

Tržní hodnota (obvyklá cena)

číslo 1229/115/2025

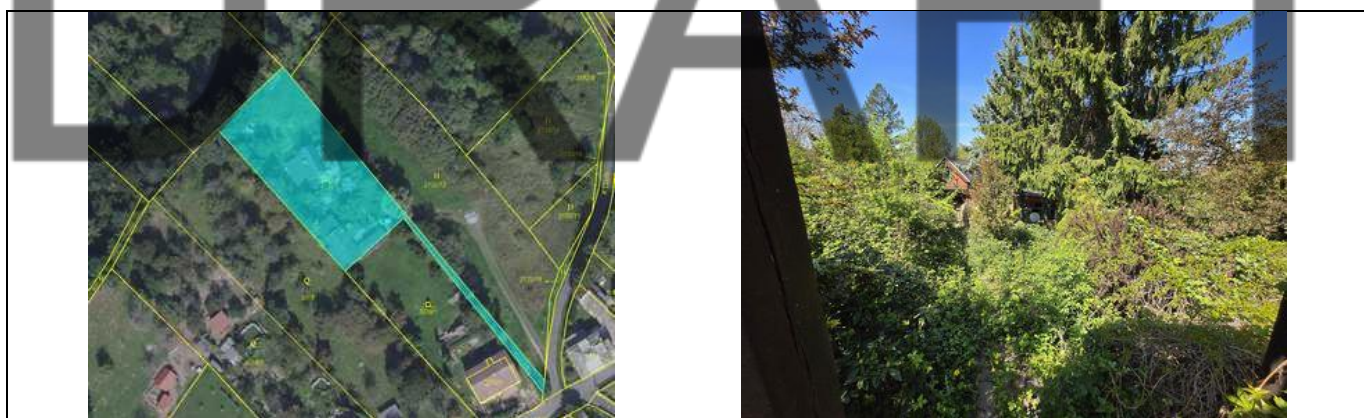


NEMOVITÁ VĚC:	Pozemek pro rezidenční výstavbu, spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemku parc. č. 3348 (zahrada), vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kolín, pro katastrální území Kostelec nad Černými lesy na LV č. 355.
Adresa nemovité věci:	Zahradní, 281 63 Kostelec nad Černými lesy
Katastrální údaje:	Kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Kostelec nad Černými lesy, k.ú. Kostelec nad Černými lesy, kód k.ú. 670162, LV 355
Vlastník pozemku:	Barbora Letková, Královická 1475/17, 10000 Praha, spoluvlastnický podíl: 1 / 2 Daniel Tesař, Dobromyslová 393/4, 25101 Říčany, spoluvlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNATEL:	Langmeier & Co., insolvenční správci v.o.s.; č. obj.:1229, 10.04.2025
Adresa objednatele:	Na bělidle 997/15, 15000 Praha
telefon:	e-mail:
IČ: 07860498	DIČ: CZ07860498

ZHOTOVITEL:	Ing. Miloš Srna
Adresa zhotovitele:	Jiráskovo náměstí 209/9, 541 01 Trutnov
telefon: +420 725 511 886	e-mail: srna.milos@email.cz
IČ:	DIČ:

ÚČEL OCENĚNÍ:	Jiné (současný stav)
Účel úvěru:	☐ koupě ☐ výstavba ☐ změna stavby ☐ rekonstrukce ☐ refinancování ☒ jiné



	Současný stav	Budoucí stav
HODNOTA NEMOVITÉ VĚCI (ID 1/2)	2 486 000 Kč	

Datum místního šetření: 28.04.2025

Datum zpracování:

07.05.2025

Počet stran: 25 stran Počet příloh: 10

Zpracováno programem NEMExpress verze: 2.2.27

V Trutnově, dne 07.05.2025

Otisk razítka

Ing. Miloš Srna

STAV POSUZOVANÝCH POZEMKŮ					
Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda	☐ trvalé travní por.	☒ zahrada ☐ jiný
Přístup k pozemku:	☐ z veřejné komunikace		☒ přes vlastní pozemky	☐ zajištěn věcným břemenem	
	☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům		☐ právně nezajištěn		
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☒ rek.objekt	☐ výstavba individuální garáže	
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní	
Příjezd:	☐ zpevněná komunikace				
Přípojky:	☐ / ☒ voda	☐ / ☒ kanalizace	☐ / ☐ plyn	☐ / ☒ elektro	☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):			☐ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):			☐ dálnice/silnice I. tř	☒ silnice II.,III.řř	
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD				
Stavebně technický stav stavby:					
Vytápění:					

KUPNÍ CENA	VYHODNOCENÍ KUPNÍ CENY
	Nebyla doložena žádná RS/KS/SoSBK. Ocenění je provedeno za účelem cenové dokumentace a argumentace zadavatele. Původní nabývací titul je Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 717/2000 a Smlouva darovací ze dne 25.07.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 25.07.2013. Vzhledem ke stáří těchto titulů, resp. bezúplatnému převodu již nemají vypovídací schopnost o ceně. Tyto tituly nebyly k ocenění doloženy a tudíž ani vyhodnoceny. Je třeba materiální publicita KN v souladu s § 980 odst. 2 NOZ. Proto jsou dané tituly uvažovány jako bezrizikové.

REKAPITULACE OCENĚNÍ POSUZOVANÉ NEMOVITÉ VĚCI

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	7 014 920 Kč	0 Kč
Hodnota nemovité věci	2 486 000 Kč	

Komentář ke stanovení výsledné hodnoty posuzovaných nemovitých věcí a vhodnosti zástavy

Porovnávací metoda byla provedena na základě odborného posouzení zjištěných hodnot a parametrů. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané věci nemovité, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s věcmi nemovitými ve vztahu nabídky a poptávky a s předpokládaným střednědobým výhledem v rámci jednotek měsíců. Dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, lokalitu, občanskou vybavenost, dopravní dostupnost a obslužnost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Vybraný soubor porovnávaných věcí nemovitých v současném stavu po příslušné adjustaci vykazoval souměrnost a nebylo tedy nutné žádný vzorek vyřadit. Věc nemovitá by za současných podmínek na trhu při náležité době inzerování měla být bezpečně prodejná.

V dané lokalitě (v okruhu do 10 km) se nabízejí nebo obchodují obdobné nezainvestované nebo částečně zainvestované stavební pozemky s možností realizace RD v cenovém intervalu 4 186 – 4 388 CZK/m².

Jednotková cena byla volena ve střední části středního pásma cenového intervalu v úrovni 4 280 CZK/m² na základě porovnatelných vzorků. Jednotková cena je volena vzhledem k potenciálu dané lokality (cenový vývoj posledních let), minimální občanské vybavenosti v bezprostředním okolí, dostatečnému množství zeleně v okolí, úrovni zainvestování pozemku, předpokladu urbanisticky stabilního okolí, dostupnosti spádového centra Českého Brodu, resp. Prahy, atp.

Část pozemku s plochou cca 149 m² s využitím jako přístupová komunikace není v rámci ocenění uvažována s přidanou hodnotou vzhledem k velmi omezené využitelnosti této části pozemku.

Porovnávané vzorky byly primárně cíleny na svoji lokalitu, plochu, resp. stupeň zainvestování. Vzhledem k tomu že v nabídce realitních kanceláří a v rámci realizovaných transakcí není v současné době velké množství obdobných částečně zainvestovaných pozemků s velkou svažitostí a obtížným přístupem s možností výstavby RD s vydanou územně plánovací informací, je v rámci porovnání uvažováno se vzorky z blízkého okolí, s obdobným stupněm zainvestování, s obdobnou dostupností spádového centra Českého Brodu, resp. Prahy a občanské vybavenosti, blízkosti přírody a srovnatelnou okolní vybaveností. Tyto skutečnosti jsou následně korigovány v rámci porovnávací metody.

