleny nemovitosti nabízené k prodeji na současných realitních portálech.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	515	418	4 917,48		2 055 507
zastavěná plocha a nádvoří	516	162	4 917,48		796 632
Celková výměra pozemků		580	Hodnota pozemků celkem		2 852 139

4.3. Výsledky analýzy dat

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Rodinný dům č.p. 9	2 100 428,- Kč
2. Pozemky na LV 595	705 593,- Kč

Zjištěná cena - celkem: 2 806 021,- Kč

Zjištěná cena po zaokrouhlení dle § 50: 2 806 020,- Kč

slovy: dva miliony osm set šest tisíc dvacet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu	2 806 020 Kč
--	---------------------

slovy: dva miliony osm set šest tisíc dvacet Kč

Rekapitulace ocenění na tržních principech

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 9 včetně pozemků

4 202 220,- Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky na LV 595

2 852 139,- Kč

Porovnávací hodnota	4 202 220 Kč
Hodnota pozemku	2 852 139 Kč

Obvyklá cena	4 200 000 Kč
slovy: čtyři miliony dvě stě tisíc Kč	

Silné stránky

Klidná obec s dobrou občanskou vybaveností, výborná dostupnost větších měst i hlavního města Prahy, možnost komerčního využití restaurační části domu.

Slabé stránky

Zhoršený technický stav stavby, nedokončená rekonstrukce a modernizace.

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

Odůvodnění rozdílu mezi cenou zjištěnou a obvyklou cenou:

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně, a jelikož ceny nemovitých věcí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenou zjištěnou a cenami tvořenými na základě tržní porovnávací metody. Zároveň statisticky vyhodnocovaná data, která jsou využívána pro ocenění dle oceňovacího předpisu, nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.) a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

Cena zjištěná podle oceňovacího předpisu neodpovídá tržní realitě a uvažuje se bez vlivu na výsledné určení obvyklé ceny. Obvyklou cenu stanovují na základě výsledků dle porovnávací metody.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Byla vypočtena zjištěná cena a byla provedena srovnávací analýza, určeny základní jednotky pro porovnání a parametry s významným podílem na výši ceny. Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze realizovaných cen Katastru nemovitostí, z inzertní databáze a znalosti trhu. Z realizovaných prodejů byly vybrány obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

5.2. Kontrola postupu

Kontrolou byla ověřena správnost postupu, skutečnosti, které by mohly snižovat přesnost závěru, nebyly zjištěny.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zadaná odborná otázka:

Stanovení obvyklé ceny nemovitostí - rodinného domu č.p. 9 postaveného na pozemku parc.č. 515 a pozemků parc.č. 515 a parc.č. 516, vše v k.ú. Poříčany, obec Poříčany, okres Kolín včetně všech součástí a příslušenství.

Odpověď na odbornou otázku:

Obvyklá cena nemovitostí - rodinného domu č.p. 9 postaveného na pozemku parc.č. 515 a pozemků parc.č. 515 a parc.č. 516, vše v k.ú. Poříčany, obec Poříčany, okres Kolín včetně všech součástí a příslušenství činí

Obvyklá cena

4 200 000 Kč

slovy: čtyři miliony dvě stě tisíc Kč

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Bez podmínek, bez skutečností snižujících přesnost.

Znalec si vyhrazuje právo na úpravu nebo změnu odborného stanoviska, pokud vyjdou najevo nové skutečnosti, které nebyly nebo nemohly být znalci známy v době zpracování tohoto znaleckého posudku.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí - LV 595	20
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 20.5.2024	3
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

Bez přizvaných konzultantů

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. 69/2024.

Prohlášení znalce

Tento znalecký posudek je možno použít pro účely předvídané v ustanovení § 127a zákona č. 99/1963 Sb. občanského soudního řádu, ve znění pozdějších právních předpisů. Znalec prohlašuje, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 27.10.2010 pod č.j. Spr 1380/2010 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 049586/2024.

