

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 083737/2024

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 265 na pozemku st. parcela č. 323 - zastavěná plocha a nádvoří v Lesní ulici v části obce Cvrčovice a spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemků st. parcela č. 323 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 297/6 - zahrada na LV 431 resp. na LV 399 vše pro katastrální území Cvrčovice a obec Cvrčovice.

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

**Zadavatel:** EURODRAŽBY.CZ a.s., IČ: 29135419  
Čimická 780/61  
181 00 Praha

**Číslo jednací:** 040/2024-D

**TRŽNÍ HODNOTA**

**6 330 000 Kč**

**Počet stran:** 47 vč. příloh

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 15.12.2024

**Vyhotoveno:** V Českých Budějovicích 30.12.2024

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí tj. rodinného domu č.p. 265 na pozemku st. parcela č. 323 - zastavěná plocha a nádvoří v Lesní ulici v části obce Cvrčovice a spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemků st. parcela č. 323 - zastavěná plocha a nádvoří a parcela č. 297/6 - zahrada na LV 431 resp. na LV 399 vše pro katastrální území Cvrčovice a obec Cvrčovice zapsaných u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno. **V rámci specifikace objednávky objednatel výslovně požaduje neprovádět ocenění nemovitostí dle platné oceňované vyhlášky zjištěnou cenou.**

## 1.2. Účel znaleckého posudku

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

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

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

## 1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 23.10.2024 a 15.12.2024 za přítomnosti zástupce znalecké kanceláře a zástupce vlastníka.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

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

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- informace a podklady od objednatele
- informace a podklady z prohlídky
- <https://znalci.justice.cz/> - portál pro znalce
- <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/> - veřejná část katastru nemovitostí
- <https://www.mfcr.cz/> - stránky ministerstva financí ČR
- <https://www.sreality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.jihoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://www.stredoceskereality.cz/> - realitní inzerce
- <https://inem.cz/> - databáze historie realitní i inzerce
- <https://www.czso.cz/> - Český statistický úřad

- <https://www.risy.cz/cs/> - Regionální informační servis
- <https://www.firmy.cz/Instituce-a-urady/Statni-organizace-a-urady> - státní organizace
- <https://mapy.cz/> - mapový portál
- Objednávka – a identifikační údaje objednatele - viz výše.
- Výpis z katastru nemovitostí – viz příloha.
- Kopie katastrální mapy – vyhotovená znalcem na internetovém katastru nemovitostí – viz příloha
- Místní šetření - proběhlo na místě samém dne 23.10.2024 za účasti zástupce znalecké kanceláře a dne 15.12.2024 za účasti zástupce vlastníka. Při místním šetření byla provedena prohlídka oceňovaných nemovitostí a fotodokumentace.
- Fotodokumentace - provedena znalcem při místním šetření
- Projektová dokumentace - základní výkresy stavby RD ( půdorysy, řez, pohledy ) vypracovaný projektantem FOR STAV, Kladno dne 04/2007 ověřená Stavebním úřadem v Kladně dne 18.3.2008
- znalecký posudek - na cenu obvyklou č. 3831-36/2022 oceňovaných nemovitostí vypracovaný Miroslavem Málkem, Stochov
- Internet – zjištění stávajících nabídek pozemků a domů na realitních serverech v oceňované lokalitě. Realitní servery [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz), [www.stredoceskereality.cz](http://www.stredoceskereality.cz), apod.
- Konzultace – u místních realitních kanceláří ve věci zjištění současného trhu s obdobnými nemovitostmi v lokalitě
- Konzultace - na Katastrálním úřadě v Českých Budějovicích ve věci zjištění skutečných výší kupních cen obdobných nemovitých věcí v lokalitě
- Odborná publikace – „Teorie oceňování nemovitostí“ od Prof. Ing. Alberta Bradáče CSc vydaná v nakladatelství CERM Brno
- Metodika oceňování nemovitostí – vypracoval VUT Brno - Ústav soudního inženýrství Brno

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

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

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

### Obvyklá cena

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

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepronajímají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího, nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní obloubou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním. Zákon již blíže nestanoví, jakou porovnávací metodu či jak porovnávací metodu použít.

### Cena zjištěná ( dříve nazývaná administrativní či úřední )

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

### Cena sjednaná

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

### Cena pořizovací

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

### Cena reprodukční

Cena reprodukční je cena ( věcná hodnota ), za kterou by bylo možno stejnou věc nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Zjišťuje se u staveb nákladovou kalkulací, nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji se však stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů ( THU ) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy a pod. V současné době je také s výhodou používáno ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (viz níže).

### Cena časová

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

### Cena výnosová

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

### Cena porovnávací

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

### Tržní hodnota

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

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

### Tržní cena

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

## **3. NÁLEZ**

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

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly vybrány z veřejných zdrojů, z

dostupných informačních databází, z listin, z podkladů a informací od zadavatele, z databází znalce a z informací získaných při místním šetření.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

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

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kladno, obec Cvrčovice, k.ú. Cvrčovice  
Adresa nemovité věci: Lesní 265, 273 41 Cvrčovice

#### Vlastnické a evidenční údaje

URIEM PLUS s.r.o., Kladenská 835, 273 09 Kladno, LV: 431, podíl 1 / 1  
NEWLAKITA s.r.o., Tyršova 885/24, 702 00 Ostrava, LV: 399, podíl: 1 / 2  
URIEM PLUS s.r.o., Kladenská 835, 273 09 Kladno, LV: 399, podíl: 1 / 2

Viz titulní list.

#### Dokumentace a skutečnost

Místní šetření proběhlo na místě samém dne 23.10.2024 v 16:30-17:00 hod. za účasti zástupce znalecké kanceláře a dle 15.12.2024 za účasti zástupce vlastníka. byla předložena část projekové dokumentace stavby ( půdorysy, řezy a pohledy ).

#### Místopis

Obec Cvrčovice se nachází v okrese Kladno, ve Středočeském kraji, zhruba 5 km severovýchodně od centra Kladna. Žije zde cca 770 obyvatel. Kromě vlastních Cvrčovic k obci náleží dvě nevelké osady, Ferdinandka a Čabárna V obci převládá bytová zástavba, je zde základní infrastruktura a občanská vybavenost (např. obecní úřad, knihovna, obchod, hospoda, zastávka autobusu, mateřská škola, hřiště ).

Areál RD č.p. 265 se nachází v Lesní ulici v části obce Cvrčovice v místní osadě Ferdinandka v novější obytné zástavbě rodinných domů. Příjezd k objektu je umožněn z veřejné komunikace ve vlastnictví obce Cvrčovice. Lokalita je územním plánem obce Cvrčovice určena k převažující funkci bydlení, což je v souladu se stávajícím využitím. Nemovitosti leží v zátopovém území dle údajů ČAP a dle údajů povodňové mapy ČR leží mimo záplavové území.

#### Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna	<input type="checkbox"/> ostatní	
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	<input type="checkbox"/> dálkové vytápění		

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.  
Poloha v obci: okrajová část - zastavba RD  
Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

### **Přístup přes pozemky**

536/3 Obec Cvrčovice  
547/3 Obec Cvrčovice  
531 Obec Cvrčovice

### **Celkový popis nemovité věci**

Celý areál je tvořen stavbou rodinného domu č.p. 265 na st. parcele č. 323 - zastavěná plocha a nádvoří. Dále tvoří funkční celek nezastavěný pozemek parcela č. 297/6 - zahrada a areál dotvářejí venkovní úpravy např. přípojky inženýrských sítí, oplocení či zpevněné plochy. V místě je možnost napojení na přípojku elektro, na místní vodovod. Kanalizace je svedena do vlastní jímky. Dle informace starosty obce pana Stanislava Plecitého není v ulici možnost napojení na zemní plyn.

Původní stáří objektu RD je, dle údajů RUIANu, z roku 2008. Všechny konstrukce dlouhodobé životnosti i prvky krátkodobé životnosti jsou původní. Objekt je již několik let prázdný, neužívaný a běžná údržba není prováděna. Technický stav je zanedbaný, je nedokončená fasáda a je možno uvažovat i o promrznutí objektu s dopadem na možné poruchy vnitřních rozvodů.

### **Rizika**

#### **Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou**

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

#### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

#### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)  
ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce

#### **Ostatní rizika:**

NE Nemovitá věc není pronajímána  
ANO Stavby dlouhou dobu neužívané

Komentář:

RD je dlouhodobě neužívaný a bez prováděné běžné údržby. Není dokončena fasáda objektu a finální vrstvy podlah v podkroví.