Následně jsou zohledněny náklady na odstranění stávajících černých staveb a zkulativování a zplanýrování pozemku pro případnou budoucí výstavbu jako 7 014 920 CZK – 800 000 CZK = 6 214 920 CZK, po zaokrouhlení 6 215 000 CZK.

Následně je oceněn spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 pana Daniela Tesaře v souladu se standardem AZO č. 1 se zaříděním

jako nekomerční nemovitost na hranici většinového a menšinového podílu se srážkou 20%. Tzn. $(6\,215\,000\text{ CZK} * 1/2) * (100\% - 20\%) = 3\,107\,500\text{ CZK} * 80\% = 2\,486\,000\text{ CZK}$.

Současná tržní hodnota oceňované věci nemovité je stanovena v úrovni 2 486 000 CZK za ID 1/2 na oceňovaném pozemku včetně všeho příslušenství.

Podmínky vhodnosti zástavy

Současný stav je platný za předpokladu že:

1) Na věci nemovité LV č. 355 v katastrálním území Kostelec nad Černými lesy v rozsahu oceňovaného ID 1/2 nebudou váznout žádná omezení vlastnických práv se zásadním vlivem na stanovenou tržní hodnotu, nebo vhodnost zajištění.

2) Bude doložena předběžná informace na pozemek parc. č. 3348 v katastrálním území Kostelec nad Černými lesy garantující možnost zastavitelnosti tohoto pozemku v celé jeho ploše vyjma výběžku přístupové komunikace.

3) Ocenění je dále platné za předpokladu, že veškeré předložené podklady a informace sdělené zadavatelem jsou pravdivé a dodané listinné dokumenty jsou platné. V případě zjištění, že předložené podklady jsou neplatné, pozbývá tento odhad své platnosti a odhadce dále nenese za jeho použití žádnou zodpovědnost.

Odhad je vyhotoven v uzamčené elektronické podobě a tržní hodnota je platná 3 měsíce od vyhotovení odhadu.

Odhad je vypracován pro účely cenové dokumentace a argumentace klienta dle metodiky ČBA a standardu AZO č. 1.

DRAFT

Místopis (charakteristika obce, poloha nemovité věci v obci)

Kostelec nad Černými lesy je město ležící v okrese Praha-východ. Leží 30 km východně od Prahy v nadmořské výšce kolem 400 m a jak název napovídá, okolo jsou husté, jehličnaté lesy. Žije zde přibližně 4 100 obyvatel, katastrální území města zaujímá rozlohu 1771 ha. (zdroj: wikipedie)

Předmětná věc nemovitá se nachází v severní okrajové části obce Kostelec nad Černými lesy, v okrese Praha-východ ve Středočeském kraji.

Předmět ocenění je v rámci aktuálního územního situován ve stabilizovaných plochách:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ MĚSTSKÉ INDIVIDUÁLNÍ (BM)

Hlavní funkční využití:

Stavby pro bydlení – rodinné domy.

Přípustné funkční využití:

Stavby pro veřejnou správu, školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení (do kapacity jedné jednotky 20 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity jedné jednotky 100 m² hrubé podlažní plochy), dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné funkční využití:

Ubytovací zařízení (do kapacity jedné jednotky 50 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity jedné jednotky 500 m² hrubé podlažní plochy), při rodinných domech stavby související s bydlením. Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.

Výroba solární energie – na území Městské památkové zóny. Podmínkou je, že se jedná o nemovitosti, které nejsou kulturními památkami, a že nebudou narušeny pohledy na historický střed města, na kulturní památky a na veřejná prostranství a nebude narušen tradiční charakter střešní krajiny.

Nepřípustné funkční využití:

Veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání:

Maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 35% (pro pozemky o velikosti do 2.000 m²), resp. 20% (pro pozemky o velikosti větší než 2.000 m² až do velikosti 3.000 m²), resp. 10% (pro pozemky o velikosti větší než 3.000 m²), minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 8 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); min. velikost pozemku: 800 m²; výjimka z min. velikosti pozemku je přípustná v případě již stávající, provedené parcelace; minimální šířka uličního prostoru bude 8 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

V sousedství je soliterní zástavba původních samostatně stojících domů. Lokalita má koncept městské rezidenční čtvrti s četnou zelení v zahradách a na veřejném prostranství.

V bezprostředním sousedství není situována žádná komerční stavba, která by měla negativní vliv na své okolí. Proto s touto skutečností není dále v rámci ocenění nikterak uvažováno.

V bezprostředním sousedství není situována žádná silně frekventovaná liniová stavba (silnice, železnice, atp.), která by měla negativní vliv na své okolí. Proto s touto skutečností není dále v rámci ocenění nikterak uvažováno.

V bezprostředním okolí objektu dle aktuálního územního plánu nejsou volné stavební pozemky, proto je možné lokalitu považovat za urbanisticky stabilní. Daná skutečnost tedy nepředstavuje riziko.

V bezprostřední blízkosti objektu se nenachází žádná nabídka zboží a služeb. V dochozí vzdálenosti od objektu v rámci centra obce se nachází základní občanská vybavenost (škola, potraviny, drobné řemeslné dílny, sportoviště, atp.). Kompletní občanská vybavenosti je v rámci spádového centra Českého Brodu nebo Prahy s dojezdovou dobou cca 10 resp. 30 min.

Zastávka BUS (Kostelec nad Černými lesy, náměstí) je situována cca 520 m jiho-východně od objektu s četností spojů v řádu jednotek za hodinu ve špičce. Vlak v místě není dostupný.

V bezprostředním okolí je dostatek zeleně v rámci mezilehlého prostoru zahrad sousedních rodinných domů a navazujícím veřejným prostranstvím s parkovou úpravou, resp. extravilánové plochy lesů a luk. Klima dále pozitivně ovlivňuje blízká vodoteč Jalového potoku.

Do budoucna není předpoklad rozvoje bezprostředního sousedství lokality. Aktuálně se tedy dá okolí považovat za urbanisticky stabilní.

Poloha, okolí a dopravní dostupnost				
Poloha v obci:	Okrajová část - zástavba RD			
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐ nákupní zóna	☐ ostatní
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus			
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☐ dálnice/silnice I. tř ☒ silnice II., III. tř			

Celkový popis nemovité věci (základní popis, druh stavby, účel užití, dispoziční řešení, příslušenství)
 Jedná se o spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemku parc. č. 3348 (zahradu), vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kolín, pro katastrální území Kostelec nad Černými lesy na LV č. 355.

Částečně zainvestovaný stavební pozemek je ucelený v jednotném funkčním celku ve tvaru přibližně obdélníků s výběžkem přístupové komunikace.

Pozemek je zainvestovaný v rozsahu V – vlastní studna (dle sdělení klienta), E, K – vlastní jímka (dle sdělení klienta).

Ke dni ocenění se na pozemku nenachází žádné stavby nebo vzrostlá zeleň vyjma stavby garáže s dílnou a chatky. Obě tyto stavby nejsou evidovány v KN. Dle sdělení klienta na ně nebylo vydáno žádné souhlasné stanovisko stavebního úřadu s jejich realizací, resp. užíváním. V souladu s touto skutečností je na ně nahlíženo jako na černé stavby a v rámci ocenění nejsou uvažovány s přidáním hodnotou, resp. jsou odečteny náklady na jejich odstranění jako:

položka	množství	JC	náklady
	m ³	CZK/m ³	CZK
-demolice garáže s dílnou	396,89	190	75 409
-demolice chatky	403,304	1 100	443 634
-odvoz suti			125 000
-skládka suti			100 000

Celkové náklady na kultivaci pozemku jsou v úrovni 774 043 CZK, po zaokrouhlení s jistou mírou rezervy 800 000 CZK.

Na pozemky v roce 2024 dle sdělení vlastníka v době ocenění není vydáno územní rozhodnutí, nebo stavební povolení. Není předpoklad že v mezidobí proběhl ze strany vlastníků projektový záměr. Proto je ocenění vypracováno s uvažovanou hodnotovou bází jako stavební pozemek na základě aktuálního územního plánu.