V Praze 19.06.2024



Ing. Jitka Križáková
Kpt. Stránského 985
198 00 Praha 9

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 049586/2024

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí - LV 595	20
Kopie katastrální mapy	2
Fotodokumentace ze dne 20.5.2024	3
Mapa oblasti	1
Povodňová mapa	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2024 17:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 109192/09 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.

Okres: CZ0204 Kolín

Obec: 537705 Poříčany

Kat.území: 725986 Poříčany

List vlastnictví: 595

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Kraus Tomáš, Hořanská 9, 28914 Poříčany		

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
515	418	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Poříčany, č.p. 9, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 515				
516	162	zastavěná plocha a nádvoří	společný dvůr	

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

pohledávka ve výši 61.604,- Kč
návrh podán u OS Kolín dne 21.9.2006

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 515, Parcela: 516

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva Okresní
soud v Kolíně č.j. 14 E-143/2006 ze dne 2.10.2006 , právní moc dne 2.11.2006 a
opravné usnesení ze dne 16.11.2006, právní moc dne 7.12.2006.

Z-12577/2006-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 58.528,26 Kč s příslušenstvím
na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně
č.j. 36 EXE 1183/2010-14 ze dne 29.6.2010

Oprávnění pro

innogy Energie, s.r.o., Limuzská 3135/12, Strašnice,
10800 Praha 10, RČ/IČO: 49903209

Povinnost k

Parcela: 515, Parcela: 516

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Cheb 074 EX-08539/2010 -9 ze dne 14.10.2010. Právní moc ke dni
15.10.2010.

Z-13309/2010-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 7.520,- Kč s příslušenstvím
vydané na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j. 14 EXE 632/2010-10 ze dne
17.2.2010

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2024 17:35:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 537705 Poříčany
Kat.území: 725986 Poříčany List vlastnictví: 595
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Oprávnění pro

O2 Czech Republic a.s., Za Brumlovkou 266/2, Michle,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 60193336

Povinnost k

Parcela: 515, Parcela: 516

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-3380/2010 -13 ze dne 04.02.2011. Právní moc ke
dni 07.02.2011.

Z-2917/2011-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pohledávka ve výši 2.416,- Kč s příslušenstvím
vydaný na základě usnesení Okresního soudu čj. 14 Nc 5632/2009-3 ze dne 3.11.2009

Oprávnění pro

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,
Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
00005886

Povinnost k

Parcela: 515, Parcela: 516

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-955/2010 -27 ze dne 11.02.2011. Právní moc ke
dni 18.02.2011.

Z-3345/2011-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

vydaný na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně čj. 14 Nc 5701/2009-3 ze dne
9.11.2009

pohledávka ve výši 808,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,
Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
00005886

Povinnost k

Parcela: 515, Parcela: 516

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-1875/2010 -18 ze dne 11.02.2011. Právní moc ke
dni 22.02.2011.

Z-3342/2011-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 808,- Kč s příslušenstvím
vydané na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně čj. 14 Nc 5658/2009-3 ze dne
5.11.2009

Oprávnění pro

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,
Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
00005886

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2024 17:35:02

Okres: CZ0204 Kolín
Kat.území: 725986 Poříčany

Obec: 537705 Poříčany
List vlastnictví: 595

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Pořadí k

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 208,- a příslušenství
vydaný na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j. 14 Nc 3122/2009-3 ze dne 23.6.2009
Oprávnění pro
Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,
Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
00005886
Povinnost k
Parcela: 515, Parcela: 516
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 5 č.j. 067 EX-219464/2009 -22 ze dne 16.04.2012. Právní
moc ke dni 23.04.2012.
Z-6475/2012-204
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 408,00 Kč s příslušenstvím
vydaný na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně
č.j.14 Nc 3913/2008-2 ze dne 24.11.2008
Oprávnění pro
Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,
Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
00005886
Povinnost k
Parcela: 515, Parcela: 516
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 5 č.j. 067 EX-102950/2009 -20 ze dne 23.04.2012. Právní
moc ke dni 25.04.2012.
Z-6614/2012-204
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
ve výši 808,- Kč s příslušenstvím
vydané na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j. 14 Nc 113/2009-2 ze dne 27.1.2009
Oprávnění pro
Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,
Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
00005886
Povinnost k
Parcela: 515, Parcela: 516
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 5 č.j. 067 EX-113417/2009 -27 ze dne 16.04.2012. Právní
moc ke dni 23.04.2012.
Z-7519/2012-204
Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.
strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2024 17:35:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 537705 Poříčany
Kat.území: 725986 Poříčany List vlastnictví: 595
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu.