### 3.4. Obsah části 4.2. ocenění

#### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 265

#### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál RD č.p. 265

#### 3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

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

### 4.2. Ocenění

#### 1. Věcná hodnota staveb

##### 1.1. Rodinný dům č.p. 265

###### Věcná hodnota dle THU

Objekt RD č.p. 265 je samostatně stojící, nepodsklepený, jednopodlažní přibližně obdélníkového půdorysu zděné konstrukce a se sedlovou střechou s provedenou vestavbou podkroví. Krov je sedlový dřevěný vázaný s taškovou krytinou.

V objektu je jedna bytová jednotka vel. 6+kk. Původní stáří domu je dle odborného odhadu znalce a dle údajů RUIANu, z roku 2008. Objekt není dlouhodobě užíván.

Základy : základové pasy betonové

Nosná konstrukce : zděná

Vnější povrchy obvodových stěn : zateplovací systém bez omítky, část fasády zcela bez omítky

Stropy : keramické nespalné s rovným podhledem

Střeška : sedlová

Střešní krytina : tašková

Oplechování : z pozinkovaného plechu

Bleskosvod : proveden

###### Popis vybavení a zařízení

Vnitřní úprava stěn : štukové omítky

Podlaha a dlažby : cementový potěr, keramické dlažby, textilní krytiny

Schodiště : betonové

Okna : plastová s izolačním dvojsklem

Dveře : hladké a foliované

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

Obklady : keramické běžné

Vytápění : etážové a podlahové s elektrokotlem

Rozvod vody : studené i teplé

Sanitární zařízení : 2x koupelna a 2x splachovací záchod

Rozvod plynu : není proveden

Zdroj teplé vody : EI bojler

Kuchyňské vybavení : linka s dřezem, varnou deskou a el. troubou

Napojení na přípojky : elektro, místní vodovod, kanalizace do vlastní jímky

### POZNÁMKA :

Popis objektu a výměry stavby jsou provedeny na základě zjištění na místě samém a dle předloženého projektu

### Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1.NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
vstup	3,38 m <sup>2</sup>	1,00	3,38 m <sup>2</sup>
koupelna s WC	5,85 m <sup>2</sup>	1,00	5,85 m <sup>2</sup>
kuchyňský kout	7,00 m <sup>2</sup>	1,00	7,00 m <sup>2</sup>
obývací pokoj	39,20 m <sup>2</sup>	1,00	39,20 m <sup>2</sup>
pokoj	20,40 m <sup>2</sup>	1,00	20,40 m <sup>2</sup>
chodba se schodištěm a komora	14,64 m <sup>2</sup>	1,00	14,64 m <sup>2</sup>
garáž	21,30 m <sup>2</sup>	0,00	0,00 m <sup>2</sup>
			<b>90,47 m<sup>2</sup></b>
podkroví			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
chodba	7,20 m <sup>2</sup>	1,00	7,20 m <sup>2</sup>
koupelna	7,55 m <sup>2</sup>	1,00	7,55 m <sup>2</sup>
pokoj	18,62 m <sup>2</sup>	1,00	18,62 m <sup>2</sup>
pokoj	16,34 m <sup>2</sup>	1,00	16,34 m <sup>2</sup>
komora	8,74 m <sup>2</sup>	1,00	8,74 m <sup>2</sup>
pokoj	20,80 m <sup>2</sup>	1,00	20,80 m <sup>2</sup>
pokoj	20,70 m <sup>2</sup>	1,00	20,70 m <sup>2</sup>
terasa	8,40 m <sup>2</sup>	0,50	4,20 m <sup>2</sup>
			<b>104,15 m<sup>2</sup></b>
			<b>194,62 m<sup>2</sup></b>

### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1.NP	12,55 * 12,65 - 2,75 * 7,85 + 4,675 * 1,80 =	145,59 3,00 m
podkroví	12,55 * 12,65 - 2,75 * 7,85 + 4,675 * 1,80 =	145,59 3,50 m
		<b>291,17 m<sup>2</sup></b>

### Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1.NP	(12,55 * 12,65 - 2,75 * 7,85 + 4,675 * 1,80)*(3,08) = 448,40
Z	podkroví a zastřešení	(12,55 * 12,65 - 2,75 * 7,85) * ( 1,30 + 3,30/2 ) + (4,675 * 1,80)*(1,00) = 413,07
	Obestavěný prostor - celkem:	<b>861,47 m<sup>3</sup></b>



Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy
2. Zdivo	zděné
3. Stropy	s rovným podhledem
4. Střecha	dřevěný krov
5. Krytina	tašková
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech
7. Vnitřní omítky	štuková omítka
8. Fasádní omítky	část kontaktní polystyren
8. Fasádní omítky	část bez omítky
9. Vnější obklady	chybí
10. Vnitřní obklady	keramické obklady
11. Schody	betonové
12. Dveře	foliované či hladké
13. Okna	plastová s izolačním dvojsklem
14. Podlahy obytných místností	dlažba, techtilní a cementový potěr
15. Podlahy ostatních místností	betonové, keramická dlažba
16. Vytápění	etážové s elektrokotlem
17. Elektroinstalace	světelná a motorová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	EI bojler
21. Instalace plynu	chybí
22. Kanalizace	provedena
23. Vybavení kuchyně	linka, dřez, sporák
24. Vnitřní vybavení	2x koupelna
25. Záchod	2x splachovací
26. Ostatní	chybí

Jednotková cena	7 500 Kč/m <sup>3</sup>
Množství	861,47 m <sup>3</sup>
Reprodukční cena	6 461 025 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	458 733	458 733	7,51
2. Zdivo	22,30	1 440 809	1 440 809	23,58
3. Stropy	8,40	542 726	542 726	8,88
4. Střecha	5,20	335 973	335 973	5,50
5. Krytina	3,20	206 753	206 753	3,38
6. Klempířské konstrukce	0,80	51 688	51 688	0,85
7. Vnitřní omítky	6,20	400 584	400 584	6,56
8. Fasádní omítky	3,10	200 292	140 204	2,29
8. Fasádní omítky	3,10	200 292	0	0,00
9. Vnější obklady	0,40	25 844	0	0,00
10. Vnitřní obklady	2,30	148 604	148 604	2,43

11. Schody	2,40	155 065	155 065	2,54
12. Dveře	3,30	213 214	213 214	3,49
13. Okna	5,20	335 973	335 973	5,50
14. Podlahy obytných místností	2,20	142 143	142 143	2,33
15. Podlahy ostatních místností	1,10	71 071	71 071	1,16
16. Vytápění	4,40	284 285	284 285	4,65
17. Elektroinstalace	4,10	264 902	264 902	4,34
18. Bleskosvod	0,60	38 766	38 766	0,63
19. Rozvod vody	3,00	193 831	193 831	3,17
20. Zdroj teplé vody	1,80	116 298	116 298	1,90
21. Instalace plynu	0,50	32 305	0	0,00
22. Kanalizace	2,80	180 909	180 909	2,96
23. Vybavení kuchyně	0,50	32 305	32 305	0,53
24. Vnitřní vybavení	5,10	329 512	329 512	5,39
25. Záchod	0,40	25 844	25 844	0,42
26. Ostatní	3,60	232 597	0	0,00
Upravená reprodukční cena			6 110 191 Kč	
Množství			861,47 m <sup>3</sup>	
Základní upravená jedn. cena (JC)			7 093 Kč/m <sup>3</sup>	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	146
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	195
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	861,47
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	7 093
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	7 093
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	6 110 407
Stáří	roků	16
Opotřebení	%	25,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>4 582 805</b>

## 2. Porovnávací hodnota

### 2.1. Areál RD č.p. 265

#### Oceňovaná nemovitá věc

Užitná plocha:	194,62 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	861,47 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	145,59 m <sup>2</sup>
Výměra pozemku:	1 400,00 m <sup>2</sup>

#### Srovnatelné nemovité věci:

Název: Rodinný dům v obci Brandýsek

**Lokalita:** zastavěná část obce Brandýsek, ul. Nad Kovárnou č.p. 538  
**Popis:** Rodinný dům Brandýsek u Prahy s velkou zahradou o dispozici 5+kk o celkové užité ploše 162 m<sup>2</sup> se nachází v klidné ulici Nad Kovárnou č.p. 538, Brandýsek. Nabízí ideální bydlení pro rodiny s dětmi, které ocení dostatek prostoru a venkovní vyžití. V obci se nachází škola, školka, restaurace, kavárna, potraviny, lékárna, dětské hřiště. Dům je zkolaudovaný a připravený k nastěhování. Chybí pouze světla a kuchyňská linka, kterou si můžete vybrat podle vlastního vkusu. Dům má podlahové topení a je napojen na všechny inženýrské sítě. Pozemek o rozloze 800 m<sup>2</sup> nabízí dostatek prostoru pro relaxaci a hry dětí.