Pozemek je aktuálně napojen na inženýrské sítě dostupné v místě v rozsahu E. Dále je na pozemku realizována vlastní studna a jímka. Na toto příslušenství nebyly doloženy žádné podklady k jejich realizaci, resp. možnosti užívání. Proto nejsou uvažovány v rámci ocenění s přidanou hodnotou, resp. je pozemek oceněn jako zainvestovaný pouze v rozsahu E.

Ocenění je na žádost klienta provedeno v současném stavu pro zajištění cenové dokumentace a argumentace.

Technický popis oceňované nemovité věci						
Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☐ orná půda	☐ trvalé travní por.	☒ zahrada	☐ jiný

Inženýrské sítě a využití nemovité věci

Přípojky:	☒ voda	☒ kanalizace	☐ plyn	☒ elektro	☐ telefon
Přístupová komu.:	☐ zpevněná	☒ nezpevněná	přes pozemky parc. číslo 2382/7		
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☒ rekreační objekt	☐ výstavba individuální garáže	

Přístup a příjezd k pozemku

- ☒ z veřejné komunikace ☐ přes vlastní pozemky ☐ zajištěn věčným břemenem
☒ jiné zajištění přístupu k pozemkům ☐ právně nezajištěn

Přístup a příjezd přes pozemky

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komunikace - komentář
2382/7	ostatní plocha - ostatní komunikace	Město Kostelec nad Černými lesy

Komentář k zajištění přístupu a příjezdu

Přístup k oceňovanému pozemku je zajištěn v rámci jiho-východního výběžku. Šířka tohoto výběžku je v nejužším místě cca 1,75m, což umožňuje pouze pěší přístup. Daná skutečnost je zohledněna v rámci ocenění použitím diskontu za dostupnost.

Pronájem nemovité věci (zhodnocení nájemního vztahu)

- ☒ Nemovitá věc není pronajímána / propachtována
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu neurčitou za tržních podmínek
☐ Nájemní / pachtovní smlouvy uzavřené na dobu určitou nebo neurčitou za nevýhodných podmínek pro pronajímatele

Další komentář k zhodnocení nájemního vztahu

Bez rizik.

Vyhodnocení rizik nemovité věci

Rating rizika: A - dopad na snížení OC do 15 %

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

ANO Probíhající obnova operátu

Popis rizik spojených s právním stavem nemovité věci

Část stavby garáže s dílnou neevidované v KN přesahuje na pozemek parc. č. 3020/1 v katastrálním území Kostelec nad Černými lesy. Daná skutečnost není nikterak zasmělněna s vlastníkem tohoto pozemku.

Stavba kolny a chatky na pozemku parc. č. 3348 v katastrálním území Kostelec nad Černými lesy není evidována v KN. Dle sdělení vlastníka k těmto objektům neexistuje žádné souhlasné stanovisko stavebního úřadu s jejich realizací, resp. užíváním. V souladu s touto skutečností nejsou tyto stavby uvažovány s přidáním hodnotou, resp. jsou odečteny náklady na jejich odstranění.

Pozemek parc. č. 3348 v katastrálním území Kostelec nad Černými lesy je dotčen změnou číslování parcel. Vzhledem k vyhodnocení pouze současného stavu daná skutečnost nepředstavuje riziko.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc situována v záplavové zóně I

Nemovitá věc:	☐ byla v minulosti zaplavena	☒ nebyla v minulosti zaplavena
Pojištění proti povodni / záplavě:	☐ doporučuji	☒ není nutné

Popis rizik spojených s umístěním nemovité věci

Bez rizik.

Věcná břemena a obdobná zatížení

RIZIKO	Popis rizika
ANO	Reálná břemena a služebnosti ovlivňující hodnotu nemovité věci
ANO	Ostatní právní omezení

Popis věcných břemen a obdobných zatížení

Na LV č. 355 pro katastrální území Kostelec nad Černými lesy je evidováno věcné břemeno požívání ve prospěch Karel Nejedlý a Růžena Nejedlá (V-Z5300066/1970-204). Toto VB má negativní vliv na užívání předmětného pozemku a není nikterak zohledněno v rámci stanovené tržní hodnoty - viz podmínka.

Na LV č. 355 pro katastrální území Kostelec nad Černými lesy je evidováno zástavní právo exekutorské ve prospěch AS21 s.r.o. (V-5185/2024-204). Toto omezení vlastnických práv není zohledněno v rámci stanovené tržní hodnoty a musí být vymazáno - viz podmínka.

Na LV č. 355 pro katastrální území Kostelec nad Černými lesy jsou evidovány poznámky o zahájení exekuce povinný Daniel Tesař (Z-21713/2024-101, Z-5857/2024-204). Tato omezení vlastnických práv nejsou zohledněna v rámci stanovené tržní hodnoty a musí být vymazána - viz podmínka.

Na LV č. 355 pro katastrální území Kostelec nad Černými lesy jsou evidovány poznámky o exekučním příkazu k prodeji nemovitostí povinný Daniel Tesař (Z-6010/2024-204, Z-5858/2024-204). Tato omezení vlastnických práv nejsou zohledněna v rámci stanovené tržní hodnoty a musí být vymazána - viz podmínka.

Na LV č. 355 pro katastrální území Kostelec nad Černými lesy je evidována poznámka o rozhodnutí o úpadku povinný Daniel Tesař. Toto omezení vlastnických práv není zohledněno v rámci stanovené tržní hodnoty a musí být vymazáno - viz podmínka.

Rizika ostatní

RIZIKO	Popis rizika
NE	Nemovitá věc není pronajímána

Popis ostatních rizik

Bez rizik.

Přehled listů vlastnictví

LIST VLASTNICTVÍ číslo 355				
Kraj:	CZ020 Středočeský	Okres:	CZ0209 Praha-východ	
Obec:	533416 Kostelec nad Černými lesy	Katastrální území:	670162 Kostelec nad Černými lesy	
Ulice:	Zahradní	č.o.:		
Vlastníci				Podíl
FO RČ: 905130/0511	Barbora Letková	Královická 1475/17, 10000 Praha		1 / 2
FO RČ: 880516/0221	Daniel Tesař	Dobromyslová 393/4, 25101 Říčany		1 / 2
Pozemky				
3348	Pozemková parcela	Parcela KN	1 788 m ²	zahrada

Výpočet hodnoty pozemků

Základní popis oceňovaných pozemků

Jedná se o spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 na pozemku parc. č. 3348 (zahrada), vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, katastrální pracoviště Kolín, pro katastrální území Kostelec nad Černými lesy na LV č. 355.

Pozemek má kompaktní tvar se silnou severní orientací, které omezuje jeho případné budoucí využití.

Pozemek se nachází ve stabilizovaných plochách:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ MĚSTSKÉ INDIVIDUÁLNÍ (BM)

Hlavní funkční využití:

Stavby pro bydlení – rodinné domy.

Přípustné funkční využití:

Stavby pro veřejnou správu, školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení (do kapacity jedné jednotky 20 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity jedné jednotky 100 m² hrubé podlažní plochy), dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné funkční využití:

Ubytovací zařízení (do kapacity jedné jednotky 50 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity jedné jednotky 500 m² hrubé podlažní plochy), při rodinných domech stavby související s bydlením. Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.

Výroba solární energie – na území Městské památkové zóny. Podmínkou je, že se jedná o nemovitosti, které nejsou kulturními

památkami, a že nebudou narušeny pohledy na historický střed města, na kulturní památky a na veřejná prostranství a nebude narušen tradiční charakter střešní krajiny.

Nepřípustné funkční využití:

Veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání:

Maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 35% (pro pozemky o velikosti do 2.000 m²), resp. 20% (pro pozemky o velikosti větší než 2.000 m² až do velikosti 3.000 m²), resp. 10% (pro pozemky o velikosti větší než 3.000 m²), minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 8 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); min. velikost pozemku: 800 m²; výjimka z min. velikosti pozemku je připuštěna v případě již stávající, provedené parcelace; minimální šířka uličního prostoru bude 8 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Pozemek je v současném stavu zasítovaný resp. zainvestovaný v rozsahu V – vlastní studna, E, K – vlastní jímka.