ve výši 800,- Kč s příslušenstvím
vydané na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j.: 14 Nc 1934/2009-2 ze dne
28.4.2009

Oprávnění pro

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,
Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
00005886

Povinnost k

Parcela: 515, Parcela: 516

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 5 č.j.: 067 EX-132393/2009 -18 ze dne 30.03.2012. Právní
moc ke dni 10.04.2012.

Z-7791/2012-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 408,00 Kč s příslušenstvím
vydané na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně
č.j. 14 Nc 4316/2008-2 ze dne 12.12.2008

Oprávnění pro

Dopravní podnik hl. m. Prahy, akciová společnost,
Sokolovská 42/217, Vysočany, 19000 Praha 9, RČ/IČO:
00005886

Povinnost k

Parcela: 515, Parcela: 516

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 5 č.j.: 067 EX-109192/2009 -32 ze dne 23.04.2013.

Z-5077/2013-204

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 067 EX-109192/2009
-32. Právní moc ke dni 06.05.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.09.2014
15:26:55. Zápis proveden dne 18.09.2014.

Z-6857/2014-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 4.195,31 Kč s příslušenstvím
vydané na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j.: 38 EXE 1107/2010-12 ze dne
9.8.2010

Oprávnění pro

Československá obchodní banka, a. s., Radlická 333/150,
Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 00001350

Povinnost k

Parcela: 515, Parcela: 516

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti
Exekutorský úřad Praha 10 167 EX-13294/2010 -18 ze dne 13.04.2011.

Z-6255/2011-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

ve výši 808,- Kč s příslušenstvím
vydané na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j. :14 Nc 5697/2009-3 ze dne
9.11.2009

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2024 17:35:02

Okres: CZ0204 Kolín
Kat.území: 725986 Poříčany

Obec: 537705 Poříčany
List vlastnictví: 595

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
ve výši 44.126,00 Kč včetně příslušenství
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Kolín, Obecní
dvůr 6, Kolín III, 28050 Kolín
Povinnost k
Parcela: 515, Parcela: 516
Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 42004-220/8030/30.08.2017-01367/366/17/N - 1
ze dne 30.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2017 12:20:28. Zápis
proveden dne 22.09.2017.
Pořadí k 31.08.2017 12:20
V-8203/2017-204
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
ve výši 28.841,- Kč s příslušenstvím
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Kolín, Obecní
dvůr 6, Kolín III, 28050 Kolín
Povinnost k
Parcela: 515, Parcela: 516
Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 42004-220/8030/30.08.2017-01366/436/2016/N -
1 ze dne 30.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2017 12:20:38.
Zápis proveden dne 22.09.2017.
Pořadí k 31.08.2017 12:20
V-8199/2017-204
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
ve výši 36.395,00 Kč včetně příslušenství
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Kolín, Obecní
dvůr 6, Kolín III, 28050 Kolín
Povinnost k
Parcela: 515, Parcela: 516
Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§
104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 42004-220/8030/30.08.2017-01365/626/2015/N -
1 ze dne 30.08.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2017 12:20:43.
Zápis proveden dne 22.09.2017.
Pořadí k 31.08.2017 12:20
V-8209/2017-204
- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
ve výši 32.678,00 Kč včetně příslušenství
Oprávnění pro
Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Kolín, Obecní
dvůr 6, Kolín III, 28050 Kolín
Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2024 17:35:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 537705 Poříčany
Kat.území: 725986 Poříčany List vlastnictví: 595
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-761/2020-204

Pořadí k 29.01.2020 09:05

- o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu
ve výši 45.078,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Kolín, Obecní
dvůr 6, Kolín III, 28050 Kolín

Povinnost k

Parcela: 515, Parcela: 516

Listina Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j.42004-220/8070/28.01.2020-00163/N/329/18-1 ze dne 28.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.01.2020 09:05:56. Zápis proveden dne 20.02.2020.