Lokalita Brandýsek u Prahy je ideální pro ty, kteří chtějí bydlet v klidném prostředí s dobrou dostupností Prahy. Do Prahy se dostanete autem za pouhých 10-15 minut. Na dálnici směr Praha, nebo Slaný je to 5 min. Veřejná doprava - vlak, autobusy, PID do Prahy a na metro Veleslavín. Vzdáleno cca 5 min. pěšky od domu.

Výměra pozemků : 800 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha : 89 m<sup>2</sup>

Užitná plocha dle odhadu znalce dle zjištěné skutečné zastavěné plochy a dle zásad ČBA ( České bankovní asociace ) :  $0,80 * 89 \text{ m}^2 + 0,80 * 89 \text{ m}^2 = 142,40 \text{ m}^2$

**Podlaží:**

**Pozemek:** 800,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 142,40 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 89,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,85
K2 Velikosti objektu - menší	0,90
K3 Poloha - srovnatelná	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,85
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.sreality.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 17.12.2024 10 000 000	142,40	70 225	0,67	47 051

**Název: Rodinný dům v obci Koleč**

**Lokalita:** zastavěná část obce Koleč, ul. Nad Kovárnou č.p. 202

**Popis:** RD ve velmi žádané lokalitě obce Koleč, o podlahové ploše 209 m<sup>2</sup>, celkové plocha pozemku 736 m<sup>2</sup>. Který se skládá ze dvou nadzemních podlaží a jednoho podzemního podlaží. V prvním nadzemní podlaží se nachází zádveří, chodba, koupelna se sprchovým koutem, samostatné wc, neprůchozí pokoj, obývací pokoj se vstupem na terasu, kuchyně s jídelnou a špajz. V druhém nadzemním podlaží se nachází tři neprůchozí pokoje, z toho jeden se vstupem na balkon, koupelna s vanou a wc. Podzemním podlaží se skládá z garáže, technické místnosti, dílny, kotelny a několika skladovacích prostorů. U domu je zahradní domek o výměře 21 m<sup>2</sup>. Voda vlastní studna. Topení kotel na tuhá paliva. Jímka 32 kubíků. Před domem přípojka na obecní vodovod a plyn. Celý dům je obklopený krásnou zahradou se vzrostlými stromy a bazénem, takřka na okraji obce.

V obci Koleč dobrá občanská vybavenost školka, základní škola, obchod, restaurace, pošta,

praktický lékař, dětské hřiště, v okolí krásná místa na procházky a cykloturistiku.  
Praha ve vzdálenosti 20 km. Kladno ve vzdálenosti 15 km.

Výměra pozemků : 736 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha : 101 m<sup>2</sup>

Užitná plocha dle odhadu znalce dle zjištěné skutečné zastavěné plochy a dle zásad ČBA ( České bankovní asociace ) : 0,50 \* ( 0,75 \* 101 m<sup>2</sup> 1.PP - 20 m<sup>2</sup> garáž ) + 0,75 \* 101 m<sup>2</sup> 1.NP + 0,60 \* 101 m<sup>2</sup> podkroví + 0,50 \* 8 m<sup>2</sup> balkon = 168,23 m<sup>2</sup>

**Podlaží:**

**Pozemek:** 736,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 168,23 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 101,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena	0,90
K2 Velikosti objektu - menší	0,95
K3 Poloha - horší	1,10
K4 Provedení a vybavení - lepší	0,90
K5 Celkový stav - lepší	0,90
K6 Vliv pozemku - menší výměra	1,15
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena Kč/m <sup>2</sup>	Celkový koef. K <sub>C</sub>	Upravená j. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
k 17.12.2024 8 700 000	168,23	51 715	0,88	45 509

**Název: Rodinný dům v obci Koleč**

**Lokalita:** zastavěná část obce Koleč

**Popis:** Samostatně stojící rodinný dům s garáží a rozlehlou zahradou (1.464 m<sup>2</sup>), dispozice domu 5+ kuchyně + 2x koupelna (v přízemí se nachází obývací (z obývacího vstup na terasu), kuchyně, menší koupelna, vstupní chodba, garáž a v patře čtyři pokoje, z čehož dva mají společný balkon) o podlahové ploše 180 m<sup>2</sup> nacházející se ve dvou patrech. Stavba a kolaudace proběhla v roce 2003 jako novostavba. Dům je velmi prostorný, prosvětlený, s vynikající lokalizací vzhledem k dojezdové vzdálenosti do Prahy - cca 3 minuty pěšky od zastávky BUS a obchodu s potravinami, dojezdová vzdálenost do Prahy - zastávka metra Veleslavín cca 20 km, Zličín cca 20 min, Václavské náměstí 24 km.

K domu náleží příjezdová cesta (vydlážděna zámkovou dlažbou) s elektricky pojízdnou branou - umožňuje parkování až 3 vozidel a parkování v garáži. Rozlehlá zahrada s plochou 1.464 m<sup>2</sup> je oplocena a uzpůsobena k tomu, aby poskytovala soukromí, naleznete zde vybudované posezení s venkovním krbem a ohništěm. V domě je umístěn závěsný elektrokotel. Rozvody tepla jsou měděné s deskovými radiátory s individuální regulací thermo ventily a dále je zde možnost topení krbem, který disponuje teplovodním výměníkem napojeným do systému topení a radiátorů. Dům má střechu z betonových tašek. Kuchyňská linka – zhotovena na míru (velká pracovní plocha, mnoho úložných prostor, kvalitní pojezdy), kuchyňské spotřebiče - nerezová trouba, sklokeramická varná deska, vestavěná nerezová mikrovlnná trouba, nerezový digestoř s vývodem mimo dům.

Výměra pozemků : 1554 m<sup>2</sup>

Zastavěná plocha : 92 m<sup>2</sup>

Užitná plocha dle odhadu znalce dle zjištěné skutečné zastavěné plochy a dle zásad ČBA (

České bankovní asociace ) :  $0,80 * 92 \text{ m}^2$  1.NP -  $18 \text{ m}^2$  garáž +  $0,75 * 90 \text{ m}^2$  podkroví +  $0,50 * 2,5 \text{ m}^2$  balkon =  $124,35 \text{ m}^2$

**Podlaží:**

**Pozemek:** 1 554,00 m<sup>2</sup>

**Užitná plocha:** 124,35 m<sup>2</sup>

**Zastavěná plocha:** 92,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - nabídková cena 0,90

K2 Velikosti objektu - menší 0,88

K3 Poloha - horší 1,10

K4 Provedení a vybavení - lepší 0,90

K5 Celkový stav - lepší 0,90

K6 Vliv pozemku - srovnatelný 1,00

K7 Úvaha zpracovatele ocenění 1,00



Zdroj: [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 17.12.2024	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>C</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
7 800 000	124,35	62 726	0,71	44 535

**Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:**

Porovnávací hodnota oceňovaných nemovitostí byla odhadnuta, pro objektivnější porovnání, jako celek vě. spoluvlastnického podílu id. 1/2 na pozemcích, které jsou ve vlastnictví cizího subjektu. Hodnota tohoto podílu, který byl odhadnut na základě odborného odhadu, pak musí být se stanovené porovnávací hodnotě odečtena.

Jednotková hodnota spoluvlastnického podílu oceňovaných pozemků se bude od stanovené hodnoty samostatného pozemku lišit, jelikož se nejedná o samostatný pozemek bez zástavby a není též oceňován pozemek cel. Jednotková hodnota bude nižší odborným odhadem o 1/3.

Stanovená hodnota samostatného pozemku připraveného k výstavbě 5 500,- Kč/m<sup>2</sup>

Hodnota spoluvlastnického podílu id. 1/2 pozemků, které nejsou předmětem ocenění potom  $1/2 * 2/3 * 1 400 \text{ m}^2 * 5 500,- \text{ Kč/m}^2 = 2 566 666,- \text{ Kč}$

**Porovnávací hodnota oceňovaných nemovitostí celkem**

**8 893 745,- Kč - 2 566 666,- Kč = 6 327 000,- Kč po zaokrouhlení.**

Minimální jednotková porovnávací cena	44 535 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	45 698 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	47 051 Kč/m <sup>2</sup>

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy**

Průměrná jednotková cena	45 698 Kč/m <sup>2</sup>
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	194,62 m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>8 893 745 Kč</b>

### 3. Hodnota pozemků

#### 3.1. Oceňované pozemky

##### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Jednotkové ceny pozemků vycházejí z konkrétních uskutečněných prodejů a nabídek v lokalitě. Jedná se o cenu samostatných pozemků bez staveb. Celkově lze říci, že se cena stavebního pozemku určeného pro výstavbu obdobných objektů v lokalitě obce Cvrčovice a okolí pohybuje v rozmezí 5 500 - 7 000,- Kč/m<sup>2</sup>. Nabídka volných pozemků k výstavbě obdobných pozemků v lokalitě je v současné době již omezena.