Na pozemky v roce 2024 dle sdělení vlastníka v době ocenění není vydáno územní rozhodnutí, nebo stavební povolení. Není předpoklad že v mezidobí proběhl ze strany vlastníků projektový záměr. Proto je ocenění vypracováno s uvažovanou hodnotovouází jako stavební pozemek na základě aktuálního územního plánu.

Pozemek je bez omezení vlastnických práv vyjma VB požívání s negativním vlivem na stanovenou tržní hodnotu a poznámek zahájení exekuce spoluvlastnického podílu – viz podmínka.

Na pozemku se nachází stavby garáže s dílnou a chatky neevidované v KN, dle sdělení klienta na tyto staveb neexistuje souhlasné stanovisko stavebního úřadu s jejich realizací, resp. užíváním. Jedná se tedy o černé stavby a takto jsou také v rámci ocenění uvažovány bez přidané hodnoty, resp. jsou zohledněny náklady na jejich odstranění jako:

položka	množství	JC	náklady
	m3	CZK/m3	CZK
-demolice garáže s dílnou	396,89	190	75 409
-demolice chatky	403,304	1 100	443 634
-odvoz sutí			125 000
-skládka sutí			100 000
-vyčištění pozemku od náletových dřevin			30 000

Celkové náklady na kultivaci pozemku jsou v úrovni 774 043 CZK, po zaokrouhlení s jistou mírou rezervy 800 000 CZK.

Na pozemku se nacházejí výše uvedené stavby a vzrostlá okrasná a náletová zeleň a zemní tělesa studny a jímky a další drobné stavby přístřešků, altánů, atp. Pozemek tedy v současném stavu není připraven na případnou budoucí výstavbu a náklady na jeho uvedení do tohoto stavu jsou v rámci ocenění zohledněny odečtením jeho vyčištění a zplanýrování.

V rámci oceňovaných pozemků se nepředpokládá pro účely tohoto ocenění žádná ekologická zátěž ani ochranná pásma.

Pozemky jsou přístupné ze sousední zpevněné komunikace a následně po vlastní nezpevněné části s omezenou šířkou s možností přístupu pouze pro pěší. Šířka přístupu je v úrovni cca 1,75 m. Daná skutečnost je zohledněna v rámci ocenění.

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

V dané lokalitě (v okruhu do 10 km) se nabízejí nebo obchodují obdobné nezainvestované nebo částečně zainvestované stavební pozemky s možností realizace RD v cenovém intervalu 4 186 – 4 388 CZK/m².

Jednotková cena byla volena ve střední části středního pásma cenového intervalu v úrovni 4 280 CZK/m² na základě porovnatelných vzorků. Jednotková cena je volena vzhledem k potenciálu dané lokality (cenový vývoj posledních let), minimální občanské vybavenosti v bezprostředním okolí, dostatečnému množství zeleně v okolí, úrovni zainvestování pozemku, předpokladu urbanisticky stabilního okolí, dostupnosti spádového centra Českého Brodu, resp. Prahy, atp.

Část pozemku s plochou cca 149 m² s využitím jako přístupová komunikace není v rámci ocenění uvažována s přidanou hodnotou vzhledem k velmi omezené využitelnosti.

Přehled srovnatelných pozemků - Lokalita	Parcela č.	Výměra	Požadovaná /kupní cena	Jednotková cena	Koeficient celkový	Upravená cena
Popis pozemku (zhodnocení kladů a záporů)		m ²	Kč	Kč/m ²	K _c	Kč/m ²
Pozemek č. 1 Les, louka, západ slunce. Je tato trojice tím, na co chcete každý den koukat skrz francouzská okna svého domu? Pak je tento pozemek v Prusicích přesně pro vás. Obec Prusice se nachází jen 19 km od Říčan a 25 km od Prahy. Pozemek o celkové rozloze 1526 m² (1423 m² samotný pozemek + 103 m² spoluvlastnický podíl na sousedícím pozemku) leží v klidné části obce a je orientován na jihozápad a je obklopen přírodou. K pozemku náleží inženýrské sítě, které jsou již zavedeny. A při plánování svého domu můžete popustit uzdu své fantazie, neváže se k němu totiž žádný limit maximální zastavěné plochy. Chcete na tomto pozemku stavět právě vy? Ozvěte se mi. Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídková cena RK, transakční náklady - 0,85; velikost pozemku - menší plocha - 0,95; poloha pozemku - horší lokalita - 1,10; dopravní dostupnost - srovnatelné (nezpevněná komunikace) - 1,00; možnost zastavění pozemku - srovnatelné - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelné - 1,00; vybavenost pozemku - srovnatelné - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - součástí KC podíl na přístupové komunikaci - 1,05		1 526	6 990 000	4 580,60	0,93	4 272,15
Pozemek č. 2 REZIDENČNÍ BYDLENÍ PRO NÁROČNÉ KLIENTY V OBCI ZVÁNOVICE. Nabízíme k prodeji rovinatý stavební pozemek o celkové velikosti 2029 m² na slunném místě ve slepé ulici Na Bouči na okraji obce Zvánovice ve velmi klidné části obce. Součástí pozemku je i plně funkční udržovaná chata, která je napojena na studnu, elektrickou energii a jímku. Vodovodní řád a kanalizace se nachází na hranici pozemku a je možné se na ně napojit. Dle územního plánu lze na pozemku postavit rodinný dům. Umístění a dispozice pozemku splňuje veškeré představy pro výstavbu rodinného domu náročných zájemců, kteří touží po skutečném soukromí a klidném bydlení, ale na druhou stranu nechtějí bydlet na samotě. Skvělá lokalita pro rodinné bydlení (v obci je mateřská školka, nová základní škola je vzdálená 3 km v Ondřejově), restaurace, obchod v místě. Malebné klidné okolí obce se nabízí pro sportovní a rekreační využití budoucích majitelů. Praha 20 min. autem, MHD - přímé spojení na metro Háje. Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídková cena RK, transakční náklady - 0,85; velikost pozemku - větší plocha - 1,05; poloha pozemku - srovnatelné - 1,00; dopravní dostupnost - lepší přístup - 0,95; možnost zastavění pozemku - srovnatelné - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelné - 1,00; vybavenost pozemku - srovnatelné - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné - 1,00		2 029	10 500 000	5 174,96	0,85	4 387,72
Pozemek č. 3		2 000	9 900 000	4 950,00	0,85	4 186,49



Pokud hledáte jedinečný pozemek pro výstavbu vašeho vysněného domu, zároveň máte rádi soukromí, sluníčko, přírodu a navíc potřebujete blízkost Prahy, tak už hledat nemusíte, právě jste pozemek našli. Tento prostorný pozemek o velikosti 2.000 m² se nachází v malebné lokalitě obce Hrusice (ul. Pod lesem), leží na vyvýšeném místě nad obcí, ze dvou stran obklopený lesem, je obdélníkového tvaru a oplocený. Velkým bonusem je nová, asfaltová příjezdová cesta, veřejné osvětlení a hlavní přípojky inženýrských sítí: elektřina je na hranici pozemku, obecní voda a kanalizace je vyvedená na pozemek. Na základě Územně plánovací informace je možná na pozemku výstavba rodinného domu. Základní podmínky pro stavbu: jednopodlažní, max. dvoupodlažní solitérní dům s obytným podkrovím, možnost sklepa. Maximální zastavitelnost 30% (přičemž max. zastavěná plocha jednoho objektu na jednom pozemku 250 m²). Financování je možné pomocí hypotečního úvěru, který vám v rámci služeb naší RK zajistíme. Něco málo o obci: Obec Hrusice je součástí malebného regionu, který leží na hranici s Prahou, je spjat s osobou a dílem jedné z nejvýznamnějších osobností českého výtvarného umění a literatury, s panem Josefem Ladou. V okolí obce jsou lesy poskytující houbaření, procházky a využití cyklostezky. Hrusice sousedí se čtyřmi obcemi. Na jihu jsou to Senohraby (jižní část Hrusic - Hrušov je na tuto obec spádově napojena), západně Mirošovice, severně Mnichovice a na východě Ondřejov. Spádovou obcí jsou Mnichovice. Poštovní úřadovna a telefonní ústředna je v Senohrabech. V obci je MŠ. Dopravní dostupnost: výborná dostupnost do Prahy po D1 (cca 20min). BUS na vlak do Stránčic.



Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídková cena RK, transakční náklady - 0,85; velikost pozemku - větší plocha - 1,05; poloha pozemku - srovnatelné - 1,00; dopravní dostupnost - lepší přístup - 0,95; možnost zastavění pozemku - srovnatelné - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelné - 1,00; vybavenost pozemku - zainvestovaný pozemek - 0,95; úvaha zpracovatele ocenění - část pozemku v ochranném pásmu - 1,05

Pozemek č. 4

1 634 8 290 000

5 073,44

0,84

4 281,16

Exklusivně bychom Vám rádi nabídli prodej jedinečného pozemku o velikosti 1634 m², jedné z posledních nezastavěných zahrad ve velice lukrativní a vyhledávané středočeské obci Doubravčice, navíc v těsné blízkosti okolních rozlehlých lesů. Dojezdově se obec nachází cca jen 10 min severovýchodně od známých a oblíbených Říčán, či jihovýchodně od neméně oblíbených Úval u Prahy. Nejedná se o žádný satelitní pozemek, ale o proluku v současné okolní zástavbě rodinných domů, v tiché boční slepé ulici a navíc ze tří stran oplocen. Pozemek je v územním plánu veden jako stavební, je možné tedy ihned začít s řešením budoucí stavby na stavebním úřadě. Na hraně pozemku jsou veškeré inženýrské sítě - elektřina, voda a kanalizace. Pozemek je velice slunný, velmi mírně svažité a v horní části pozemku se nachází krásná a vzrostlá třešeň. V případě zájmu Vám pomůžeme s výběrem vhodného domu u naší partnerské společnosti a s vyřízením stavebního povolení. Na nemovitosti neváží žádné právní omezení. Pozemek je možné financovat hypotékou, kterou Vám kompletně zajistíme dle Vašich požadavků a navíc získáte speciální podmínky i sazby u bank, které za Vás aktuálně vždy porovnáme. Jedná se o velmi ojedinělou nabídku, doporučuji proto osobní prohlídku. Ev. č. 240509001.



Hodnocení: redukce pramene ceny - nabídková cena RK, transakční náklady - 0,85; velikost pozemku - menší plocha - 0,95; poloha pozemku - horší lokalita - 1,10; dopravní dostupnost - lepší přístup - 0,95; možnost zastavění pozemku - srovnatelné - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelné - 1,00; vybavenost pozemku - srovnatelné - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelné - 1,00

Pozemek č. 5

1 371 6 217 687

4 535,15

0,94

4 265,31

Zavkládovaná kupná cena na základě V-8742/2024-209 ze dne 22.07.2024.

Hodnocení: redukce pramene ceny - kupní cena - 1,00; velikost pozemku - menší plocha - 0,90; poloha pozemku - srovnatelné - 1,00; dopravní dostupnost - lepší přístup - 0,95; možnost zastavění pozemku - srovnatelné - 1,00; intenzita využití pozemku - srovnatelné - 1,00; vybavenost pozemku - srovnatelné - 1,00; úvaha zpracovatele ocenění - nad částí pozemku nadzemní vedení s ochranným pásmem - 1,10



Průměrná jednotková cena

4 278,57 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra m ²	Jednotková cena Kč/m ²	Vlastnický podíl	Celková cena pozemku Kč
zahrada	3348	149	0	1 / 1	0
	3348	1 639	4 280	1 / 1	7 014 920
Celková výměra pozemků:		1 788	Hodnota pozemků celkem:		7 014 920

Výpočet věcné hodnoty ostatních staveb

Název	Popis	Parc. číslo	Množství	JC	RC	Opotřebení	VH
instalační sloupek	instalační sloupek	3348	1,00 ks	75 000 Kč/ks	75 000 Kč	15 %	63 750 Kč
Věcná hodnota ostatních staveb celkem							63 750 Kč

Rekapitulace ocenění

Vyhodnocení nabývacího titulu a kupní ceny

Kupní cena: Kč

Druh dokladu: Kupní smlouva - zavkládovaná

Ze dne: 25.07.2013

Nebyla doložena žádná RS/KS/SoSBK. Ocenění je provedeno za účelem cenové dokumentace a argumentace zadavatele.

Původní nabývací titul je Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 717/2000 a Smlouva darovací ze dne 25.07.2013, právní účinky vkladu práva ke dni 25.07.2013. Vzhledem ke stáří těchto titulů, resp. bezúplatnému převodu již nemají vypovídací schopnost o ceně. Tyto tituly nebyly k ocenění doloženy a tudíž ani vyhodnoceny. Je ctěna materiální publicita KN v souladu s § 980 odst. 2 NOZ. Proto jsou dané tituly uvažovány jako bezrizikové.

Komentář ke stanovení tržní hodnoty a vhodnosti zástavy

Porovnávací metoda byla provedena na základě odborného posouzení zjištěných hodnot a parametrů. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané věci nemovitě, které nemohou být postiženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s věcmi nemovitými ve vztahu nabídky a poptávky a s předpokládaným střednědobým výhledem v rámci jednotek měsíců. Dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, lokalitu, občanskou vybavenost, dopravní dostupnost a obslužnost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Vybraný soubor porovnávaných věcí nemovitých v současném stavu po příslušné adjustaci vykazoval souměrnost a nebylo tedy nutné žádný vzorek vyřadit. Věc nemovitá by za současných podmínek na trhu při náležité době inzerování měla být bezpečně prodejná.

V dané lokalitě (v okruhu do 10 km) se nabízejí nebo obchodují obdobné nezainvestované nebo částečně zainvestované stavební pozemky s možností realizace RD v cenovém intervalu 4 186 – 4 388 CZK/m².

Jednotková cena byla volena ve střední části středního pásma cenového intervalu v úrovni 4 280 CZK/m² na základě porovnatelných vzorků. Jednotková cena je volena vzhledem k potenciálu dané lokality (cenový vývoj posledních let), minimální občanské vybavenosti v bezprostředním okolí, dostatečnému množství zeleně v okolí, úrovni zainvestování pozemku, předpokladu urbanisticky stabilního okolí, dostupnosti spádového centra Českého Brodu, resp. Prahy, atp.

Část pozemku s plochou cca 149 m² s využitím jako přístupová komunikace není v rámci ocenění uvažována s přidanou hodnotou vzhledem k velmi omezené využitelnosti této části pozemku.

Porovnávané vzorky byly primárně cíleny na svoji lokalitu, plochu, resp. stupeň zainvestování. Vzhledem k tomu že v nabídce

realitních kanceláří a v rámci realizovaných transakcí není v současné době velké množství obdobných částečně zainvestovaných pozemků s velkou svažitostí a obtížným přístupem s možností výstavby RD s vydanou územně plánovací informací, je v rámci porovnání uvažováno se vzorky z blízkého okolí, s obdobným stupněm zainvestování, s obdobnou dostupností spádového centra Českého Brodu, resp. Prahy a občanské vybavenosti, blízkosti přírody a srovnatelnou okolní vybaveností. Tyto skutečnosti jsou následně korigovány v rámci porovnávací metody.

Následně jsou zohledněny náklady na odstranění stávajících černých staveb a zkulturnění a zplanýrování pozemku pro případnou budoucí výstavbu jako $7\,014\,920\text{ CZK} - 800\,000\text{ CZK} = 6\,214\,920\text{ CZK}$, po zaokrouhlení $6\,215\,000\text{ CZK}$.

