

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 18385-602/2023

Zadavatel znaleckého posudku:	Slezská insolvenční v.o.s. Elišky Krásnohorské 1305/18 736 01 Havířov - Podlesí
Číslo jednací:	KSPH 82 INS 17916/2022
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Václavské nám. č.p. 49, Unhošť, okres Kladno
Prohlídka předmětu ocenění provedena dne:	23.03.2023
Zpracováno ke dni:	23.03.2023
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 21 stran textu včetně titulního listu a 30 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 10.04.2023

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 49 a pozemku parc. č. st. 150/1 v obci Unhošť, okres Kladno, katastrální území Unhošť.

2. Účel znaleckého posudku

Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely insolvenčního řízení.

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

Zadavatel nesdělil žádné skutečnosti, které by měly vliv na výsledek posudku.

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

Zpracovatel určil níže uvedené zdroje dat pro splnění zadaného znaleckého úkolu. Všechny uvedené zdroje jsou důležité pro bezchybný výpočet a určení obvyklé ceny předmětného majetku. Zdroje byly určeny na základě požadavků vyplývajících z platných oceňovacích předpisů, odborných publikací a zkušeností zpracovatele se zpracováním obdobných ocenění.

2. Výčet zdrojů

výpis z katastru nemovitostí, snímek katastrální mapy, povodňová mapa, systém INEM - technické řešení a databáze realitních transakcí, informace zjištěné při prohlídce, částečná stavební dokumentace, územní plán

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rodinný dům č.p. 49
Adresa předmětu ocenění:	Václavské nám. č.p. 49, Unhošť, okres Kladno
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kladno
Obec:	Unhošť
Ulice:	Václavské nám.
Katastrální území:	Unhošť

2. Prohlídka a zaměření

Prohlídka společně se zaměřením nemovitosti byla provedena dne 23.03.2023. Byla provedena celková prohlídka předmětu ocenění. Přítomná osoba prohlídce – Vladislav Rezun.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

SJM Rezun Vladislav a Rezun Natálie, Václavské nám. 49, 27351 Unhošť

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 49 a pozemek parc. č. st. 150/1 v obci Unhošť, okres Kladno, katastrální území Unhošť.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace odpovídá skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je koncový řadový objekt. Stavba má 2 nadzemní podlaží. Dům je částečně podsklepený. V objektu je vybudované obytné podkroví.

Základy má smíšené a objekt je smíšené konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí 80-120 cm. Stropy jsou klenuté a dřevěné trámové, střecha je mansardová, krytina je česká šablona červené barvy a klempířské prvky jsou pozinkované. Vnější omítky jsou břízlité a vápenocementové a zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1380. Dle projektové dokumentace je stáří objektu datováno k první polovině 18. století. Kolem roku 1945 proběhla pravděpodobně na objektu rekonstrukce a modernizace.

V roce 2018 proběhla rekonstrukce těchto konstrukčních prvků: střecha - celková, stropy - celková, úprava dispozice - celková, dále v roce 2019: rozvody energií - celková, zdroj vytápění - celková, dílčí práce vč. vybavení- celková, dále v roce 2020: okna - celková, dále v roce 2022: vnější omítky - částečná. Objekt v letech 2018-2020 byl kompletně zrekonstruován.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad

vybavení: bez vad

podlahy: bez vad

okna: bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako po rekonstrukci.

1.PP		
Příslušenství	Sklep	53,40 m ²
1.NP		
Ostatní prostory	Zádveří	5,50 m ²
Ostatní prostory	Místnost	40,80 m ²
Ostatní prostory	Chodba	19,30 m ²
Ostatní prostory	Schodiště	13,30 m ²
Ostatní prostory	Místnost	19,60 m ²
Ostatní prostory	Místnost	11,60 m ²
Ostatní prostory	Místnost	8,80 m ²
Ostatní prostory	Místnost	14,00 m ²
2.NP		
Ostatní prostory	Chodba a schodiště	8,70 m ²
Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem	43,30 m ²
Pokoj	Pokoj	18,90 m ²
Ostatní prostory	Chodba	6,80 m ²

Pokoj	Pokoj	16,30 m ²
Pokoj	Ložnice	21,60 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	10,30 m ²
Podkroví		
Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem	48,50 m ²
Pokoj	Pokoj	22,00 m ²
Pokoj	Pokoj	17,50 m ²
Pokoj	Pokoj	22,00 m ²
Koupelna, WC	Koupelna s WC	9,60 m ²
Podlahová plocha		378,40 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství		431,80 m ²

Vnitřní omítky jsou štukové. Okna jsou dřevěná s dvojsklem. Příslušenství oken chybí. Obytné místnosti jsou orientované na východ, západ. Kuchyňské vybavení tvoří elektrický sporák, kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči. V obou koupelnách se nachází sprchový kout, umyvadlo a klasická toaleta. Interiérové dveře jsou z části dýhované plné a z části chybí, zárubně jsou z části obložkové a z části zárubně chybí a vchodové dveře jsou dřevěné. Osvětlovací techniku tvoří lustry, bodová svítidla.

Podlahové krytiny v jednotlivých typech místností:

chodba: keramická dlažba, cementový potěr

ostatní: cementový potěr

kuchyně: laminátová plovoucí podlaha

místnosti: laminátová plovoucí podlaha, cementový potěr, OSB desky

koupelna, wc: keramická dlažba

V 1.NP a v podkroví chybí podlahové krytiny. Další vybavení rodinného domu chybí.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je zaveden. Vytápění je řešeno lokálně elektrickými přímotopy, ohřev vody zajišťuje bojler a tepelné čerpadlo.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 197 m². Sklon pozemku je rovinatý. Pozemek není oplocený. Trvalé porosty - bez porostů.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě. Rodinný dům je postaven v centru obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V lokalitě je dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody, v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení a pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě parků je v docházkové vzdálenosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Je zde zastávka vlakových a autobusových spojů a v místě jsou omezené parkovací možnosti přímo u objektu.

Vlastník má bezproblémové vztahy se sousedy – je s nimi v běžném kontaktu a dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis			
Popis rodinného domu	Typ rodinného domu	koncový řadový objekt	
	Počet nadzemních podlaží	2	
	Podsklepení	částečné	
	Dům byl postaven v roce	Objekt byl postaven na základě sdělení přítomné osoby v roce 1380. Dle projektové dokumentace je stáří objektu datováno k v první polovině 18. století.	
	Rozsah rekonstrukce domu	Konstrukce	Rozsah
		střecha	celková
		stropy	celková
		úprava dispozice	celková
		okna	celková
		rozvody energií	celková
		zdroj vytápění	celková
		vnější omítky	částečná
		Díleč práce vč. vybavení	celková
		Objekt v letech 2018-2020 byl kompletně zrekonstruován.	
	Základy	smíšené	
	Konstrukce	smíšená	
	Tloušťka obvodové konstrukce	80- 120 cm	
	Stropy	klenuté, dřevěné trámové	
	Střecha	mansardová	
	Krytina střechy	česká šablona červené barvy	
	Klempířské prvky	pozinkované	
	Vnější omítky	břízolitové, vápenocementové	
	Vnitřní omítky	štukové	
	Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: bez vad	

		podlahy: bez vad okna: bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad
--	--	---

Popis vnitřních prostor	Dispozice	atypický	
	Typ oken	dřevěná s dvojsklem	
	Příslušenství oken	chybí	
	Orientace oken obytných místností	východ, západ	
	Koupelna(y)	sprchový kout, umyvadlo	
	Toaleta(y)	klasická toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	obložkové, chybí	
	Vnitřní dveře	chybí, dýhované plné	
	Osvětlovací technika	lustry, bodová svítidla	
	Popis místností a rozměry v m ²	1.PP	
		Příslušenství	Sklep 53,40 m ²
		1.NP	
		Ostatní prostory	Zádveří 5,50 m ²
		Ostatní prostory	Místnost 40,80 m ²
		Ostatní prostory	Chodba 19,30 m ²
		Ostatní prostory	Schodiště 13,30 m ²
		Ostatní prostory	Místnost 19,60 m ²
		Ostatní prostory	Místnost 11,60 m ²
		Ostatní prostory	Místnost 8,80 m ²
		Ostatní prostory	Místnost 14,00 m ²
		2.NP	
		Ostatní prostory	Chodba a schodiště 8,70 m ²
		Pokoj	Obývací pokoj s kuchyňským koutem 43,30 m ²
		Pokoj	Pokoj 18,90 m ²
		Ostatní prostory	Chodba 6,80 m ²
		Pokoj	Pokoj 16,30 m ²
		Pokoj	Ložnice 21,60 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC 10,30 m ²
		Podkroví	
		Pokoj	Pokoj s kuchyňským koutem 48,50 m ²
		Pokoj	Pokoj 22,00 m ²

		Pokoj	Pokoj	17,50 m ²
		Pokoj	Pokoj	22,00 m ²
		Koupelna, WC	Koupelna s WC	9,60 m ²
		Podlahová plocha		378,40 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství		431,80 m ²
	Elektřina	230V a 400V		
	Vodovod	vodovod		
	Svod splašek	veřejná kanalizace		
	Plynovod	ano		
	Řešení vytápění v domě	elektrické přímotopy		
	Topná tělesa	chybí		
	Řešení ohřevu vody v domě	bojler, tepelné čerpadlo		
	Podlahy v domě	chodba: keramická dlažba, cementový potěr, OSB desky ostatní: cementový potěr kuchyně: laminátová plovoucí podlaha místnosti: laminátová plovoucí podlaha, cementový potěr koupelna, wc: keramická dlažba V 1.NP a v podkroví chybí podlahové krytiny.		
	Popis stavu	po rekonstrukci		

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	197 m ²
	Trvalé porosty	bez porostů
	Vedlejší stavby	
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	neoploceno
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	centrum obce
	Vybavenost	dostačující vybavenost obchodními středisky a specializovanými obchody; v místě jsou dostupné základní a střední školy včetně specializovaných zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je pouze částečná vybavenost z hlediska sportovního vyžití; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů; zeleň v podobě parků v docházkové vzdálenosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav

	Spojení a parkovací možnosti	zastávka vlakových a autobusových spojů; omezené parkovací možnosti přímo u objektu
	Sousedé a kriminalita	vztahy bezproblémové - vlastník je se sousedy v běžném kontaktu; dle informací přítomné osoby v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 23.03.2023 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 2:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

- dle §1c vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění byla určena cena zjištěná
- metoda porovnání pomocí indexů uvedená v publikaci Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, nakladatelství CERM.