Jednotková cena pozemku je stanovena znalcem u dolní úrovní uvažovaného rozpětí především z důvodu větší výměry pozemků a z důvodu absence možnosti napojení na veřejnou kanalizaci a zemní plyn a představuje cenu samostatného pozemku bez staveb.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zastavěná plocha a nádvoří	323	166	5 500,00	1 / 1	913 000
zahrada	297/6	1 234	5 500,00	1 / 1	6 787 000
Vlastnický podíl			*	1 / 2	
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 400</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>3 850 000</b>

#### 4.3. Výsledky analýzy dat

##### 1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům č.p. 265 4 582 805,- Kč

##### 2. Porovnávací hodnota

2.1. Areál RD č.p. 265 8 893 745,- Kč

##### 3. Hodnota pozemků

3.1. Oceňované pozemky 3 850 000,- Kč

<b>Porovnávací hodnota</b>	<b>8 893 745 Kč</b>
<b>Věcná hodnota</b>	<b>8 432 805 Kč</b>
z toho hodnota pozemku	3 850 000 Kč

<b>Tržní hodnota</b>	<b>6 330 000 Kč</b>
slovy: Šest milionů tři sta třicet tisíc Kč	

##### Silné stránky

- + klidná lokalita vhodná k bydlení
- + garáž v objektu
- + velká výměra pozemků

## Slabé stránky

- dlouhodobě neužívaný objekt
- nezateplený objekt
- absentující běžná údržba
- oceňován pouze spoluvlastnický podíl id. 1/2 pozemků

## Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při určení obvyklé ceny vycházel znalec ze znalosti místního trhu nemovitostí, dle místního šetření i informací od realitních kanceláří. Jako základ pro stanovení obvyklé ceny byly znalcem převzaty údaje porovnávací metody, které vycházejí z prodejních i nabídkových cen objektů rodinných domů v obci Cvrčovice a okolí. Lokalita je v hodná k bydlení, v docházkové vzdálenosti v kmenové části obce je základní občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost je v sousedním městě Kladno ( 3 km ). Parkování je umožněno přímo na vlastním pozemku ve spoluvlastnictví či na ulici před domem. V dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Provedena.

### 5.2. Kontrola postupu

Provedena.

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zdůvodnění dle § 2, odst. 3 zák. č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku - v dané lokalitě se pro určení obvyklé ceny nepodařilo pro porovnání zjistit sjednané ceny stejných nebo obdobných nemovitostí v adekvátním časovém období. **Z tohoto důvodu byla jako hodnota oceňovaných nemovitostí určena tržní hodnota s použitím atributů pro určení ceny obvyklé.** Zejména byly zváženy všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, bez zohlednění vlivů mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího a vlivu zvláštní obliby. Rizika spojená s oceňovanými nemovitostmi byla standardně vyhodnocena. **Tržní hodnota oceňovaných nemovitých věcí byla odhadnuta po zaokrouhlení ve výši 6.330.000,- Kč.**

**Tržní hodnota**

**6 330 000 Kč**

slovy: Šest milionů tři sta třicet tisíc Kč

## 6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Závěry znaleckého posudku jsou bez podmínek, mezi skutečnosti snižující přesnost závěru je především skutečnost, že nebylo možno pro porovnání použít stejných nemovitostí, ale pouze obdobných s vícero odlišnými znaky s nabídkovými cenami a skutečnost, že spoluvlastnický podíl id. 1/2 na oceňovaných pozemcích je ve vlastnictví cizího subjektu. Jiné blíže specifikované nemovitosti nebylo možno pro porovnání v lokalitě a okolí vyhledat. Na základě odborného odhadu je možno uvažovat s rozsahem snížení přesnosti o +/- 15 % ze stanovené obvyklé ceny resp. tržní hodnoty.

### SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.431 ze dne 8.7.2024.	8
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č 399 ze dne 8.7.2024.	9
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 17.11.2024 .	1
Fotodokumentace	9



## Konzultant a důvod jeho přibrání

Konzultant nebyl ke zpracování znaleckého posudku přibrán.

## Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně.

### Vypracoval:

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Ing. Michal Sirový, Miroslav Sabl, Josef Vacík

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

Ing. Michal Sirový

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 083737/2024.

V Českých Budějovicích 30.12.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

ZUOM, a.s.

Jírovцова 1621/19

370 01 České Budějovice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.12.

## **PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU**

**č: 083737/2024**

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č.431 ze dne 8.7.2024.	8
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č 399 ze dne 8.7.2024.	9
Mapa oblasti.	1
Mapa lokality a části obce	1
Snímek katastrální mapy ze dne 17.11.2024 .	1
Fotodokumentace	9

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2024 21:15:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532185 Cvrčovice  
Kat.území: 618128 Cvrčovice List vlastnictví: 431  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309 Kladno 24259420		

**B Nemovitosti**

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Na parcele

Způsob ochrany

Cvrčovice, č.p. 265 rod.dům St. 323, LV 399

**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 exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pověřený soudní exekutor - Mgr. Simona Kiselová Karola Sliwky 125/20,  
733 01 Karviná - Fryštát  
výše jistiny: 64.678,- Kč  
původní povinný: Miloš Kamarýt, nar. [REDACTED]  
*Oprávnění pro*  
VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická  
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518  
*Povinnost k*  
Stavba: Cvrčovice, č.p. 265  
*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.  
171 EX 04705/13/014 ze dne 07.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku  
14.01.2014 18:02:14. Zápis proveden dne 07.02.2014. V-152/2014-203  
*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pověřený soudní exekutor - Mgr. Stanislav Molák, Nádražní 397, 580 01 Havlíčkův Brod  
výše jistiny: 161.606,- Kč  
původní povinný: Miloš Kamarýt, nar. [REDACTED]  
*Oprávnění pro*  
AGRO LEASING J.Hradec s.r.o., Sládkova 309, Jindřichův  
Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec, RČ/IČO: 60851252  
*Povinnost k*  
Stavba: Cvrčovice, č.p. 265  
*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.  
050 Ex 6671/13-29 ze dne 13.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku  
13.01.2014 14:46:55. Zápis proveden dne 06.02.2014. V-121/2014-203  
*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pověřený soudní exekutor - JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 455/17, 130 00 Praha 3  
výše jistiny: 19.343,- Kč  
původní povinný: Miloš Kamarýt, [REDACTED]  
*Oprávnění pro*  
Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.  
strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2024 21:15:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532185 Cvrčovice  
Kat.území: 618128 Cvrčovice List vlastnictví: 431  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Typ vztahu*

---

*Oprávnění pro*

11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

*Povinnost k*

Stavba: Cvrčovice, č.p. 265

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 091 EX 01681/13-012 ze dne 09.05.2013.

Z-5272/2013-203

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

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k uspokojení pohledávky oprávněného v celkové výši 13.181,-Kč s příslušenstvím

původní povinný: Miloš Kamarýt, [REDAKCE]

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Kladno, Fibichova 2819, 27267 Kladno

*Povinnost k*

Stavba: Cvrčovice, č.p. 265

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 42003/008944/13/220/MM ze dne 11.04.2013.

Z-4393/2013-203

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

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pověřený soudní exekutor - JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4

původní povinný: Miloš Kamarýt, [REDAKCE]

*Oprávnění pro*

W.A.G. payment solutions, a.s., Na Vítězné pláni 1719/4, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 26415623

*Povinnost k*

Stavba: Cvrčovice, č.p. 265

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 081 EX 26785/12-013 Y ze dne 13.08.2012.

Z-10499/2012-203

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

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pověřený soudní exekutor - JUDr. Milan Suchánek, Pod Pekárnami 245/10, 190 00 Praha 9

původní povinný: Miloš Kamarýt, [REDAKCE]

*Oprávnění pro*

Vojenská zdravotní pojišťovna České republiky, Drahobejlova 1404/4, Libeň, 19000 Praha 9, RČ/IČO: 47114975

*Povinnost k*

Stavba: Cvrčovice, č.p. 265

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 085 EX 10305/12-34 ze dne 28.11.2012. Právní moc ke dni 14.12.2012.