Následně je oceněn spoluvlastnický podíl ve výši ID 1/2 pana Daniela Tesaře v souladu se standardem AZO č. 1 se zařazením jako nekomerční nemovitost na hranici většinového a menšinového podílu se srážkou 20%. Tzn. $(6\,215\,000\text{ CZK} * 1/2) * (100\% - 20\%) = 3\,107\,500\text{ CZK} * 80\% = 2\,486\,000\text{ CZK}$.

**Současná tržní hodnota oceňované věci nemovité je stanovena v úrovni
2 486 000 CZK za ID 1/2 na oceňovaném pozemku včetně všeho příslušenství.**

Podmínky vhodnosti zástavy

Současný stav je platný za předpokladu že:

1) Na věci nemovité LV č. 355 v katastrálním území Kostelec nad Černými lesy v rozsahu oceňovaného ID 1/2 nebudou váznout žádná omezení vlastnických práv se zásadním vlivem na stanovenou tržní hodnotu, nebo vhodnost zajištění.

2) Bude doložena předběžná informace na pozemek parc. č. 3348 v katastrálním území Kostelec nad Černými lesy garantující možnost zastavitelnosti tohoto pozemku v celé jeho ploše vyjma výběžku přístupové komunikace.

3) Ocenění je dále platné za předpokladu, že veškeré předložené podklady a informace sdělené zadavatelem jsou pravdivé a dodané listinné dokumenty jsou platné. V případě zjištění, že předložené podklady jsou neplatné, pozbývá tento odhad své platnosti a odhadce dále nenese za jeho použití žádnou zodpovědnost.

Odhad je vyhotoven v uzamčené elektronické podobě a tržní hodnota je platná 3 měsíce od vyhotovení odhadu.

Odhad je vypracován pro účely cenové dokumentace a argumentace klienta dle metodiky ČBA a standardu AZO č. 1.

Rekapitulace ocenění posuzované nemovité věci

Prodejnost nemovitosti: prodejná do 6 měsíců

	Současný stav	Budoucí stav
Porovnávací hodnota	7 014 920 Kč	0 Kč
Tržní hodnota	2 486 000 Kč	

Silné stránky nemovité věci

- +dobrá dostupnost spádových center Českého Brodu a Prahy
- +kompaktní tvar pozemku
- +částečně zainvestovaný pozemek

Slabé stránky nemovité věci

- silně svažité pozemek
- obtížný přístup
- černé stavby na pozemku, zohledněno v rámci ocenění

Seznam podkladů a příloh

Podklad / Příloha	počet stran A4 v příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 355 ze dne 07.05.2025.	3
Kopie katastrální mapy ze dne 07.05.2025.	1
Fotodokumentace nemovité věci.	2
Mapa oblasti.	1
Územní plán.	2
Informace o povodních.	1

DRAFT

Koncesní listina

Koncesní listina evidenční číslo 361005/U2016/5846/Ro na předmět podnikání „Oceňování majetku pro – věci movité, - věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek, - podnik“ vydaná Městským úřadem Trutnov, odbor živnostenský, Slovanské náměstí 165, 541 01 Trutnov, č.j. Ž/3943/16/Ro/1001267/3 ze dne 26.10.2016

Jméno: Ing. Miloš Srna

Spisová značka: Ž/3943/16/Ro/1001267/3

Identifikační číslo: 75917734

Datum zápisu: 26.10.2016

Kancelář 1: Bellušova 1846/8, 155 00 Praha, Česká republika

Kancelář 2: Jiráskovo náměstí 209/9, 541 01 Trutnov, Česká republika

Zpracovatel ocenění tímto osvědčuje, že:

V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění; výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.

Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.

Při zpracování tržního ocenění byly brány v úvahu obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržního hodnocení.

Při tvorbě ocenění nebyly shledány žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

Toto ocenění bylo vypracováno v souladu s těmito obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

Nebylo provedeno žádné šetření a nebyla převzata žádná zodpovědnost za právní popis nebo právní záležitosti, včetně právního podkladu vlastnického práva. Předpokládá se, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné, pokud by se nezjistilo něco jiného. Dále se předpokládá, že vlastnictví je pravé a čisté od všech zadržovacích práv, služebností nebo břemen zadlužení, pokud by se nezjistilo něco jiného.

Informace z jiných zdrojů, na nichž je založeno celé, nebo část tohoto ocenění jsou věrohodné, ale nebyly ve všech případech ověřovány.

Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace.

Nebere se žádná zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto ocenění, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po datu, ke kterému bylo ocenění zpracováno.

Předpokládá se odpovědné vlastnictví a správa vlastnických práv.

Pokud se nezjistí něco jiného, předpokládá se plný soulad se všemi aplikovatelnými zákony a předpisy.

Výsledná tržní hodnota stanovená v tomto ocenění je platná za předpokladu, že objekt bude v případě prodeje ihned uvolněn bez dalších výdajů na vyprázdnění a vyklizení objektu a nebude zatížený nájemními vztahy.

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 355 ze dne 07.05.2025.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2025 14:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 533416 Kostelec nad Černými lesy
Kat.území: 670162 Kostelec nad Černými lesy List vlastnictví: 355

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Letková Barbora, Královická 1475/17, Strašnice, 10000 Praha 10	905130/0511	1/2
Tesař Daniel, Dobromyslová 393/4, Strašín, 25101 Říčany	880516/0221	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	3348	1788	zahrada		zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno požívání

Oprávnění pro

Nejedlá Růžena, adresa neznámá

Nejedlý Karel, adresa neznámá

Povinnost k

Parcela: 3348

Listina Usnesení soudu číslo deníku 114/1955.

POLVZ:66/1970

Z-5300066/1970-204

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

dluh ve výši 7.514.000,00 Kč s příslušenstvím

- ke spoluvlast. podílu id. 1/2 nemovitosti

Oprávnění pro

AS21 s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000 Praha 1,

RČ/IČO: 08751846

Povinnost k

Tesař Daniel, Dobromyslová 393/4, Strašín, 25101

Říčany, RČ/IČO: 880516/0221

Parcela: 3348

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti

Exekutorský úřad Jindřichův Hradec č.j. 188 EX-83/2024 -15 ze dne 20.06.2024.

Právní účinky zápisu k okamžiku 21.06.2024 12:22:11. Zápis proveden dne

16.07.2024.

V-5185/2024-204

Pořadí k 04.06.2024 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Lenka Dusílková Ochmannová, LL.M., Bezová 1658/1, 147 00 Praha 4

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

zdroj: cuzk.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2025 14:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 533416 Kostelec nad Černými lesy
Kat.území: 670162 Kostelec nad Černými lesy List vlastnictví: 355

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Tesař Daniel, Dobromyslová 393/4, Strašín, 25101
Říčany, RČ/IČO: 880516/0221

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 216 EX 201/24 - 13 ze dne 02.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.05.2024 19:40:38. Zápis proveden dne 09.05.2024; uloženo na prac. Praha

Z-21713/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Tesař Daniel, Dobromyslová 393/4, Strašín, 25101
Říčany, RČ/IČO: 880516/0221
Parcela: 3348

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha 2 č.j. 216 EX-201/2024 -38 ze dne 25.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2024 19:43:59. Zápis proveden dne 04.07.2024; uloženo na prac. Kolín

Z-6010/2024-204

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Roubal, Jarošovská 48, 377 01, Jindřichův Hradec

Povinnost k

Tesař Daniel, Dobromyslová 393/4, Strašín, 25101
Říčany, RČ/IČO: 880516/0221

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Jindřichův Hradec 188 EX-81/2024 -13 ze dne 20.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2024 13:15:09. Zápis proveden dne 24.06.2024; uloženo na prac. Kolín

Z-5857/2024-204

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu id. 1/2 nemovitosti

Povinnost k

Tesař Daniel, Dobromyslová 393/4, Strašín, 25101
Říčany, RČ/IČO: 880516/0221
Parcela: 3348

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Jindřichův Hradec 188 EX-81/2024 -39 ze dne 20.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.06.2024 13:15:09. Zápis proveden dne 28.06.2024; uloženo na prac. Kolín

Z-5858/2024-204

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

Povinnost k

Tesař Daniel, Dobromyslová 393/4, Strašín, 25101
Říčany, RČ/IČO: 880516/0221

Související zápisy

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona

Povinnost k

Tesař Daniel, Dobromyslová 393/4, Strašín, 25101

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

prokazující stav evidovaný k datu 07.05.2025 14:55:02

Okres:	CZ0209 Praha-východ	Obec:	533416 Kostelec nad Černými lesy
Kat.území:	670162 Kostelec nad Černými lesy	List vlastnictví:	355

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k
Říčany, RČ/IČO: 880516/0221

o Změna číslování parcel
Povinnost k
Parcela: 3348

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E	Nabývací tituly a jiné podklady zápisu
---	--

Listina

o Usnesení soudu ve věci projednání dědictví D 717/2000.