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 3576
Kraj: Středočeský
Okres: Kladno
Obec: Unhošť
Katastrální území: Unhošť
Počet obyvatel: 4 827
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = **2 565,00 Kč/m²**

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	III	1,02
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka a autobusová zastávka	II	0,95
O6. Občanská vybavenost v obci: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, škola, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,00

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 =$ **1 193,00 Kč/m²**

Obsah

1. Rodinný dům Unhošť Václavské nám. č. p. 49
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem
3. Pozemek parc.č. st. 150/1

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb., č. 225/2017 Sb. a č. 237/2020 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb., č. 188/2019 Sb., č. 488/2020 Sb., č. 424/2021 Sb. a č. 337/2022 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{1,113}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,03
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00

7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Bez vlivu na cenu.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,110}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,235}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,110}$$

1. Rodinný dům Unhošť Václavské nám. č. p. 49

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ D
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	podsklepená
Podkroví:	má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	se dvěma nadzemními podlažími
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	1122
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1.PP	197,00	3,11 m
1.NP	197,00	3,24 m
2.NP	197,00	3,21 m
3.NP (podkroví)	197,00	5,35 m
788,00 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
PP	1.PP	(197)*(3,11) = 612,67
NP	1.NP	(197)*(3,24) = 638,28
NP	2.NP	(197)*(3,21) = 632,37
Z	3.NP (podkroví)	(1/2)*13,90*(8,50*2,87 + 2,48*8,50 + 13,87*2,48) + (2,00*0,84/(0,84+1,15))*2,68*0,84/2 + (2,00*0,84/(0,84+1,15))*2,68*1,15/2 + (1,00*1,15/(0,84+1,15))*2,68*1,15/6 = 557,66

Obestavěný prostor - celkem:

2 440,98 m³**Popis a hodnocení konstrukcí a vybavení**

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

Konstrukce	Provedení	Hodnocení standardu	Část [%]
1. Základy	smíšené bez izolace	P	100
2. Zdivo	zdivo smíšené	P	50
2. Zdivo	zdivo odpovídající plným cihlám o tl. 45 cm	S	50
3. Stropy	dřevěné trámové	S	100
4. Střecha	dřevěný krov	S	100
5. Krytina	plechová krytina	S	100
6. Klempířské konstrukce	pozinkovaný plech	S	100
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové	S	100
8. Fasádní omítky	vápenocementové	S	20
8. Fasádní omítky	břízolitová	S	30
8. Fasádní omítky	břízolitová	S	50
9. Vnější obklady	chybí	C	100
10. Vnitřní obklady	keramické obklady	S	100
11. Schody	železobetonové	S	100
12. Dveře	dýhované s obložkovými zárubněmi	S	100
13. Okna	dřevěná eurookna	S	100
14. Podlahy obytných místností	OSB desky	P	30
14. Podlahy obytných místností	betonová mazanina	S	30
14. Podlahy obytných místností	laminátová plovoucí podlaha	S	30
14. Podlahy obytných místností	keramická dlažba	S	10
15. Podlahy ostatních místností	betonová mazanina	P	100
16. Vytápění	přímotopy	S	100
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová	S	100
18. Bleskosvod	chybí	C	100
19. Rozvod vody	plastové trubky	S	100
20. Zdroj teplé vody	bojler	S	50
20. Zdroj teplé vody	tepelné čerpadlo	P	50
21. Instalace plynu	zemní plyn	S	100
22. Kanalizace	plastové potrubí	S	100
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka se spotřebiči	S	100
24. Vnitřní vybavení	umyvadlo, sprchový kout, WC	S	100
25. Záchod	splachovací	S	100
26. Ostatní	chybí	C	100

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	P	4,30	100	0,46	1,98
2. Zdivo	P	24,30	50	0,46	5,59
2. Zdivo	S	24,30	50	1,00	12,15
3. Stropy	S	9,30	100	1,00	9,30

4. Střecha	S	4,20	100	1,00	4,20
5. Krytina	S	3,00	100	1,00	3,00
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100	1,00	0,70
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100	1,00	6,40
8. Fasádní omítky	S	3,30	20	1,00	0,66
8. Fasádní omítky	S	3,30	30	1,00	0,99
8. Fasádní omítky	S	3,30	50	1,00	1,65
9. Vnější obklady	C	0,40	100	0,00	0,00
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100	1,00	2,40
11. Schody	S	3,90	100	1,00	3,90
12. Dveře	S	3,40	100	1,00	3,40
13. Okna	S	5,30	100	1,00	5,30
14. Podlahy obytných místností	P	2,30	30	0,46	0,32
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	30	1,00	0,69
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	30	1,00	0,69
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	10	1,00	0,23
15. Podlahy ostatních místností	P	1,40	100	0,46	0,64
16. Vytápění	S	4,20	100	1,00	4,20
17. Elektroinstalace	S	4,00	100	1,00	4,00
18. Bleskosvod	C	0,50	100	0,00	0,00
19. Rozvod vody	S	2,80	100	1,00	2,80
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	50	1,00	0,80
20. Zdroj teplé vody	P	1,60	50	0,46	0,37
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,00	0,50
22. Kanalizace	S	2,90	100	1,00	2,90
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,00	0,50
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100	1,00	5,00
25. Záchod	S	0,40	100	1,00	0,40
26. Ostatní	C	3,00	100	0,00	0,00

Součet upravených objemových podílů 85,66

Koeficient vybavení K₄: 0,8566

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl z přílohy č. 21, K = koeficient pro úpravu obj. podílu

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	St.	Živ.	Opot. části	Opot. z celku
1. Základy	P	4,30	100,00	0,46	1,98	2,31	131	200	65,50	1,5131
2. Zdivo	P	24,30	50,00	0,46	5,59	6,52	131	200	65,50	4,2706
2. Zdivo	S	24,30	50,00	1,00	12,15	14,18	203	203	100,00	14,1800
3. Stropy	S	9,30	100,00	1,00	9,30	10,86	5	200	2,50	0,2715
4. Střecha	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,90	5	150	3,33	0,1632
5. Krytina	S	3,00	100,00	1,00	3,00	3,50	5	80	6,25	0,2188
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	1,00	0,70	0,82	5	80	6,25	0,0513
7. Vnitřní omítky	S	6,40	100,00	1,00	6,40	7,47	4	80	5,00	0,3735
8. Fasádní omítky	S	3,30	20,00	1,00	0,66	0,77	78	78	100,00	0,7700
8. Fasádní omítky	S	3,30	30,00	1,00	0,99	1,16	78	78	100,00	1,1600
8. Fasádní omítky	S	3,30	50,00	1,00	1,65	1,93	1	60	1,67	0,0322
10. Vnitřní obklady	S	2,40	100,00	1,00	2,40	2,80	4	50	8,00	0,2240
11. Schody	S	3,90	100,00	1,00	3,90	4,55	4	200	2,00	0,0910

12. Dveře	S	3,40	100,00	1,00	3,40	3,97	4	80	5,00	0,1985
13. Okna	S	5,30	100,00	1,00	5,30	6,19	3	80	3,75	0,2321
14. Podlahy obytných místností	P	2,30	30,00	0,46	0,32	0,37	4	80	5,00	0,0185
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	30,00	1,00	0,69	0,81	4	80	5,00	0,0405
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	30,00	1,00	0,69	0,81	4	80	5,00	0,0405
14. Podlahy obytných místností	S	2,30	10,00	1,00	0,23	0,27	4	80	5,00	0,0135
15. Podlahy ostatních místností	P	1,40	100,00	0,46	0,64	0,75	78	80	97,50	0,7313
16. Vytápění	S	4,20	100,00	1,00	4,20	4,90	4	50	8,00	0,3920
17. Elektroinstalace	S	4,00	100,00	1,00	4,00	4,67	4	50	8,00	0,3736
19. Rozvod vody	S	2,80	100,00	1,00	2,80	3,27	4	50	8,00	0,2616
20. Zdroj teplé vody	S	1,60	50,00	1,00	0,80	0,93	4	40	10,00	0,0930
20. Zdroj teplé vody	P	1,60	50,00	0,46	0,37	0,43	4	40	10,00	0,0430
21. Instalace plynu	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,58	4	50	8,00	0,0464
22. Kanalizace	S	2,90	100,00	1,00	2,90	3,39	4	60	6,67	0,2261
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100,00	1,00	0,50	0,58	4	30	13,33	0,0773
24. Vnitřní vybavení	S	5,00	100,00	1,00	5,00	5,84	4	60	6,67	0,3895
25. Záchod	S	0,40	100,00	1,00	0,40	0,47	4	60	6,67	0,0313

Opotřebení: 26,5 %

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m ³]:	=	1 900,-
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 11):	*	1,1000
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):	*	0,8566
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):	*	1,0000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):	*	2,7710
Základní cena upravená [Kč/m ³]	=	4 960,90
Plná cena: 2 440,98 m ³ * 4 960,90 Kč/m ³	=	12 109 457,68 Kč
Koeficient opotřebení: (1- 26,5 % /100)	*	0,735
Nákladová cena stavby CS_N	=	8 900 451,39 Kč
Koeficient pp	*	1,110
Cena stavby CS	=	9 879 501,04 Kč

Rodinný dům Unhošť Václavské nám. č. p. 49 - zjištěná cena = 9 879 501,04 Kč

2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

Venkovní úpravy oceněné zjednodušeným způsobem dle § 18 procentem z ceny stavby.