Z-1580/2013-203

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

---

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2024 21:15:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532185 Cvrčovice  
Kat.území: 618128 Cvrčovice List vlastnictví: 431  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pověřený soudní exekutor - Mgr. Jan Krejsta, Horní 729/32, 639 00 Brno  
původní povinný: Miloš Kamarýt, [REDACTED]  
*Oprávnění pro*  
Credium, a.s., v likvidaci, Bucharova 2657/12,  
Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 25139886  
*Povinnost k*  
Stavba: Cvrčovice, č.p. 265  
*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.  
159 EX 01533/12-013 ze dne 23.01.2013. Z-1006/2013-203  
*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*
  
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pověřený soudní exekutor - Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo náměstí 4/44,  
789 01 Zábřeh na Moravě  
původní povinný: Miloš Kamarýt, [REDACTED]  
*Oprávnění pro*  
Leasing České spořitelny, a.s., Budějovická 1912/64b,  
Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 27089444  
*Povinnost k*  
Stavba: Cvrčovice, č.p. 265  
*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.  
139 EX 11503/12-015 ze dne 17.09.2012. Právní moc ke dni 28.12.2012. Z-205/2013-203  
*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*
  
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pověřený soudní exekutor - Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10  
původní povinný: Miloš Kamarýt, [REDACTED]  
*Oprávnění pro*  
ESA s.r.o., Oldřichova 158, Dubí, 27203 Kladno, RČ/IČO:  
46351141  
*Povinnost k*  
Stavba: Cvrčovice, č.p. 265  
*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 003  
EX 3813/12-9 ze dne 17.08.2012. Právní moc ke dni 07.12.2012. Z-16557/2012-203  
*Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva*
  
- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pověřený soudní exekutor - Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10  
původní povinný: Miloš Kamarýt, [REDACTED]  
*Oprávnění pro*  
Říha Zdeněk, [REDACTED]  
*Povinnost k*  
Stavba: Cvrčovice, č.p. 265  
*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 003  
EX 4304/12-9 ze dne 07.09.2012. Právní moc ke dni 07.12.2012.

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.  
strana 3



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2024 21:15:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532185 Cvrčovice  
Kat.území: 618128 Cvrčovice List vlastnictví: 431  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

**Stavba: Cvrčovice, č.p. 265**

*Listina* Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva č.j. 23 E 26/2012-16 ze dne 18.05.2012. Právní moc ke dni 27.06.2012.

Z-9179/2012-203

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

- o **Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu**  
pověřený soudní exekutor - JUDr. Milan Usnul, Bryksova 763/46,  
198 00 Praha 9- Černý Most  
původní povinný: Miloš Kamarýt, [REDAKCE]

*Oprávnění pro*

**KD SERVIS a.s., Železničářů 885, Kročehlavy, 27201  
Kladno, RČ/IČO: 27228916**

*Povinnost k*

**Stavba: Cvrčovice, č.p. 265**

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 098 EX 03783/11-012 ze dne 28.11.2011. Právní moc ke dni 16.12.2011.

Z-1070/2012-203

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

- o **Zástavní právo soudcovské**  
k uspokojení pohledávky oprávněného v celkové výši 52.819,- Kč  
s příslušenstvím  
původní povinný: Miloš Kamarýt, [REDAKCE]

*Oprávnění pro*

**Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Kladno, Fibichova  
2819, 27267 Kladno**

*Povinnost k*

**Stavba: Cvrčovice, č.p. 265**

*Listina* Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva č.j. 10 E 41/2011-10 ze dne 27.09.2011. Právní moc ke dni 15.11.2011.

Z-17680/2011-203

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

- o **Zástavní právo soudcovské**  
k uspokojení pohledávky oprávněného v celkové výši 161.266,79 Kč  
s příslušenstvím  
původní povinný: Miloš Kamarýt, [REDAKCE]

*Oprávnění pro*

**Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Kladno, Fibichova  
2819, 27267 Kladno**

*Povinnost k*

**Stavba: Cvrčovice, č.p. 265**

*Listina* Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva č.j. 20 E 52/2010-11 ze dne 24.11.2010. Právní moc ke dni 28.12.2010.

Z-771/2011-203

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2024 21:15:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532185 Cvrčovice  
Kat.území: 618128 Cvrčovice List vlastnictví: 431  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávek s příslušenstvím:

- a) v celkové výši 3.025.000,- Kč  
b) veškerých budoucích pohledávek, které jí mohou vzniknout od uzavření této zást. smlouvy do 31.07.2039, až do celkové výše 3.025.000,00 Kč  
původní povinný: Miloš Kamarýt, [REDACTED]

*Oprávnění pro*

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

*Povinnost k*

Stavba: Cvrčovice, č.p. 265

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0316194139/1 ze dne 15.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.05.2008.

V-3195/2008-203

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

o Zástavní právo zákonné

k uspokojení pohledávky oprávněného v celkové výši 86.431,- Kč  
s příslušenstvím  
původní povinný: Miloš Kamarýt, [REDACTED]

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci  
1685/17, Nusle, 14021 Praha

*Povinnost k*

Stavba: Cvrčovice, č.p. 265

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 210365/12/030940204117 ze dne 07.06.2012.

Z-7889/2012-203

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

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k uspokojení pohledávky oprávněného v celkové výši 31.468,- Kč  
s příslušenstvím  
původní povinný: Miloš Kamarýt, [REDACTED]

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci  
1685/17, Nusle, 14021 Praha

*Povinnost k*

Stavba: Cvrčovice, č.p. 265

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 288763/11/030940204117 ze dne 14.12.2011.

Z-18638/2011-203

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

o Zástavní právo zákonné

k uspokojení pohledávky oprávněného v celkové výši 121.405,- Kč  
s příslušenstvím  
původní povinný: Miloš Kamarýt, [REDACTED]

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:

---

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 6



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2024 21:15:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532185 Cvrčovice  
Kat.území: 618128 Cvrčovice List vlastnictví: 431  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Typ vztahu*

---

*Oprávnění pro*

Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci  
1685/17, Nusle, 14021 Praha

*Povinnost k*

Stavba: Cvrčovice, č.p. 265

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 211065/11/030940204117  
ze dne 30.06.2011.

Z-10535/2011-203

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

o Zástavní právo zákonné

k uspokojení pohledávky oprávněného v celkové výši 312.286,- Kč  
s příslušenstvím  
původní povinný: Miloš Kamarýt [REDACTED]

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci  
1685/17, Nusle, 14021 Praha

*Povinnost k*

Stavba: Cvrčovice, č.p. 265

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)  
č.j. 149089/10/030940204117 ze dne 24.09.2010.

Z-9423/2010-203

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

o Zástavní právo zákonné

k uspokojení pohledávky oprávněného v celkové výši 818.780,53 Kč  
s příslušenstvím  
původní povinný: Miloš Kamarýt, [REDACTED]

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci  
1685/17, Nusle, 14021 Praha

*Povinnost k*

Stavba: Cvrčovice, č.p. 265

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)  
3542/10/030940204117 ze dne 12.01.2010. Právní moc ke dni 19.02.2010.

Z-2072/2010-203

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)  
3542/10/030940204117 ze dne 12.01.2010.

Z-391/2010-

203.

Z-2794/2010-203

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

o Zástavní právo smluvní

k zajištění pohledávky ve výši 1.860.000,- Kč s příslušenstvím do 31.12.2016

*Oprávnění pro*

Škripko Imrich a Škripková Hana, [REDACTED]

*Povinnost k*

Stavba: Cvrčovice, č.p. 265

---

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 7



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2024 21:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532185 Cvrčovice

Kat.území: 618128 Cvrčovice

List vlastnictví: 399

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
NEWLAKITA s.r.o., Tyršova 885/24, Moravská Ostrava, 70200 Ostrava	27845567	1/2
URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309 Kladno	24259420	1/2

**B Nemovitosti**

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	323	166	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Na pozemku stojí stavba: Cvrčovice, č.p. 265, rod.dům, LV 431					
	297/6	1234	zahrada		chráněná ložisková území, 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 Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávek s příslušenstvím :

a) v celkové výši 3.025.000,00 Kč

b) veškerých budoucích pohledávek, které jí mohou vzniknout od uzavření této Zást. smlouvy do 31.07.2039, až do celkové výše 3.025.000,00 Kč

*Oprávnění pro*

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

*Povinnost k*

Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 0316194139/1 ze dne 15.05.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.05.2008.

V-3195/2008-203

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

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

pověřený soudní exekutor - Mgr. Martin Tunkl, EÚ Plzeň - město

původně povinný: Miloš Kamarýt, [REDAKCE]

*Oprávnění pro*

RCI Financial Services, s.r.o., Želetavská 1525/1,  
Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25722328

*Povinnost k*

URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309  
Kladno, RČ/IČO: 24259420

Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 094 EX 03259/12 ze dne 13.06.2012. Právní moc ke dni 01.07.2012.