POLVZ:12/2001 Z-5300012/2001-204

Pro: Tesař Daniel, Dobromyslová 393/4, Strašín, 25101 Říčany RČ/IČO: 880516/0221

o Smlouva darovací ze dne 25.07.2013. Právní účinky vkladu práva ke dni 25.07.2013.

V-3971/2013-204

Pro: Letková Barbora, Královická 1475/17, Strašnice, 10000 Praha 10 RČ/IČO: 905130/0511

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
3348	53051	1661
	54077	127

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

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhотовeno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 07.05.2025 15:04:19

Podpis, razitko:

Řízení PÚ:

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 o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolin, kód: 204.
strana 3

Kopie katastrální mapy ze dne 07.05.2025.



zdroj: cuzk.cz

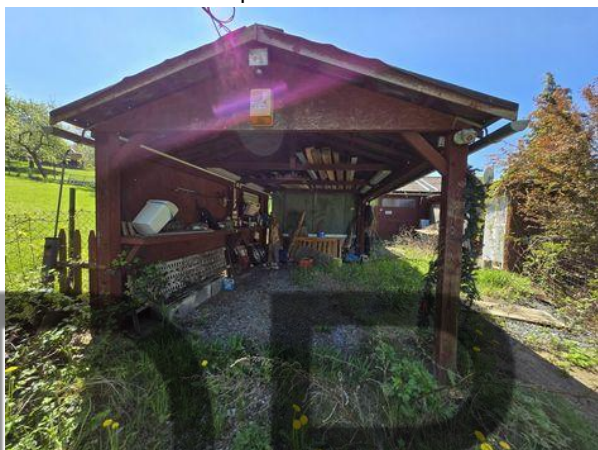
Fotodokumentace nemovité věci.



Přístupová komunikace



Přístup přes vlastní pozemek



Stavby na pozemku neevidované v KN



Stavby na pozemku neevidované v KN



Stavby na pozemku neevidované v KN



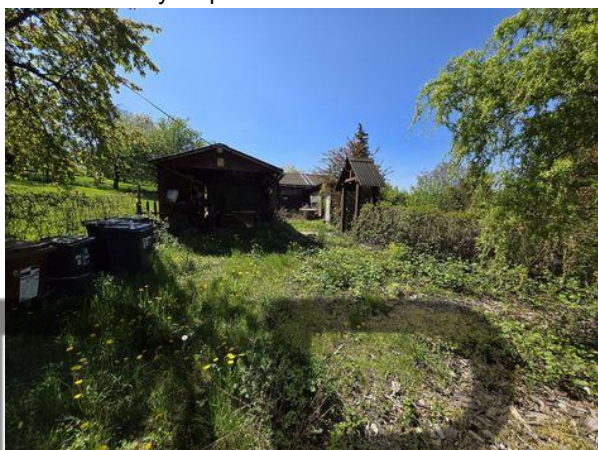
Přípojka elektro



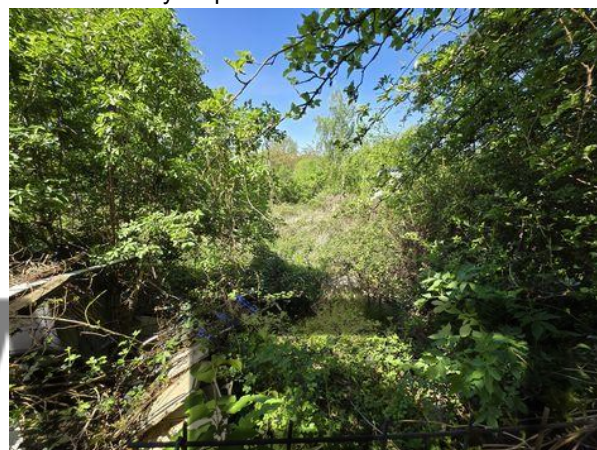
Stavby na pozemku neevidované v KN



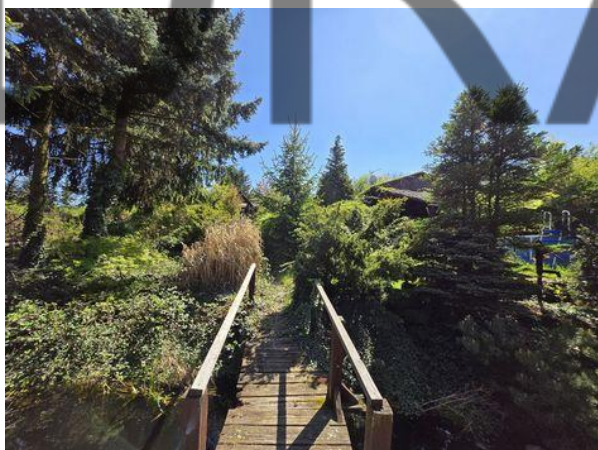
Stavby na pozemku neevidované v KN



Pozemek



Pozemek

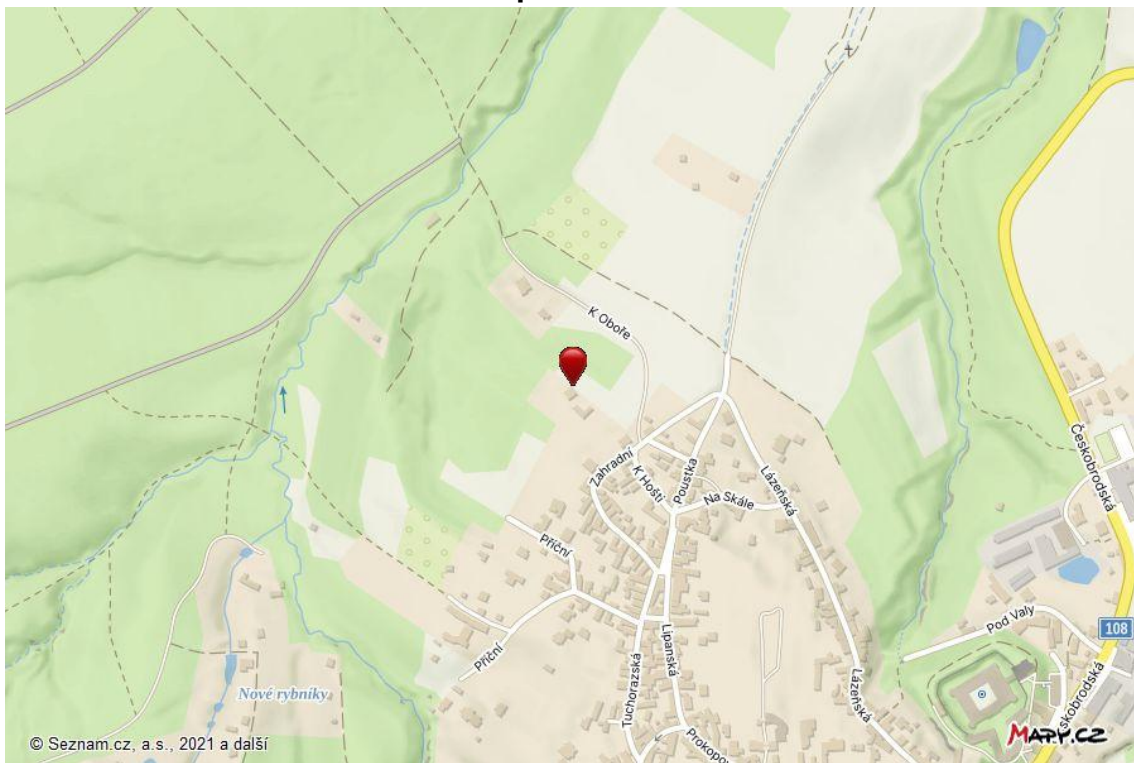


Pozemek



Vodovod a kanalizace v sousedství

Mapa oblasti.



zdroj: mapy.cz



zdroj: mapy.cz

Územní plán.