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům Unhošť Václavské nám. č. p. 49	9 879 501,04 Kč
Celkem	9 879 501,04 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb		9 879 501,04
3,50 % z ceny staveb	*	0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - zjištěná cena = **345 782,54 Kč**

3. Pozemek parc.č. st. 150/1**Ocenění**

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 1,000$

Index polohy pozemku $I_P = 1,110$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo - pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,110 = 1,110$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m²]	
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek					
§ 4 odst. 1	1 193,-	1,110		1 324,23	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m²]	Jedn. cena [Kč/m²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 150/1	197	1 324,23	260 873,31
Stavební pozemek - celkem			197		260 873,31
Pozemek parc.č. st. 150/1 - zjištěná cena celkem				=	260 873,31 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům Unhošť Václavské nám. č. p. 49	9 879 501,- Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	345 783,- Kč
3. Pozemek parc.č. st. 150/1	260 873,- Kč

Výsledná cena - celkem: **10 486 157,- Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **10 486 160,- Kč**

slovy: Desetmilionůčtyřistaosmdesátšesttisícjednostošedesát Kč

Ocenění tržním porovnáním - metoda porovnání pomocí indexů

Metoda tržního porovnání pomocí indexů je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji, respektive prodanými v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o ceně, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství).

Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze určit hodnotu oceňované nemovitosti.

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Václavské nám. č.p. 49, Unhošť, okres Kladno

Václavské nám. č.p. 49, Unhošť, okres Kladno					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Václavské nám. č.p. 49, Unhošť, okres Kladno	378.4 m ²	po rekonstrukci	197 m ²	bez zahrady a příslušenství, částečně podsklepeno, památková zóna, možnost komerčního využití v 1.NP
1	Berounská č.p. 304, Unhošť, okres Kladno	240 m ²	velmi dobrý	1158 m ²	zahrada vč. vedlejších staveb viz popis, částečně podsklepeno
2	Unhošť, okres Kladno	184 m ²	dobrý	354 m ²	zahrada, garáž, podsklepený
3	Na Výsluní č.p. 1094/91, Rudná, okres Praha-západ	322 m ²	velmi dobrý	1389 m ²	zahrada, dvojgaráž se skladem a dílnou, částečně podsklepený
4	Hájecká, Unhošť, okres Kladno	187 m ²	velmi dobrý	218 m ²	zahrada
5	Žižkova, Buštěhrad, okres Kladno	398 m ²	dobrý	488 m ²	dvorek, částečně podsklepeno, nebytové prostory k možnému komerčnímu využití

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² podlahové plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	51 458,33 Kč	1	51 458,33 Kč	1	1.07	1.05	1.3	1.1	1.606605	32 029,24 Kč
2	48 369,57 Kč	0.9	43 532,61 Kč	1	1.1	0.8	1.2	1.07	1.12992	38 527,16 Kč
3	74 534,16 Kč	1	74 534,16 Kč	1.05	1.03	1.15	1.3	1.16	1.8755373	39 740,16 Kč
4	74 812,83 Kč	0.9	67 331,55 Kč	1	1.1	1.15	1.04	1.03	1.355068	49 688,69 Kč
5	44 974,87 Kč	0.9	40 477,39 Kč	0.95	0.99	1	1.27	1.03	1.23026805	32 901,28 Kč
Celkem průměr										38 577,30 Kč
Minimum										32 029,24 Kč
Maximum										49 688,69 Kč
Směrodatná odchylka - s										7 069,51 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										31 507,79 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										45 646,82 Kč
K1 - Koeficient úpravy: lokalita										
K2 - Koeficient úpravy: podlahová plocha										
K3 - Koeficient úpravy: stav										
K4 - Koeficient úpravy: plocha pozemku										
K5 - Koeficient úpravy: jiné										
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné - případné odchylky v kvalitě lokality korigovány K1. K2 zohledňuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost stavby. K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu, vybavení. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemků. K5 zohledňuje další popsání vlastností, zejména příslušenství k RD, vedlejší stavby.

Na základě výše uvedených údajů a uvedených srovnávacích nemovitostí je srovnávací hodnota předmětné nemovitosti určena následovně

38 577,30 Kč/m²

* 378 m²

= 14 582 221 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

14 582 000 Kč

E. REKAPITULACE, ODŮVODNĚNÍ V ROZSAHU UMOŽŇUJÍCÍM PŘEZKOUMATELNOST ZNALECKÉHO POSUDKU, KONTROLA

Výsledek dle cenového předpisu

10 486 160 Kč

Výsledek dle tržního porovnání - metoda porovnání pomocí indexů

14 582 000 Kč

Základní ceny pro ocenění podle oceňovací vyhlášky jsou vyhodnocované statisticky zpětně a jelikož ceny nemovitostí v posledních letech relativně rostou, může tak jít o příčinu rozdílu mezi cenami.

Statisticky vyhodnocovaná data nerozlišují ceny, které na trhu vznikly mimo řádné tržní prostředí (např. prodeje v rodině a mezi známými, prodeje v mimořádných okolnostech apod.), a jako taková mohou vstupní údaje značně zkreslit.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 49 a pozemku parc. č. st. 150/1 v obci Unhošť, okres Kladno, katastrální území Unhošť.

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí je obvyklá cena předmětné nemovitosti v daném místě a čase určena po zaokrouhlení na

14 582 000,- Kč

Slovy: čtrnáctmilionupětsetosmdesátdvatisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti,
Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek
Mánesova 1374/53, 12000 Praha

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 10.04.2023

XP invest, s.r.o. Digitálně podepsal
XP invest, s.r.o. -
- znalecká znalecká kancelář
kancelář Datum: 2023.04.13
12:26:39 +02'00'

Ing. Markéta
Toboříková
Pištorová, MBA
Digitálně podepsal Ing.
Markéta Toboříková
Pištorová, MBA
Datum: 2023.04.11
14:35:16 +02'00'

Martin
Málek
Digitálně podepsal
Martin Málek
Datum: 2023.04.11
09:08:56 +02'00'

František
Kořínek
Digitálně podepsal František
Kořínek
DN: cn=František Kořínek,
givenName=František,
sn=Kořínek, c=CZ, o=XP invest,
s.r.o.,
2.5.4.97-nTRCZ-28462572,
serialNumber=CA-1168726
Datum: 2023.04.11 11:06:13
+02'00'

Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA

Martin Málek

František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku byla sjednána smluvní odměna.

Znalec si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku podle ustanovení §127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, v platném znění.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 18385-602/2023 znaleckého deníku.

H. SEZNAM PŘÍLOH

výpis z katastru nemovitostí, srovnávané nemovitosti, výřez z povodňové mapy, ortofoto mapa, fotodokumentace předmětu ocenění, výřez ze stavební dokumentace, výřez z územního plánu

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2023 10:15:02
Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 82 INS 17916/2022 pro Slezská insolvenční v.o.s.

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 533017 Unhošť
Kat.území: 774499 Unhošť List vlastnictví: 3576
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Rezun Vladislav a Rezun Natálie, Václavské nám. 49, 27351 Unhošť	770707/2604 775811/1911	
SJM = společné jmění manželů		

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 150/1	197	zastavěná plocha a nádvoří		pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně
Součástí je stavba: Unhošť, č.p. 49, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 150/1				

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní
k zajištění budoucích peněžitých pohledávek do výše 8.472.000,00 Kč , které budou
vznikat ode dne účinnosti úvěrové smlouvy do 15.12.2052
Oprávnění pro
Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RC/IČO: 49240901
Povinnost k
Parcela: St. 150/1
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 111/06480/19/2/01 ze dne
02.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2019 11:49:12. Zápis proveden
dne 31.12.2019; uloženo na prac. Kladno
V-9495/2019-203
Pořadí k 02.12.2019 11:49

Související zápisy
Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 111/06480/19/2/01 ze dne
02.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2019 11:49:12. Zápis
proveden dne 31.12.2019; uloženo na prac. Kladno
V-9495/2019-203

Související zápisy
Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého
Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 111/06480/19/2/01 ze dne
02.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2019 11:49:12. Zápis
proveden dne 31.12.2019; uloženo na prac. Kladno
V-9495/2019-203

o Zákaz zcizení
po dobu trvání zástavního práva
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 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2023 10:15:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 533017 Unhošť
Kat.území: 774499 Unhošť List vlastnictví: 3576
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Raiffeisenbank a.s., Hvězdova 1716/2b, Nusle, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 49240901

Povinnost k

Parcela: St. 150/1

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 111/06480/19/2/01 ze dne 02.12.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.12.2019 11:49:12. Zápis proveden dne 31.12.2019; uloženo na prac. Kladno

V-9495/2019-203

Pořadí k 02.12.2019 11:49

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení předběžného opatření

oprávněný: Alexander Revzin, nar. 15.12.1986

Povinnost k

Parcela: St. 150/1

Listina Usnesení soudu o nařízení předběžného opatření č.j. 119 C 26/2020-170 ze dne 12.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.11.2021 11:28:57. Zápis proveden dne 24.11.2021.

Z-5625/2021-203

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

Rezun Vladislav, Václavské nám. 49, 27351 Unhošť,
RČ/IČO: 770707/2604

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 20.12.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2017 11:11:37. Zápis proveden dne 15.02.2017.