Z-10916/2012-203

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

**o Zástavní právo soudcovské**

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2024 21:15:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532185 Cvrčovice  
Kat.území: 618128 Cvrčovice List vlastnictví: 399  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

k uspokojení pohledávek oprávněného v celkové výši 414.496,23 Kč a jejich příslušenství  
původně povinný: Miloš Kamarýt [REDAKCE]

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Kladno, Fibichova  
2819, 27267 Kladno

*Povinnost k*

URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309  
Kladno, RČ/IČO: 24259420  
Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

*Listina* Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva č.j. 23 E  
26/2012-16 ze dne 18.05.2012. Právní moc ke dni 27.06.2012.

Z-9179/2012-203

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

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pověřený soudní exekutor - JUDr. Milan Ušnul, Exekutorský úřad Praha 9  
původně povinný: Miloš Kamarýt, [REDAKCE]

*Oprávnění pro*

KD SERVIS a.s., Železničářů 885, Kročehlavy, 27201  
Kladno, RČ/IČO: 27228916

*Povinnost k*

URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309  
Kladno, RČ/IČO: 24259420  
Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.  
098 EX 03783/11-012 ze dne 28.11.2011. Právní moc ke dni 16.12.2011.

Z-1070/2012-203

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

o Zástavní právo soudcovské

k uspokojení pohledávky oprávněného v celkové výši  
161.266,79 Kč s příslušenstvím  
původně povinný: Miloš Kamarýt, [REDAKCE]

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Kladno, Fibichova  
2819, 27267 Kladno

*Povinnost k*

URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309  
Kladno, RČ/IČO: 24259420  
Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

*Listina* Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva č.j. 20  
E 52/2010-11 ze dne 24.11.2010. Právní moc ke dni 28.12.2010.

Z-771/2011-203

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

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k uspokojení pohledávky oprávněného v celkové výši 13.181,- Kč  
s příslušenstvím, "pro Českou republiku"  
původně povinný: Miloš Kamarýt, [REDAKCE]

*Oprávnění pro*

---

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 2

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2024 21:15:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532185 Cvrčovice  
Kat.území: 618128 Cvrčovice List vlastnictví: 399  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Typ vztahu*

---

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Kladno, Fibichova  
2819, 27267 Kladno

*Povinnost k*

URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309  
Kladno, RČ/IČO: 24259420  
Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

*Listina* Rozhodnutí okresní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§  
104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 42003/008944/13/220/MM ze dne 11.04.2013.  
Z-4393/2013-203

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

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pověřený soudní exekutor - Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4,  
798 01 Zábřeh na Moravě  
původně povinný: Miloš Kamarýt [REDACTED]

*Oprávnění pro*

Leasing České spořitelny, a.s., Budějovická 1912/64b,  
Krč, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 27089444

*Povinnost k*

URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309  
Kladno, RČ/IČO: 24259420  
Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.  
139 EX 11503/12-015 ze dne 17.09.2012. Právní moc ke dni 28.12.2012.  
Z-205/2013-203

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

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pověřený soudní exekutor - JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 455/17,  
130 00 Praha 3  
výše jistiny: 19.343,- Kč  
původně povinný: Miloš Kamarýt [REDACTED]

*Oprávnění pro*

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

*Povinnost k*

URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309  
Kladno, RČ/IČO: 24259420  
Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.  
091 EX 01681/13-012 ze dne 09.05.2013.

Z-5272/2013-203

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

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pověřený soudní exekutor - Mgr. Martin Tunkl, EÚ Plzeň - město  
původně povinný: Miloš Kamarýt [REDACTED]

*Oprávnění pro*

RCI Financial Services, s.r.o., Želetavská 1525/1,  
Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 25722328

---

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 3

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2024 21:15:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532185 Cvrčovice  
Kat.území: 618128 Cvrčovice List vlastnictví: 399  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309  
Kladno, RČ/IČO: 24259420  
Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.  
094 EX 03258/12 ze dne 13.06.2012. Právní moc ke dni 01.07.2012.  
Z-13141/2012-203

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

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pověřený soudní exekutor - Mgr. Richard Bednář, Exekutorský úřad Praha 10  
původně povinný: Miloš Kamarýt, [REDACTED]

*Oprávnění pro*

ESA s.r.o., Oldřichova 158, Dubí, 27203 Kladno, RČ/IČO:  
46351141

*Povinnost k*

URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309  
Kladno, RČ/IČO: 24259420  
Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 003  
EX 3813/12-12 ze dne 17.08.2012. Právní moc ke dni 07.12.2012.  
Z-16553/2012-203

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

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pověřený soudní exekutor - Mgr. Richard Bednář, Exekutorský úřad Praha 10  
původně povinný: Miloš Kamarýt, [REDACTED]

*Oprávnění pro*

Říha Zdeněk, [REDACTED]

*Povinnost k*

URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309  
Kladno, RČ/IČO: 24259420  
Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 003  
EX 4304/12-12 ze dne 07.09.2012. Právní moc ke dni 07.12.2012.  
Z-16554/2012-203

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

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pověřený soudní exekutor - Mgr. Jan Krejsta, Horní 729/32, 639 00 Brno  
původně povinný: Miloš Kamarýt, [REDACTED]

*Oprávnění pro*

Credium, a.s., v likvidaci, Bucharova 2657/12,  
Stodůlky, 15800 Praha 5, RČ/IČO: 25139886

*Povinnost k*

URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309  
Kladno, RČ/IČO: 24259420  
Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.  
159 EX 01533/12-013 ze dne 23.01.2013.

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.  
strana 4

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2024 21:15:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532185 Cvrčovice  
Kat.území: 618128 Cvrčovice List vlastnictví: 399  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

Typ vztahu

---

Z-1006/2013-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pověřený soudní exekutor - JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62,  
140 00 Praha 4  
původně povinný: Miloš Kamarýt, [REDACTED]

Oprávnění pro

W.A.G. payment solutions, a.s., Na Vítězné pláni  
1719/4, Nusle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 26415623

Povinnost k

URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309  
Kladno, RČ/IČO: 24259420  
Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.  
081 EX 26785/12-013 Y ze dne 13.08.2012.

Z-10499/2012-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
pověřený soudní exekutor : JUDr. Milan Usnul, EÚ Praha 9  
původně povinný: Miloš Kamarýt, [REDACTED]

Oprávnění pro

Auto VANDOL s.r.o. v likvidaci, Orlov 72, 26101  
Příbram, RČ/IČO: 27130835

Povinnost k

URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309  
Kladno, RČ/IČO: 24259420  
Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 098  
EX 01973/12-13 ze dne 02.07.2012. Právní moc ke dni 01.08.2012.

Z-11842/2012-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo soudcovské  
k uspokojení pohledávky oprávněného vve výši 52.819,- Kč a příslušenství  
původně povinný: Miloš Kamarýt, [REDACTED]

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Okresní správa sociálního zabezpečení Kladno, Fibichova  
2819, 27267 Kladno

Povinnost k

URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309  
Kladno, RČ/IČO: 24259420  
Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízením soud.zástavního práva č.j. 10  
E 41/2011-10 ze dne 27.09.2011. Právní moc ke dni 15.11.2011.

Z-17680/2011-203

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 Kladno, kód: 203.

strana 5

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2024 21:15:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532185 Cvrčovice  
Kat.území: 618128 Cvrčovice List vlastnictví: 399  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

pověřený soudní exekutor - JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 455/17,  
130 00 Praha 3

výše jistiny: 19.343,- Kč,

původně povinná: Kamarýtová Eliška, [REDACTED]

*Oprávnění pro*

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,  
11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

*Povinnost k*

NEWLAKITA s.r.o., Tyršova 885/24, Moravská Ostrava,  
70200 Ostrava, RČ/IČO: 27845567

Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.  
091 EX 01681/13-012 ze dne 09.05.2013.

Z-5272/2013-203

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

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pověřený soudní exekutor - Mgr. Stanislav Molák, Nádražní 397,  
580 01 Havlíčkův Brod

výše jistiny: 161.606,- Kč

původně povinný: Miloš Kamarýt, [REDACTED]

*Oprávnění pro*

AGRO LEASING J.Hradec s.r.o., Sládkova 309, Jindřichův  
Hradec II, 37701 Jindřichův Hradec, RČ/IČO: 60851252

*Povinnost k*

URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309  
Kladno, RČ/IČO: 24259420

Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.  
050 EX 6671/13-30 ze dne 13.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku  
13.01.2014 14:46:55. Zápis proveden dne 06.02.2014.

V-122/2014-203

*Pořadí k* 13.01.2014 14:46

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pověřený soudní exekutor - Mgr. Simona Kiselová Karola Sliwky 125/20,  
733 01 Karviná - Fryštát

výše jistiny: 64.678,- Kč

původně povinný: Miloš Kamarýt, [REDACTED]

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309  
Kladno, RČ/IČO: 24259420

Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

*Listina* Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.  
171 EX 04705/13/014 ze dne 07.01.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku  
14.01.2014 18:02:14. Zápis proveden dne 07.02.2014.