STABILIZOVANÉ PLOCHY	PLOCHY ZMĚN	PLOCHY PŘEDURČENÉ	OSOBNÍ PRŮMYSL	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
SM	SM	SM		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉHO JÁDRA
BK	BK	BK		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ BYDLENÍ MĚSTSKÉ KOLEKTIVNÍ
BM	BM	BM		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ BYDLENÍ MĚSTSKÉ INDIVIDUÁLNÍ
BV	BV	BV		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ BYDLENÍ VENKOVSKÉ
SO	SO	SO		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ
VV	VV	VV		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ VYBAVENÍ
SP	SP	SP		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ SPORT A REKREACE
OS	OS	OS		PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VÝROBA NERUŠÍCÍ, OBCHOD, SLUŽBY
				PLOCHY REKREACE
IR	IR	IR		PLOCHY REKREACE INDIVIDUÁLNÍ REKREACE
				PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
VS	VS	VS		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ
ZH	ZH	ZH		PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ ZEMĚDĚLSKÉ HOSPODÁŘENÍ
				PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
DI	DI	DI		PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

zdroj: web obce Kostelec nad Černými lesy

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ MĚSTSKÉ INDIVIDUÁLNÍ (BM)

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení – rodinné domy.

Přípustné funkční využití:

Stavby pro veřejnou správu, školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení (do kapacity jedné jednotky 20 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity jedné jednotky 100 m² hrubé podlažní plochy), dopravní a technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné funkční využití:

Ubytovací zařízení (do kapacity jedné jednotky 50 lůžek), obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity jedné jednotky 500 m² hrubé podlažní plochy), při rodinných domech stavby související s bydlením. Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.

Výroba solární energie – na území Městské památkové zóny. Podmínkou je, že se jedná o nemovitosti, které nejsou kulturními památkami, a že nebudou narušeny pohledy na historický střed města, na kulturní památky a na veřejná prostranství a nebude narušen tradiční charakter střešní krajiny.

Nepřípustné funkční využití:

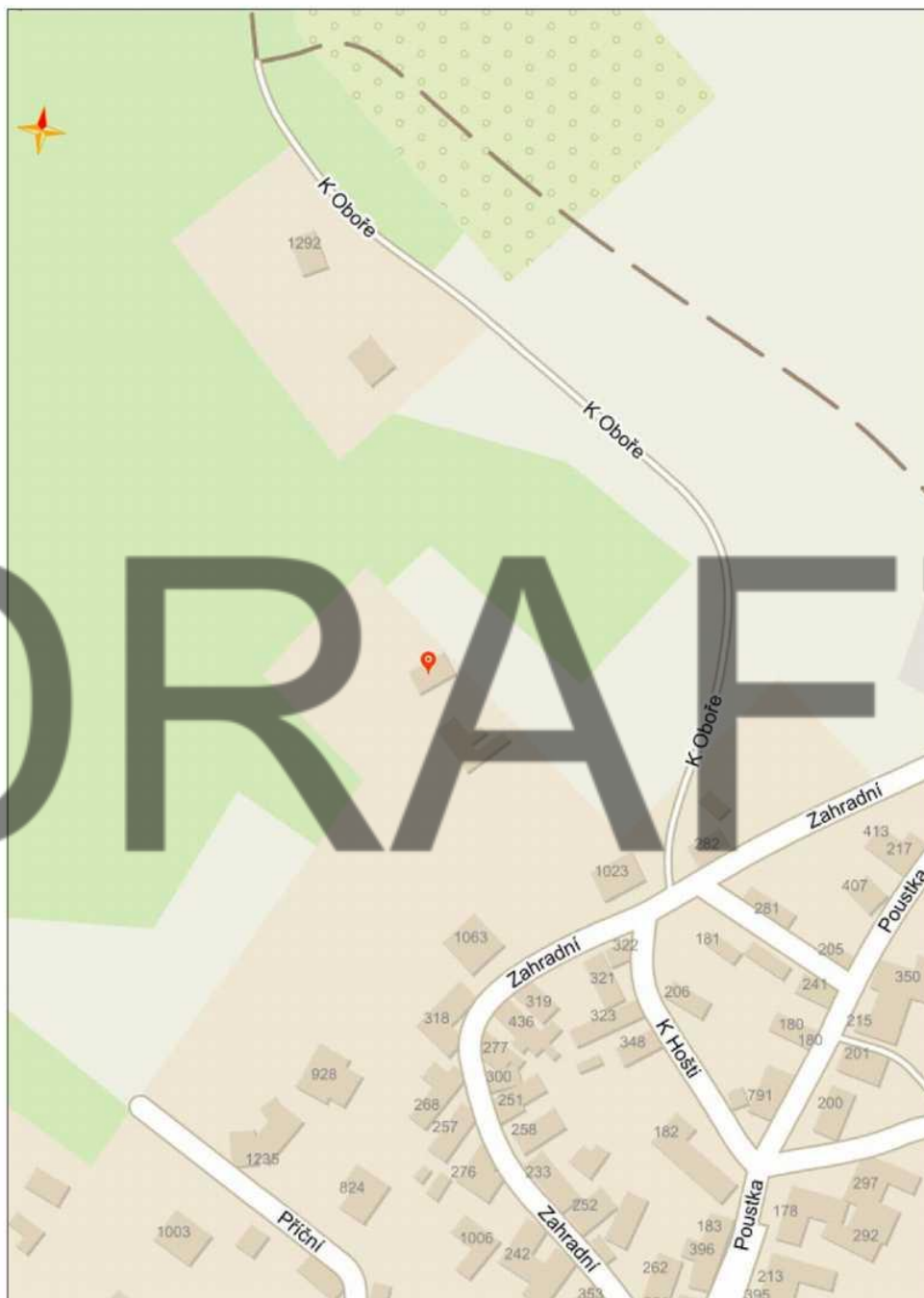
Veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné, nebo podmíněně přípustné funkční využití.

Prostorové uspořádání:

Maximální zastavěnost pozemku nadzemními objekty: 35% (pro pozemky o velikosti do 2.000 m²), resp. 20% (pro pozemky o velikosti větší než 2.000 m² až do velikosti 3.000 m²), resp. 10% (pro pozemky o velikosti větší než 3.000 m²), minimální zastoupení zeleně na pozemku: 40%; max. podlažnost: 2 nadzemní podlaží (včetně využitého podkroví - v případě zastřešení šikmou střechou) - max. výška nadzemních objektů: 8 m - od průměrné hladiny upraveného terénu v půdorysu objektu k nejvyššímu místu střešní konstrukce (měřeno bez výstupků charakteru komína, antény, nástřešního technologického zařízení vzduchotechniky apod.); min. velikost pozemku: 800 m²; výjimka z min. velikosti pozemku je připuštěna v případě již stávající, provedené parcelace; minimální šířka uličního prostoru bude 8 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Informace o povodních.

Geoportál GEPRO Standard - tiskový výstup



Měřítko 1:1786

zdroj: gepro.cz