V-555/2017-203

Pro: Rezun Vladislav a Rezun Natálie, Václavské nám. 49, 27351
Unhošť

RČ/IČO: 770707/2604
775811/1911

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2023 10:15:02

Obec: 533017 Unhošť

List vlastnictví: 3576

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

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 02.03.2023 10:34:19

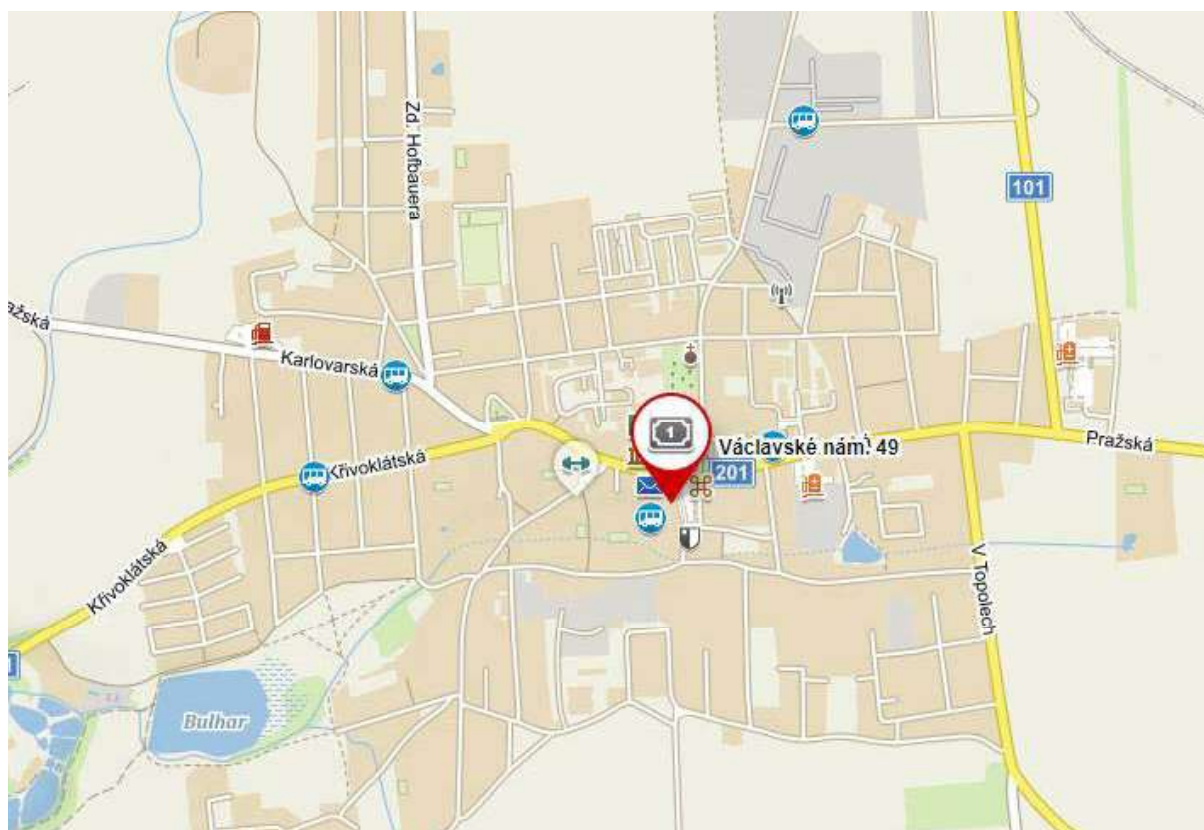
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užit 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 <http://www.cuzk.cz/>.

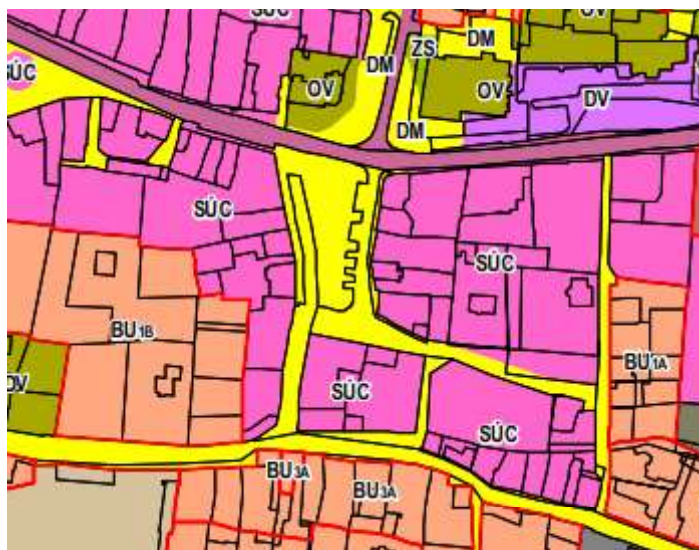
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.



Ortofoto mapa

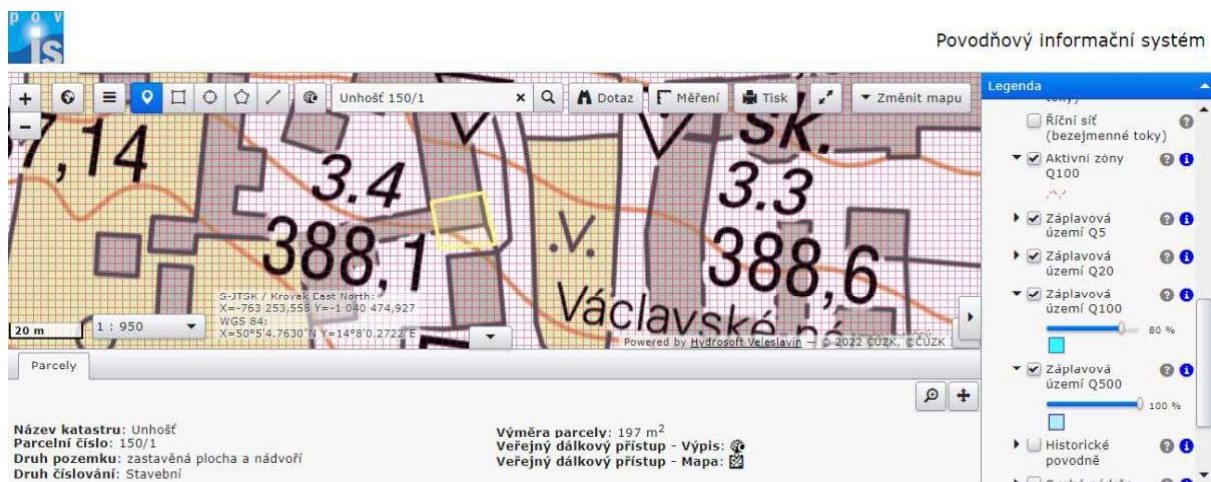


Výřez z územního plánu

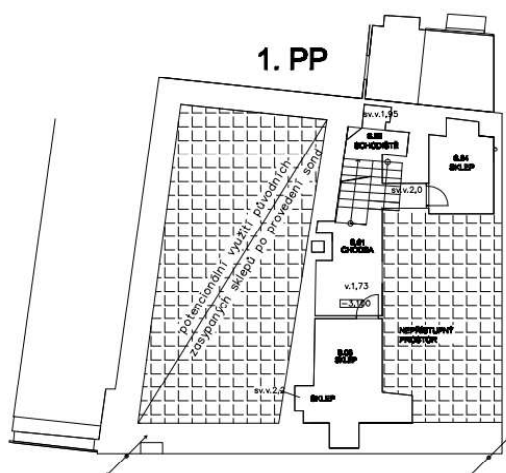


SÚC	SÚC - smíšené obytné území - centrální zóna
-----	---

Výřez z povodňové mapy



Výřez ze stavební dokumentace



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

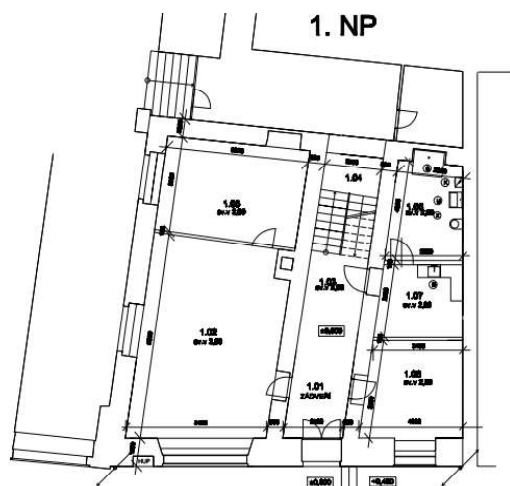
Číslo	Název místnosti	m²
0.01	CHODBA	18,3 m²
0.02	BOČNÍK	7,8 m²
0.03	BOČNÍK	18,3 m²
0.04	BOČNÍK	18,3 m²

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

Číslo	Název místnosti	m²
1.01	ZÁVĚSNÝ	8,6 m²
1.02	POKOK	48,3 m²
1.03	CHODBA	18,3 m²
1.04	BOČNÍK	18,3 m²
1.05	POKOK	18,3 m²
1.06	KUCHYNĚ	11,8 m²
1.07	KUCHYNĚ	8,6 m²
1.08	POKOK	14,8 m²

LEGENDA ZNÁČENÍ PRŮŘEZŮ

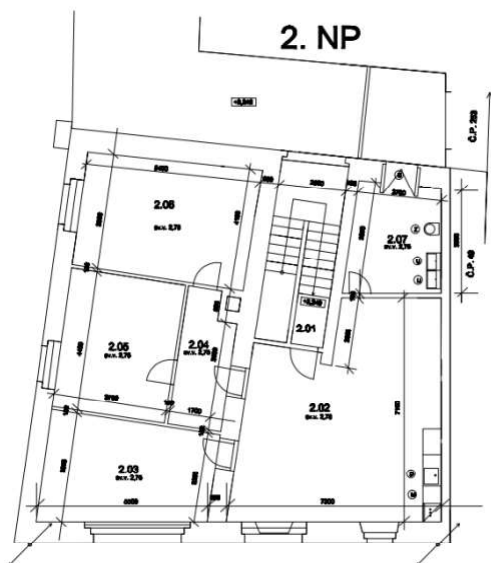
Číslo	Popis
1	Stěna
2	Stěna
3	Stěna
4	Stěna
5	Stěna
6	Stěna
7	Stěna
8	Stěna
9	Stěna
10	Stěna
11	Stěna
12	Stěna
13	Stěna
14	Stěna
15	Stěna
16	Stěna
17	Stěna
18	Stěna
19	Stěna
20	Stěna



ZMĚNA PŘED DOKONČENÍM

BŘEZEN 2019

RODINNÝ DŮM, Václavské nám.49 Unhošť		Josef Bauer projektová činnost Červený Újezd 280 tel. 605730000	
PROJEKTANT ČÁSTI DOK.	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT HLAVNÍ INŽ. PROJEKTU	AUTOR PROJEKTU	
Josef Bauer	Josef Bauer	Josef Bauer	
INVESTOR	Vladislav Pazouk	MĚŘÍTKO	POČ. FORM.
STAVBA	STAVEBNÍ ÚPRAVY RD č.p.49 Unhošť, Václavské nám.č.p.49	1:100	DATUM
VÝKRES	PŮDORYS 1.PP a 1.NP	STUPĚŇ	ČÍSLO VÝK.
		ČÁST	01