V-152/2014-203

*Pořadí k* 14.01.2014 18:02

---

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 6



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2024 21:15:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532185 Cvrčovice  
Kat.území: 618128 Cvrčovice List vlastnictví: 399  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

o Zástavní právo zákonné

k uspokojení pohledávky oprávněného v celkové výši 121.405,- Kč s příslušenstvím  
původně povinný: Miloš Kamarýt, [REDACTED]

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci  
1685/17, Nusle, 14021 Praha

*Povinnost k*

URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309  
Kladno, RČ/IČO: 24259420  
Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 211065/11/030940204117  
ze dne 30.06.2011.

Z-10535/2011-203

*Pořadí k* 07.01.2015 16:22

o Zástavní právo zákonné

k uspokojení pohledávky oprávněného v celkové výši 31.468,- Kč s příslušenstvím  
původně povinný: Miloš Kamarýt, [REDACTED]

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci  
1685/17, Nusle, 14021 Praha

*Povinnost k*

URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309  
Kladno, RČ/IČO: 24259420  
Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 288763/11/030940204117  
ze dne 14.12.2011.

Z-18638/2011-203

*Pořadí k* 07.01.2015 16:22

o Zástavní právo zákonné

k uspokojení pohledávek oprávněného v celkové výši 312.286,- Kč s příslušenstvím  
původně povinný: Miloš Kamarýt, [REDACTED]

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci  
1685/17, Nusle, 14021 Praha

*Povinnost k*

URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309  
Kladno, RČ/IČO: 24259420  
Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)  
č.j. 149089/10/030940204117 ze dne 24.09.2010.

Z-9423/2010-203

*Pořadí k* 07.01.2015 16:22

o Zástavní právo zákonné

k uspokojení pohledávky oprávněného v celkové výši Kč 818 780,53 s příslušenstvím  
původně povinný: Miloš Kamarýt, [REDACTED]

*Oprávnění pro*

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

*Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.*

*strana 7*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 08.07.2024 21:15:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532185 Cvrčovice  
Kat.území: 618128 Cvrčovice List vlastnictví: 399  
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

*Typ vztahu*

---

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci  
1685/17, Nusle, 14021 Praha

*Povinnost k*

URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309  
Kladno, RČ/IČO: 24259420  
Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)  
3542/10/030940204117 ze dne 12.01.2010. Právní moc ke dni 19.02.2010.

Z-2072/2010-203

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)  
3542/10/030940204117 ze dne 12.01.2010.

Z-391/2010-

203.

Z-2794/2010-203

*Pořadí k* 07.01.2015 16:22

o **Zástavní právo zákonné**

k uspokojení pohledávky oprávněného v celkové výši 86.431,- Kč s příslušenstvím  
původně povinný: Miloš Kamarýt, [REDACTED]

*Oprávnění pro*

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci  
1685/17, Nusle, 14021 Praha

*Povinnost k*

URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309  
Kladno, RČ/IČO: 24259420  
Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

*Listina* Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 210365/12/030940204117  
ze dne 07.06.2012.

Z-7889/2012-203

*Pořadí k* 07.01.2015 16:22

o **Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávky ve výši 1.860.000,- Kč s příslušenstvím do 31.12.2016

*Oprávnění pro*

Škripko Imrich a Škripková Hana, [REDACTED]

*Povinnost k*

URIEM PLUS, s.r.o., Kladenská 835, Švermov, 27309  
Kladno, RČ/IČO: 24259420  
Parcela: St. 323, Parcela: 297/6

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 15.12.2014. Právní  
účinky zápisu k okamžiku 07.01.2015 09:02:06. Zápis proveden dne 28.01.2015.