V-754/2020-204

Pořadí k 29.01.2020 09:05

- o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny
ve výši 122.325,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 515, Parcela: 516

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j. VZP-22-04387583-S8DL ze dne 21.09.2022. Právní moc ke dni 11.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2022 14:55:18. Zápis proveden dne 10.11.2022; uloženo na prac. Kolín

V-9018/2022-204

Pořadí k 23.11.2022 00:00

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j. VZP-22-04387583-S8DL ze dne 21.09.2022. Právní moc ke dni 11.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2022 14:55:18. Zápis proveden dne 10.11.2022; uloženo na prac. Kolín

V-9018/2022-204

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č.j. VZP-22-04387583-S8DL ze dne 21.09.2022. Právní moc ke dni 11.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.10.2022 14:55:18. Zápis proveden dne 10.11.2022; uloženo na prac. Kolín

V-9018/2022-204

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 11

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2024 17:35:02

Okres: CZ0204 Kolín Obec: 537705 Poříčany
Kat.území: 725986 Poříčany List vlastnictví: 595
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Klatovy II, 339 01 Klatovy 1

Povinnost k

Kraus Tomáš, Hořanská 9, 28914 Poříčany, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Kolín, 14 Nc 5701/2009-3 ze dne
09.11.2009; uloženo na prac. Kolín

Z-2469/2011-204

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika Za Beránkem 836/132,
Klatovy II, 339 01 Klatovy 1

Povinnost k

Kraus Tomáš, Hořanská 9, 28914 Poříčany, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Kolín, 14 Nc 5658/2009-3 ze dne
05.11.2009; uloženo na prac. Kolín

Z-2470/2011-204

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

vydaný na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně č.j.14EXE 632/2010-10 ze dne
17.2.2010

Povinnost k

Parcela: 515, Parcela: 516

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy č.j. 120 EX-
3380/2010 -14 ze dne 04.02.2011.

Z-2107/2011-204

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

vydaný na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně ze dne 5. 11. 2009 č.j. 14 Nc
5658/2009-3

Povinnost k

Parcela: 515, Parcela: 516

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-
3116/2010 -21 ze dne 11.02.2011.

Z-2509/2011-204

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

vydaný na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně ze dne 9. 11. 2009 č.j. 14 Nc
5701/2009-3

Povinnost k

Parcela: 515, Parcela: 516

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-
1875/2010 -19 ze dne 11.02.2011.

Z-2510/2011-204

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

vydaný na základě usnesení Okresního soudu v Kolíně ze dne 3. 11. 2009 č.j.14 Nc
5632/2009-3

Povinnost k

Parcela: 515, Parcela: 516

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Klatovy 120 EX-

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

strana 17

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 07.03.2024 17:35:02

Okres: CZ0204 Kolin Obec: 537705 Poříčany
Kat.území: 725986 Poříčany List vlastnictví: 595
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

955/2010 -28 ze dne 11.02.2011.

Z-2511/2011-204

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika Za Beránkem 836/132, Klatovy II, 339 01 Klatovy I

Povinnost k

Kraus Tomáš, Hořanská 9, 28914 Poříčany, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce OS Kolin, 14 EXE 632/2010 - 10 ze dne 17.02.2010; uloženo na prac. Kolin

Z-4437/2011-204

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Jitka Wolfová, Exekutorský úřad Plzeň-město, se sídlem Radyňská 9, 326 00 Plzeň

Povinnost k

Kraus Tomáš, Hořanská 9, 28914 Poříčany, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kolině č.j. 14 Nc-5697/2009 -3 ze dne 09.11.2009; uloženo na prac. Kolin

Z-16438/2011-204

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

vydaný na základě usnesení Okresního soudu v Kolině č.j. 14 Nc 5697/2009-3 ze dne 9.11.2009

Povinnost k

Parcela: 515, Parcela: 516

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-město 106 EX-831/2010 17 ze dne 01.08.2011.