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

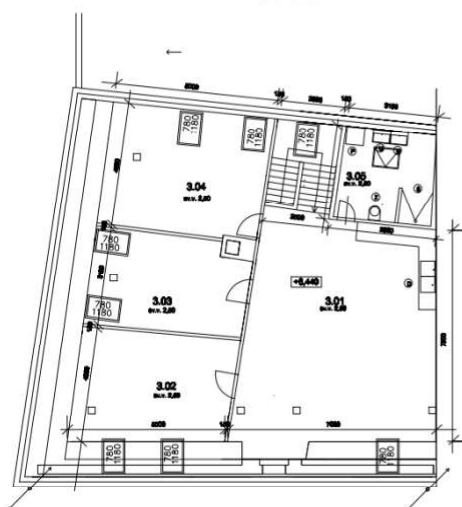
Číslo	Název místnosti	m²
2.01	CHODBA+BOČNÍK	8,7 m²
2.02	POKOK+KUCHYNĚ	43,3 m²
2.03	POKOK	18,3 m²
2.04	CHODBA	8,6 m²
2.05	POKOK	18,3 m²
2.06	LOŽNICE	21,8 m²
2.07	KUCHYNĚ	10,8 m²

LEGENDA MÍSTNOSTÍ

Číslo	Název místnosti	m²
3.01	KUCHYNĚ + OP	48,3 m²
3.02	POKOK	23,8 m²
3.03	LOŽNICE	17,8 m²
3.04	LOŽNICE	22,8 m²
3.05	KUCHYNĚ	8,6 m²

LEGENDA ZNÁČENÍ PRŮŘEZŮ

Číslo	Popis
1	Stěna
2	Stěna
3	Stěna
4	Stěna
5	Stěna
6	Stěna
7	Stěna
8	Stěna
9	Stěna
10	Stěna
11	Stěna
12	Stěna
13	Stěna
14	Stěna
15	Stěna
16	Stěna
17	Stěna
18	Stěna
19	Stěna
20	Stěna



ZMĚNA PŘED DOKONČENÍM

BŘEZEN 2019

RODINNÝ DŮM, Václavské nám.49 Unhošť		Josef Bauer projektová činnost Červený Újezd 280 tel. 605730000	
PROJEKTANT ČÁSTI DOK.	ZODPOVĚDNÝ PROJEKTANT HLAVNÍ INŽ. PROJEKTU	AUTOR PROJEKTU	
Josef Bauer	Josef Bauer	Josef Bauer	
INVESTOR	Vladislav Pazouk	MĚŘÍTKO	POČ. FORM.
STAVBA	STAVEBNÍ ÚPRAVY RD č.p.49 Unhošť, Václavské nám.č.p.49	1:100	DATUM
VÝKRES	PŮDORYS 2.NP a 3.NP	STUPĚŇ	ČÍSLO VÝK.
		ČÁST	02





B SOUHRNNÁ TECHNICKÁ ZPRÁVA

B.1 Popis území stavby

- charakteristika stavebního pozemku:
Pozemek o. 150/1 je lichoběžníkového tvaru, nachází ve střední části obce Ústí nad Labem, a je zcela zastavěn stávajícím objektem - přístavkem RD č.p. 49.
- výčet a stavby provedených průzkumů a rozborů:
V rámci dostavby přípravy byla provedena na místě stavby osobní prohlídka pozemku stavby a pořizování fotodokumentace a vypracování PD stavebního záměru zpracovaného jako projektové dokumentace. Podkladem zpracování projektové dokumentace byly i geodetické záznamy provedené Michalem Křítem.
Získané údaje byly zpracovány do projektu.
- ochranná a bezpečnostní pásma:
Navrhovaná stavba se nachází v památkové zóně.
- poloha vzhledem k regulačnímu území, podléhajícímu územnímu opatření:
Nevyplývá ze.
- vliv stavby na okolní stavby a pozemky, ochrana okolí:
Navrhovaná stavba nebude mít vliv na okolní stavby a pozemky.
- požadavky na znečištění, domoček, kácení zeleně:
Nevyplývá ze.
- zábory zemědělského, lesního, půdního fondu (okrasné / trvalé):
Nevyplývá ze.
- územní technické podmínky (napojení na dopravní a technickou infrastrukturu):
V současné době je RD nepřístupné, všechny vnitřní rozvody (kanalizace, vodovod, plyn, elektrika) jsou stávající a jsou pouze v rozporu. V rámci navrhované stavby budou nové domovní rozvody úplně připojeny ke stávající přípojce.
- věcné a časové vazby stavby, podmínky, vyvážení, související investice:
V současnosti nepřiblíží v bezprostřední blízkosti řešené stavby žádná stavební činnost. Realizace stavby nevyvolává žádné související veřejné investice, které měly napředupřít žádné věcné a časové vazby.



B.2 Celkový popis stavby

B.2.1 Úcel účelů stavby

- funkční náplň stavby:
objekt pro bydlení s možností využití části místnosti k pronájmu pro účel - občanská vybavenost, kanceláře
- skladní kapacita funkčních jednotek:
Dvě bytové jednotky 3+1 celkem 278,4m²
Prostory k pronájmu 128,3m²
- celková produkovaná množství a dráhy odpadu uvnitř a způsob sbližování a ním:
zplavková kanalizace - Objekt bude napojen na stávající kanalizační přeplynka.
odpad - z plynových kotlů v emisech tluží 5, odpad spalin bude proveden kanalizačním systémem
odkafření pro kondenzaci kotle trubkou zasahující odhad spalin a nasávání spalinového vzduchu.
odpadní vody odpad - voda odpadu bude napojena kanalizační stálou obcí

B.2.2 Celkové, urbanistické, architektonické řešení

- urbanismus - řešení regulace, kompozice prostupového řešení:
Stavba je v souladu se zpracovaným ÚPÚM pro obec Ústí nad Labem.
Přístavok RD je z prvního patrování 18. etáží a je součástí podlaží řady domů č. 49. Dle centrálního náměstí Ústí nad Labem, v relativně nízkém terénu. Dům je ale rožný, protože u jeho fasády je příjezd do dvora. Příjezd je v čele řady RD se současným druhým úsekem společného vjezdu dvora. Přístavok byl RD vybudován jako náhradní bytový.
RD má dvě obytné podlaží, nevyužitý půdní prostor a je zcela podklopen. Hlavní vstup do domu je z náměstí při východní fasádě. Do vnitřku je vstup po vnitřním schodišti z 1. NP domu, do 2. NP je přístup pouze z nivy soustředěného domu č.p. 253 (pauze, 1500) zřídnutím (bez vnitřního schodiště) po venkovním schodišti vedoucím z příjezdového

prostoru, na půdu je vstup opět jen po schodišti (vnitřním sousedního domu - je to relikv po rozdělení domu na různé majitele. Dvě suterénní místnosti jsou propojeny ve terénním sousedním domu bar.č.p. na parc.č. st.156/5

Návěští vznikne v suterénní místnosti možnost umístění sauny pro osobní potřeby, v 1.NP prostory k proměně, 2.NP a půdní prostor bude využit pro bydlení (celkem 2 byty 1+1), vše přísluší nové navržený vlastní schodištěm RD. Dále pak oddělení předměrného RD od sousedního domu.

b) architektonické řešení - kompozice tvorového řešení, materiálové a barevné řešení:

Stávající RD má klasický krov, střecha domu je mansardová s valbou na jižní straně. Dům je ve velice špatném technickém stavu. V hrozném stavu je předsíň krov, dřevěná konstrukce dřevěných stropů nad 2.NP a pravděpodobně i nad 1.NP. V současné době je krov podpírán soustavou lehkých trubek ležících na napadených stropních trámech. Nosná zdivo je utlučené, v suterénu a přístřeší je převážně kamenné.

Návrh hleí vytvořit suterénní kytiny a celého krovu jako repliku starého krovu. Krytina je navržena tradiční Česká kolona červené barvy (variantně německy Elmerit Dacera hlinka tabulosa červené barvy). Projekt hleí vytvořit vlnitý chod na EURO koka ve světlé hnědé barvě.

B.2.3 Celkové provozní řešení:

Hlavní vstup do objektu zůstává zachován. Průchody, které vedly původně do sousedního objektu budou zrušeny a v RD bude vybudováno nové vlastní schodiště pro přístup z 1.NP do 2.NP a půdního bytu.

Vnitřní prostor objektu je navržen tak, aby vyhovoval požadavkům daných účelů stavby.

V suterénu je nově vytvořit prostor, kde je navržena sauna, stávající technická místnost zůstává zachována. V 1.NP jsou navrženy postelky k pronájmu, v 2.NP a v prostoru půdy je nově navržena vždy jedna bytová jednotka 1+1 s vlastními zdroji vytápění a ohřevu TUV.

B.2.4 Bezpečnostní úroveň stavby:

V minulosti došlo k neúspěšné opravě chodníku před předměrným domem, chodník byl navýšen a došlo tak k „zapnutí“ bludného vstupu do objektu. Navíc při dešťových srážkách bylo úprava chodníku v součinnosti docházet k zatčení do objektu. I pro možnost přístupu osob se sníženou možností pohybu je zapotřebí posílit chodníka před domem upravit.

B.2.5 Bezpečnost při užívání stavby:

Návrh respektuje obecné požadavky na výstavbu dané vyhláškou č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb, vyhl.č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Objekt je navržen dle platných ČSN EN vztahujících se k navrhování pozemních konstrukcí.

B.2.6 Základní charakteristiky objektu:

a) stavební řešení a účel objektu:

Předsíň objektu je určen pro bydlení (ve dvou patrech) s možností pronájmu penzionu celého 1. NP. V suterénu je nově vytvořit prostor, kde je navržena sauna, stávající technická místnost zůstává v suterénu zachována. Do suterénu je vstup po vnitřním schodišti z 1.NP domu, do 2.NP je přístup pouze z terasy sousedního domu č.p. 253 (parc.č. 150/5) zřídkapouze (bře. věcného břemene) po vnitřním schodišti vedoucího z předsíňového prostoru, na půdu je vstup opět jen po schodišti (vnitřním sousedního domu - je to relikv po rozdělení domu na různé majitele. Hlavní vstup do objektu zůstává zachován. Průchody, které vedly původně do sousedního objektu budou zrušeny a v RD bude vybudováno nové vlastní schodiště pro přístup z 1.NP do 2.NP a půdního bytu.

b) konstrukční a materiálové řešení:

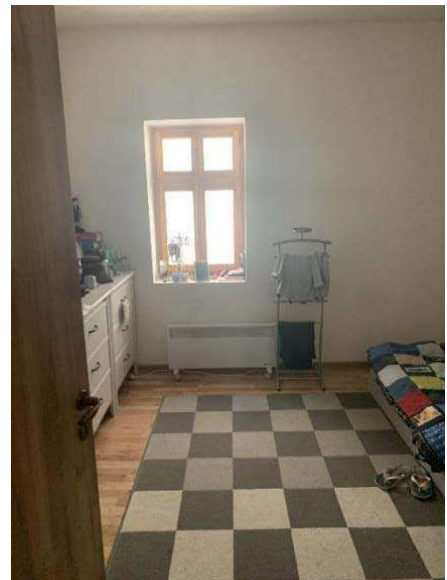
Stávající RD má klasický krov, střecha domu je mansardová s valbou na jižní straně. Dům je ve velice špatném technickém stavu. V hrozném stavu je předsíň krov, dřevěná konstrukce dřevěných stropů nad 2.NP a pravděpodobně i nad 1.NP. V současné době je krov podpírán soustavou lehkých trubek ležících na napadených stropních trámech. Nosná zdivo je utlučené, v suterénu a přístřeší je převážně kamenné.