V-72/2015-203

*Pořadí k* 07.01.2015 16:22

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

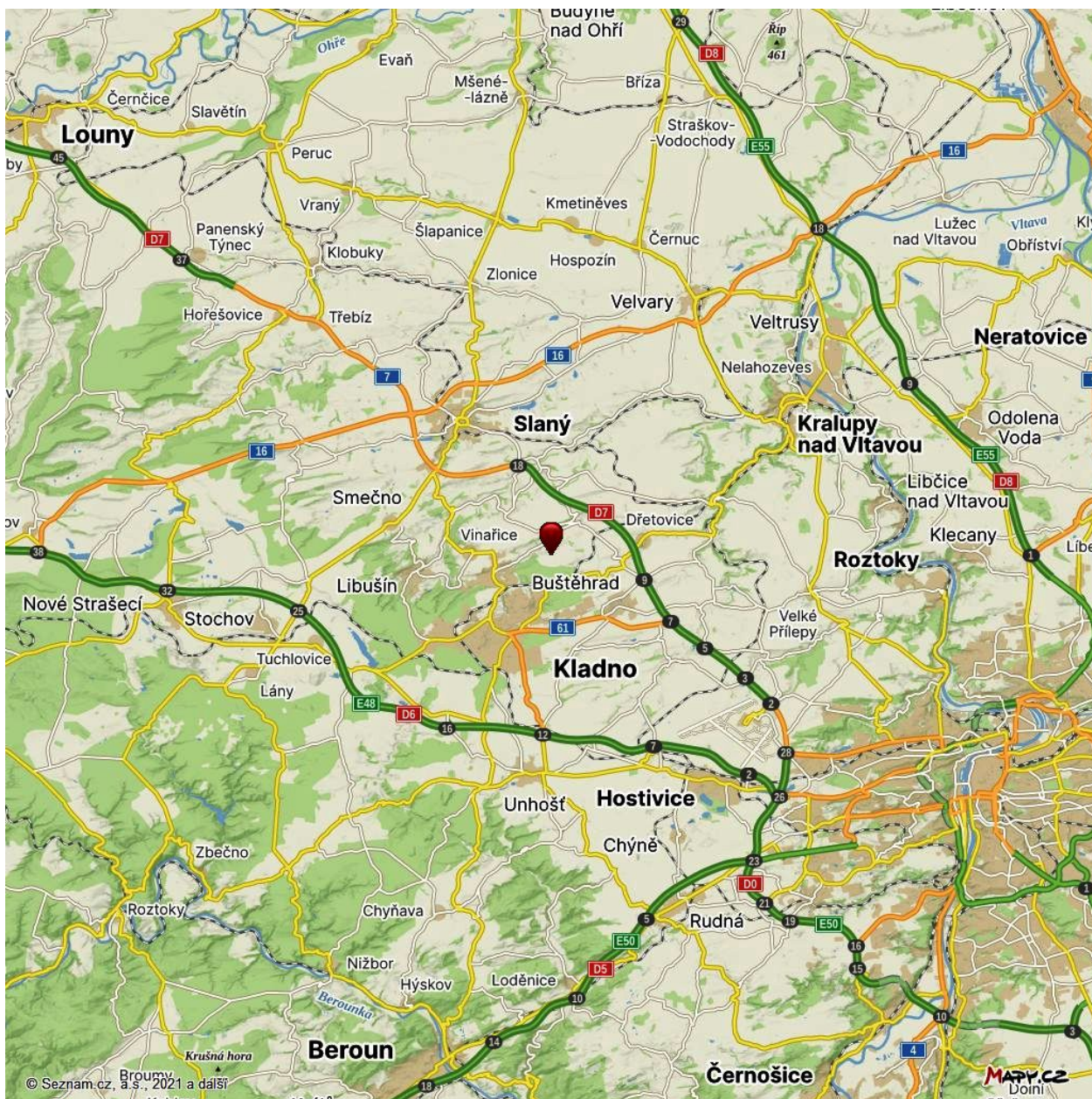
---

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

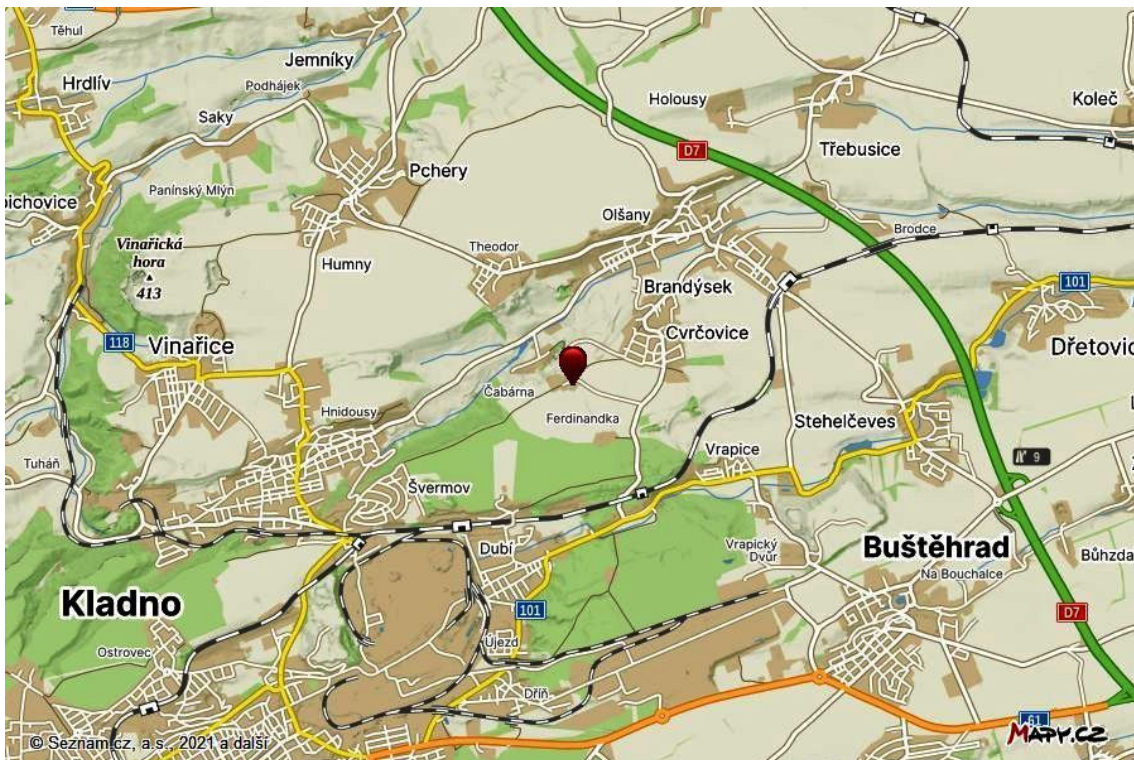
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 8

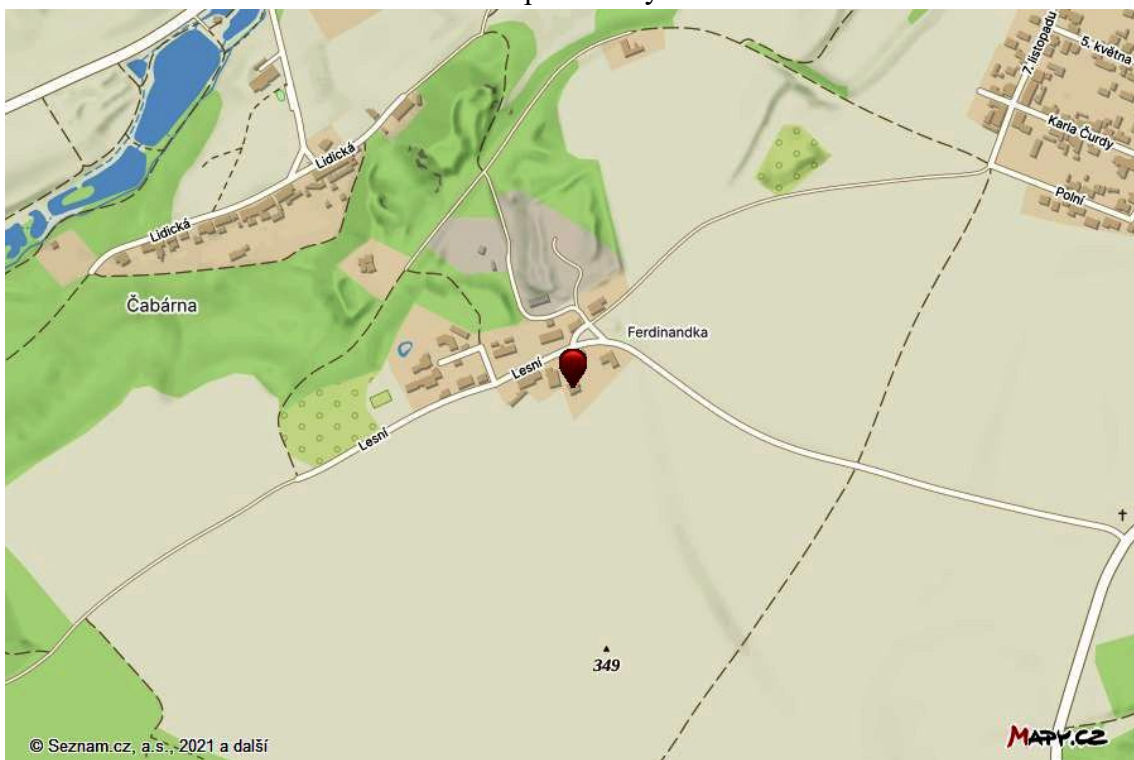




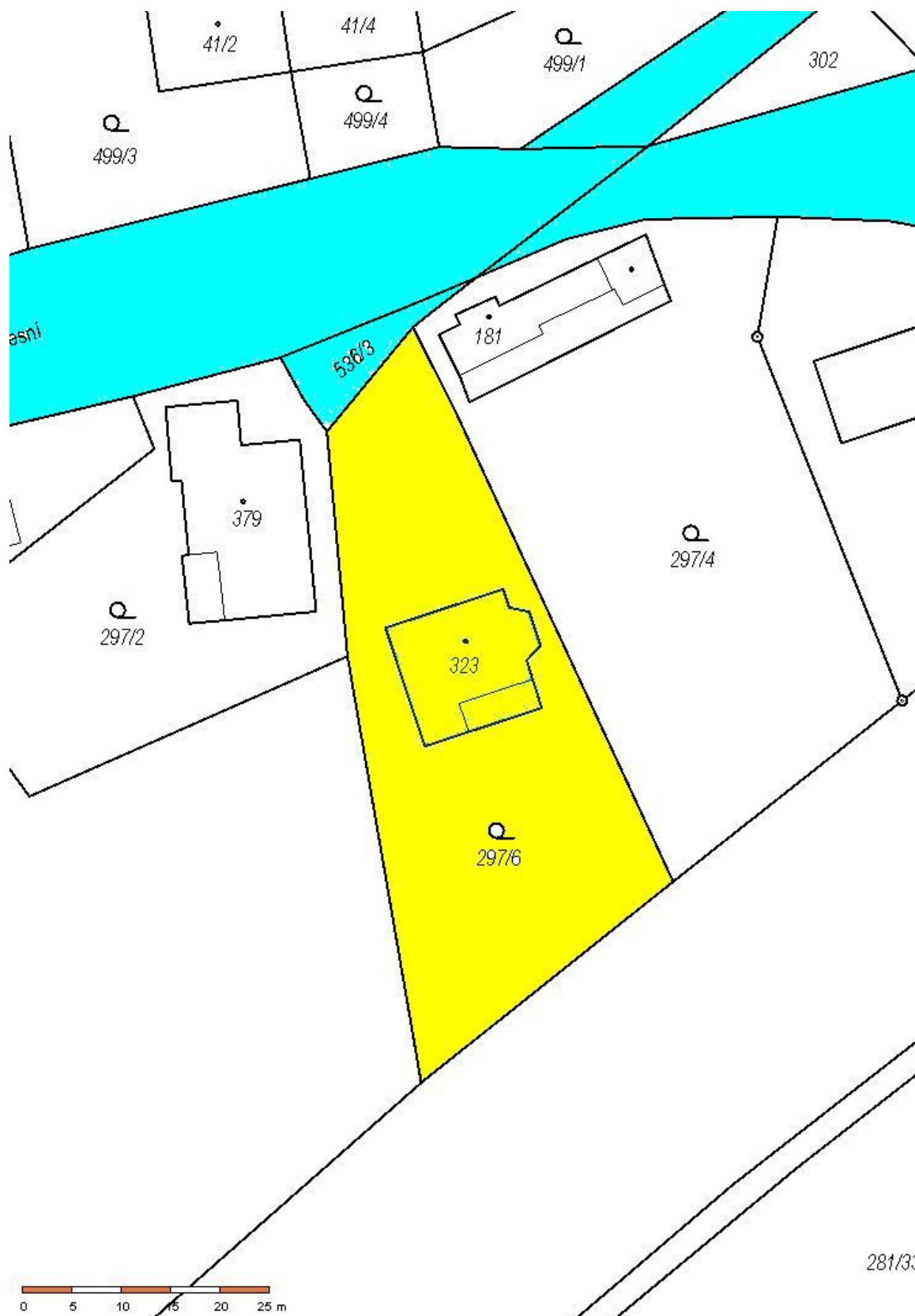
mapa oblasti



mapa lokality



mapa části obce



oceňované pozemky - žlutě, veřejný příjezd - modře



