Z-16439/2011-204

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jan Pekárek, Exekutorský úřad Praha 10, U Stanice 11/4. 162 00 Praha 6

Povinnost k

Kraus Tomáš, Hořanská 9, 28914 Poříčany, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kolině 36 EXE-2172/2010 -14 ze dne 02.11.2010; uloženo na prac. Kolin

Z-17483/2011-204

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 590/12,16000 Praha 6

Povinnost k

Kraus Tomáš, Hořanská 9, 28914 Poříčany, RČ/IČO:

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Kolině 38 EXE-1107/2010 -12 ze dne 09.08.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.03.2021 19:41:32. Zápis proveden dne 09.03.2021; uloženo na prac. Kolin

Z-1232/2021-204

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.
strana 18

Ortofotomapa

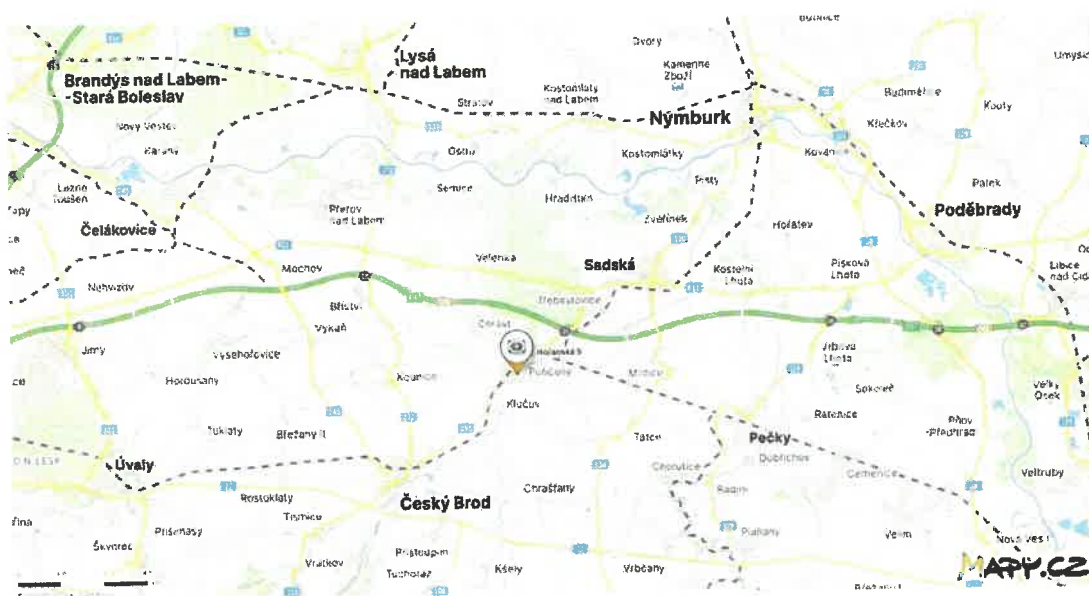








Mapa oblasti



Povodňová mapa

Geoportál GEPRO - tiskový výstup



Měřítko 1:3571



Doložka z automatizované konverze dokumentu do elektronické podoby – z moci úřední

Dokument (název vstupního souboru nebyl uveden) vznikl převedením listinného dokumentu do elektronického dokumentu pod pořadovým číslem **11528223-000-251211181107**. Vzniklý dokument obsahem odpovídá vstupnímu dokumentu. Počet stran dokumentu: **86**

Vstup neobsahoval viditelný prvek, který nelze plně přenést na výstup.

Konverzi provedl subjekt: Podkonický Juraj, JUDr., Ph. D. - soudní exekutor, IČ: 49720821

Datum vyhotovení: **11.12.2025**

Poznámka:

Konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy. Kontrolu doložky lze provést v centrální evidenci doložek na adrese <https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>.



11528223-000-251211181107