B.2.7 Základní charakteristika technických zařízení:

V současné době je RD sepojitvan, všechny původní rozvody (kanalizační, vodovod, plyn, elektřina) jsou stávající a jsou pouze staršími. V rámci navrhované stavby budou nové domovní rozvody upřesně připojeny na stávající přípojky.

Fotodokumentace předmětu ocenění

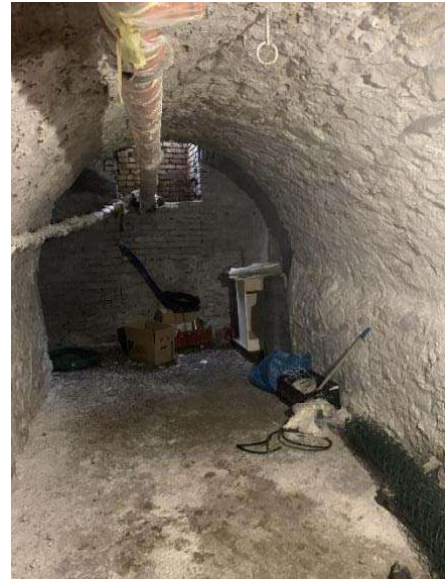












Srovnávané nemovitosti

Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace

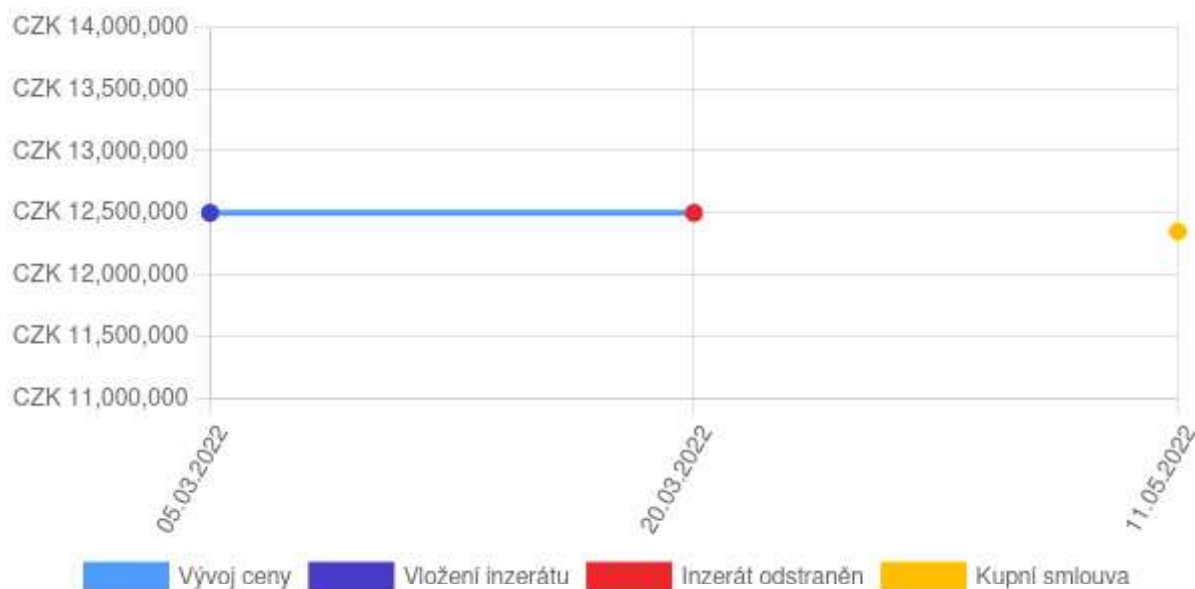


Rodinný dům, 240 m², Berounská č.p. 304, Unhošť, okres Kladno

Celková cena: 12 350 000 Kč

Lokalita: Berounská č.p. 304, Unhošť, okres Kladno

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Berounská č.p. 304, Unhošť, okres Kladno	Cena dle KS	12 350 000 Kč
Číslo řízení	V-3702/2022-203	Datum podpisu KS	11.05.2022
Poznámka k ceně	12 500 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1158 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Elektřina	230V
Užitná plocha	240 m ²	Plyn	Plynovod
Podlahová plocha	240 m ²		

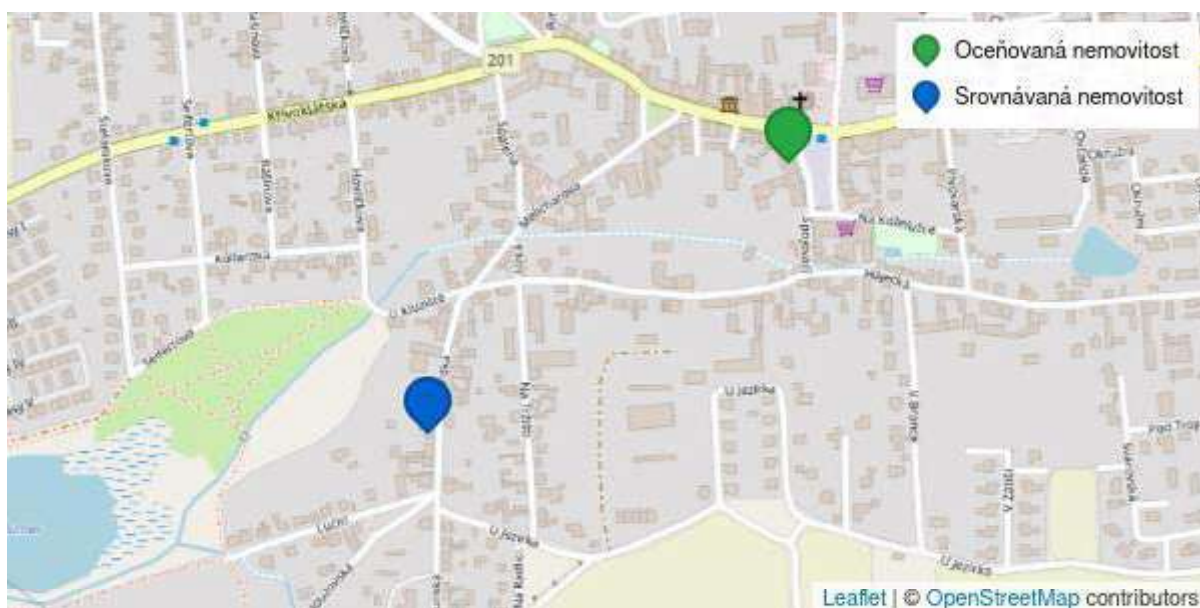
Nabízíme exkluzivně dvougenerační rodinný dům 6 + 2 kuchyně s velkou zahradou cca 1000 m² v obci Unhošť, vzdálenost od hranice Prahy cca 21 km. Obec nabízí veškerou občanskou vybavenost. Autobusem cca 30 minut na metro Zličín. Dům je po kompletní rekonstrukci v roce 2006 včetně zateplení a střechy (Bramac). Je vytápěn plynovým kotlem a napojen na obecní kanalizaci a vodovod. V přízemí domu je byt 2+kk s koupelnou a toaletou, v 1 patře a podkroví je byt 4+kk s koupelnou, 2x toaletou a lodžíí. Na pozemku je velká

stodola, malé vedlejší stavby (dřívější hospodářské budovy) a zastřešený přístřešek. Pozemek je kompletně oplocený. Dům disponuje sklípkem cca 8m2. Dům je umístěn v klidné části, na kraji obce. Ve velmi pěkné krajině, nedaleko Křivoklátských lesů. PENB: G* (PENB není k dispozici. Pokud bude dodán, bude údaj aktualizován). Při kontaktu s RK prosím uvádějte evidenční číslo 40020921.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace

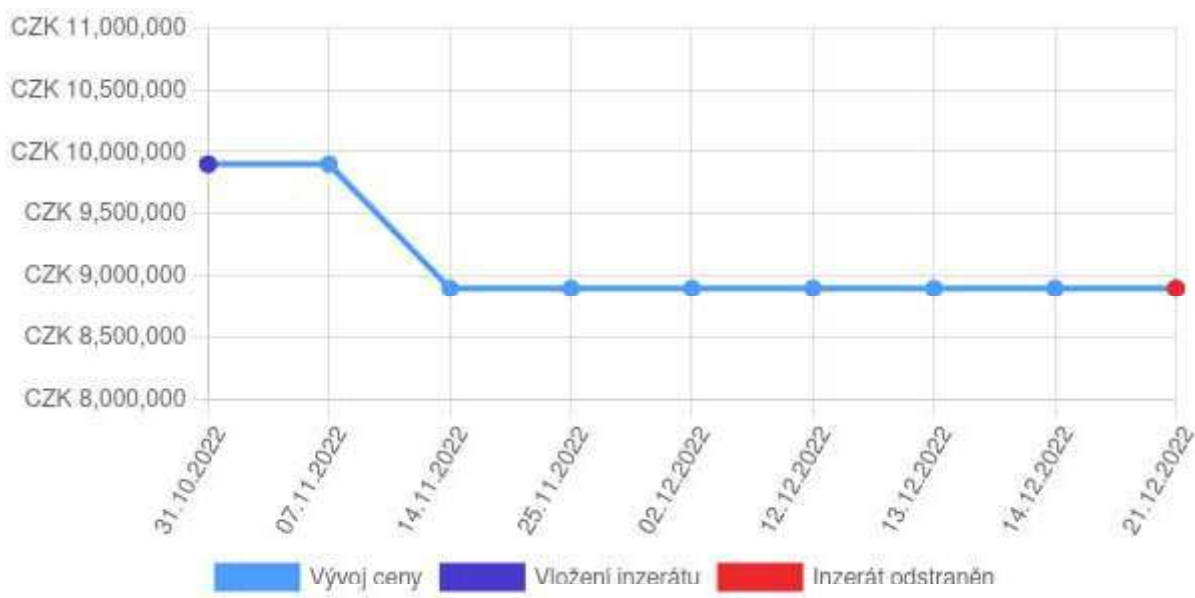


Rodinný dům, 184 m², Unhošť, okres Kladno

Celková cena: 8 900 000 Kč

Lokalita: Unhošť, okres Kladno

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



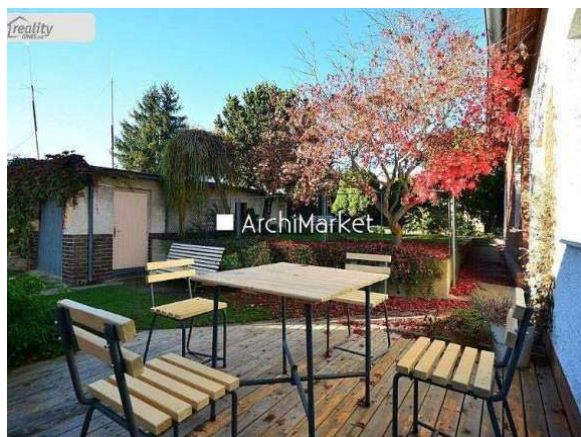
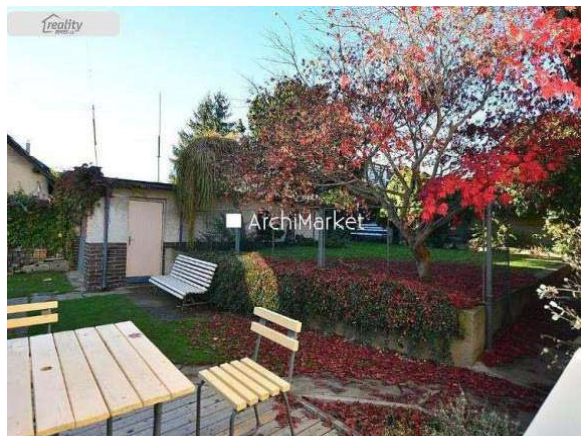
3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Unhošť, okres Kladno	Cena	8 900 000 Kč
Poznámka k ceně	za nemovitost, vč. advokátní úschovy, poplatků na katastru a provize	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	354 m ²	Stav	Dobrý
Užitná plocha	184 m ²	Počet nadzemních podlaží domu	2
Podlahová plocha	184 m ²		

Dům se soukromím a překvapivým klidem - dům se soukromím a překvapivě klidnou zahradou od zahradníka, na kterou nejde vidět - možnost realizovat projekt zajímavé rekonstrukce od A1 architects (zvětší interier na 222m²) -v domě se vždy bydlelo, nikdy nebyl prázdný, je udržovaný, vše funguje, nepotřebuje žádné okamžité investice, pokud je nový majitel nebude preferovat - velké soukromí, překvapivý klid: tvar domu na pozemku vytvořil téměř uzavřený dvůr, odclonil ruch ulice, navíc - dostavbou vjezdu (zvětšením garáže) může být dvůr zcela uzavřen a oddělen od ulice - dům má dva nezávislé vchody, které lze opět využívat - zahrada byla založena zahradníkem a rostou na ní např. : japonský javor, borovice Mungo, líska kroucená - velikost: interier

136m² + terasa, užitná plocha 184m² - současná dispozice 4+1 + prádelna + sklad + garáž + volná půda - 2 koupelny, 2 samostatné toalety - původní dům z r. 1904 je podsklepený, má přistavěno západní křídlo, - na pozemku je samostatná garáž s dílnou 27m² + další parkovací místo na pozemku + další před ním, volná půda - dům může být více generační a mít 2 nezávislé vchody, jako v minulosti pozemek 354m², připojení na všechny sítě (vodovod, plynovod, kanalizace) - optický internetový kabel zavedený do domu - vytápění: plynový kotel Baxi, en. Štítek není k dispozici = hodnota G - Lokalita: Unhošť, 4800 obyvatel, v pěší dostupnosti přírody, rybníku i centra s veškerou vybaveností, adresa Křivoklátská 324 - V okruhu 600m vše potřebné: školka, škola, potraviny, náměstí, dětské hřiště, rybník, městský úřad, pošta, kavárna, restaurace - Výborná dostupnost: Zličín a letiště 19km/18min, Pražský okruh 15km/12min, Anděl 25km/31min Více na našem webu ArchiMarket - máme rádi architekturu

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

1. Identifikace

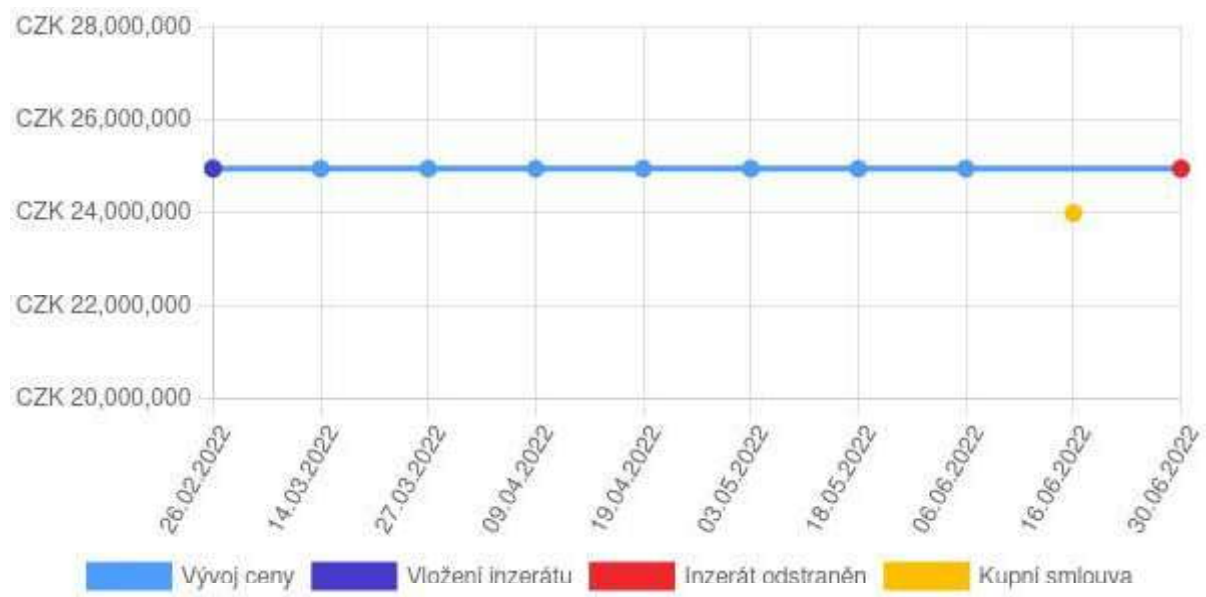


Rodinný dům, 322 m², Na Výsluní č.p. 1094/91, Rudná, okres Praha-západ

Celková cena: 24 000 000 Kč

Lokalita: Na Výsluní č.p. 1094/91, Rudná, okres Praha-západ

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Na Výsluní č.p. 1094/91, Rudná, okres Praha-západ	Cena dle KS	24 000 000 Kč
Číslo řízení	V-7188/2022-210	Datum podpisu KS	16.06.2022
Poznámka k ceně	24 950 000 Kč za nemovitost	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	1389 m ²	Stav	Velmi dobrý
Typ objektu	Patrový	Zastavěná plocha	264 m ²
Podlahová plocha	322 m ²	Užitná plocha	483 m ²
Poloha nemovitosti	Centrum obce	Plyn	Plynovod

REZERVOVÁNO. Nabízíme k prodeji prostorný dům 7(9)+1 z r. 2002, který je ideální i pro početnější rodinu. Nedávno renovovaný a moderní interiér nadechne vkusem, kvalitou i praktičností. Dům se nachází v již

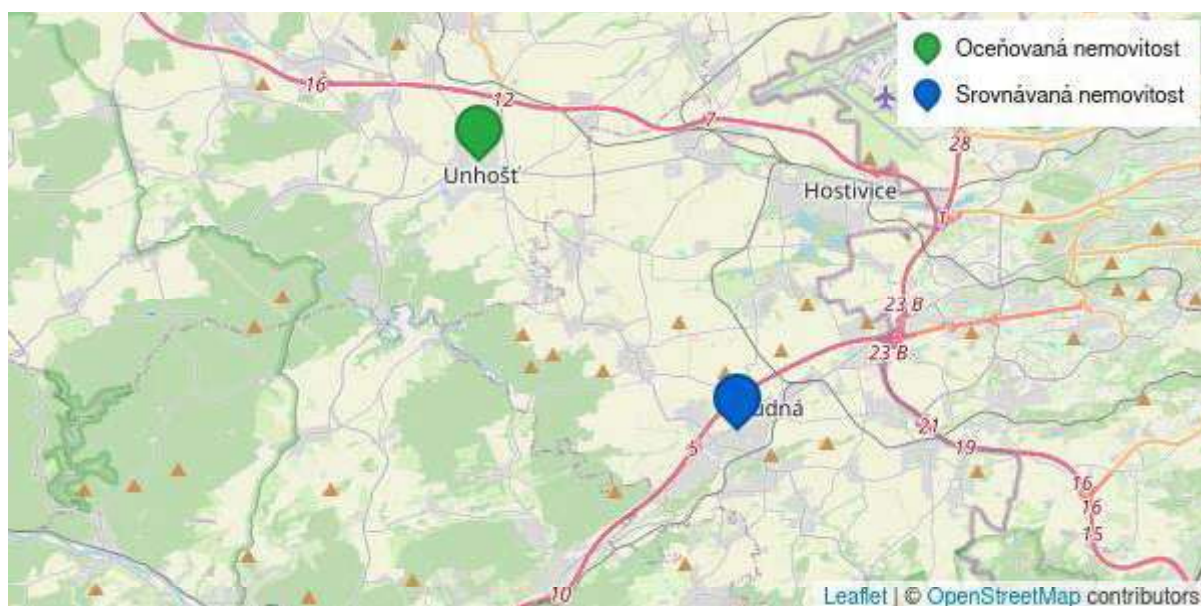
zabydlené klidné rezidenční lokalitě na jižním okraji Rudné ve čtvrti Hořelice. Obec má skvělé dopravní spojení. 5 min na Pražský okruh nebo dálnici D5, 30 minut pak trvá vlakové spojení na Smíchovské nádraží, autobus je pak za 10 min na metru „Zličín“. Pozemek má celkovou plochu 1389 m², z toho je 264 m² zastavěná plocha. Užitná plocha domu včetně garáže a teras je 483m². U vstupu do domu v 1.NP je předsíň (10m²) s vestavěnými skříněmi, na ní navazuje hala (19 m²) s dřevěným schodištěm do patra, ze které je zároveň přístup do suterénu (65m²), kde se nachází úložné prostory a technologické zázemí domu. Přízemí disponuje především nádherným a vzdušným společenským prostorem, kterému dominuje jídelna s komfortním posezením i pro početnější rodinu a s moderní a plně vybavenou kuch. linkou (celkem 45m²), a navazující obývací pokoj (30m²) s krbem. Dřevěná francouzská okna spojují tento prostor na J-V straně s terasou a zahradou. V opačném traktu přízemí je nyní rodičovské apartmá s ložnicí a šatnou (22m²), koupelnou a pracovnou/ložnicí (16m²). Ve 2.NP se nachází dvě velkorysé ložnice (26 a 30 m²), přičemž jedna disponuje vlastní koupelnou a dále další dva pokoje/ložnice (16 a 14m²), společná koupelna s vanou i sprchou, techn. místnost s pračkou a sušičkou. Všechny místnosti v horním patře jsou přístupné z centrální galerie, která může být využita jako herna či knihovna. Terasa nad garáží a krytá lodžie jsou přístupné z pokojů i galerie. Dům je napojen na veškeré sítě. Ohřev vody a topení je řešeno plynovým kotlem. Místnosti v 1.NP s dlažbou na podlaze jsou vytápěné podlahovým ústředním topením, ostatní prostory pak radiátory, popř. krbem. V celém 2.NP je laminátová plovoucí podlaha. Okna i venkovní dveře jsou dřevěné. Zahrada má automatický zavlažovací systém napojený na vlastní studnu. Před dvougaráží s dílnou a skladem zahrad. nářadí (45m²) jsou k dispozici na vlastním pozemku další 2 venkovní parkovací místa. Oblíbená obec Rudná, Praha-západ, obklopená chráněnou krajinnou oblastí, Český Kras a Křivoklátsko, nabízí kompletní občanskou vybavenost - moderní devítiletou ZŠ i další menší ZŠ, MŠ, zdravotnické zařízení, obecní úřad, restaurace, poštu, nákupní středisko Lidl, knihovnu, tenisové kurty a další sportoviště (i v rámci ZŠ), množství turistických i cykloturistických stezek v okolí Berounky a Karlštejna. International School of Prague v Nebušicích 17 min autem. Energetická třída G je uvedena dočasně, vzhledem k novele zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření s energií. Po dodání energetického štítku bude uvedena skutečná energetická třída této nemovitosti.

4. Fotodokumentace





5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 4

1. Identifikace

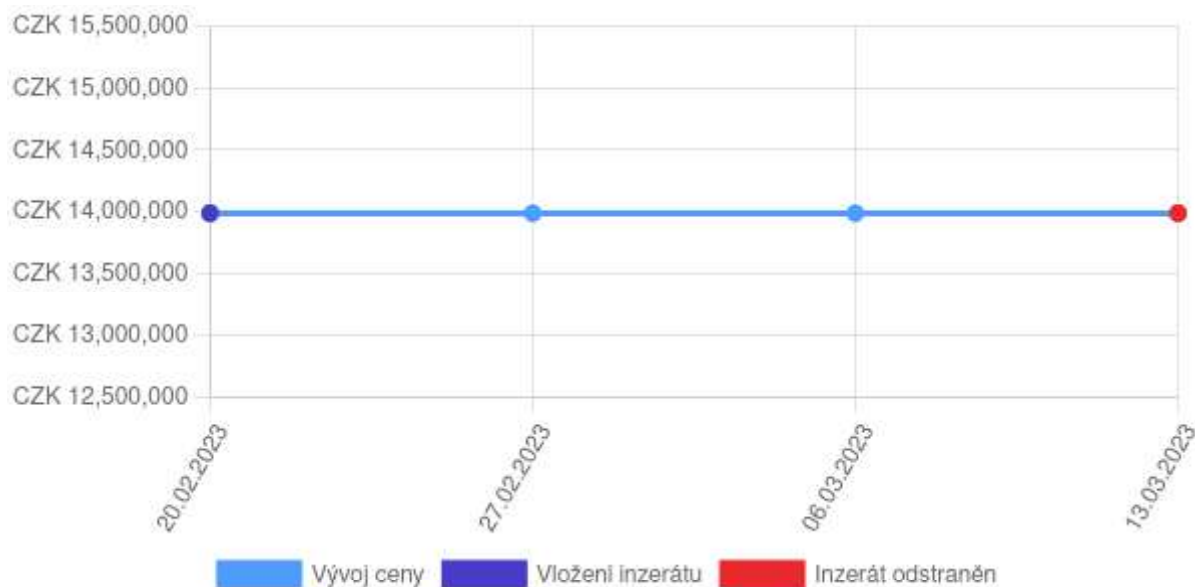


Rodinný dům, 187 m², Hájecká, Unhošť, okres Kladno

Celková cena: 13 990 000 Kč

Lokalita: Hájecká, Unhošť, okres Kladno

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

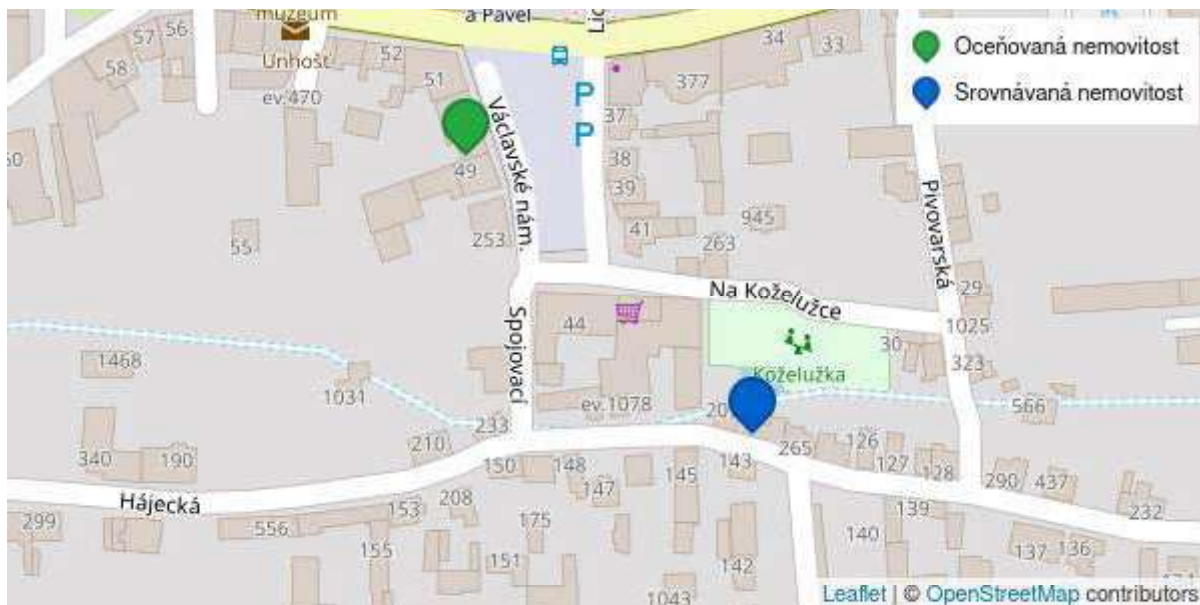
Lokalita	Hájecká, Unhošť, okres Kladno	Cena	13 990 000 Kč
Konstrukce	Cihlová	Plocha pozemku	218 m ²
Stav	Velmi dobrý	Typ objektu	Patrový
Užitná plocha	187 m ²	Podlahová plocha	187 m ²

Exkluzivně nabízíme k prodeji novostavbu velmi zajímavého a nápaditého rodinného domu se zahradou 100 m² a jedinečným výhledem do parku. Jedná se o zděný dům, kolaudovaný v roce 2012, dispozičně řešený 5+2kk a 2+kk o celkové podlahové ploše 187 m². V přízemí domu je prostorný obývací pokoj propojený s kuchyňským koutem a ostrůvkem se zabudovanou sklokeramickou deskou a digestoří. V kuchyni jsou vestavěné spotřebiče (horkovzdušná trouba, myčka, mikrovlnná trouba). Dále je v přízemí ložnice, dětský pokoj, pokoj, chodba, koupelna, WC a nově v podkroví vybudován další obývací pokoj včetně kuchyňské linky a koupelny. Dokončeno v květnu 2022, vše je nové, nepoužité. Podlahy dřevěné masiv, nové dřevěné podbití a příprava na infrasaunu. V patře rodinného domu se ještě nachází samostatně oddělený byt 2+kk o velikosti 45 m² a skládá se s obývacího pokoje včetně kuchyňského koutu, ložnice, koupelny a WC. Vytápění domu i ohřev vody je zajištěno plynovým kotlem. Dům má krásnou zahradu, která slouží pro útulné posezení na terase. Vysoký standard vybavení, designové vybavení koupelny, vestavěné skříně. Na podlahách jsou položeny plovoucí podlahy a dlažba, obložkové zárubně s designovými dveřmi, interiérové žaluzie na oknech, kvalitní okna, venkovní kamera, přívod optického kabelu (internet v RD je napojen na optický kabel, silná wi-fi po celém domě vč. zahrady), satelit, dům je osvětlen led diodovým osvětlením. Obec Unhošť má kompletní občanskou vybavenost i dostupnost do Prahy a okolních měst a obcí. Je zde spousta nákupních možností, několik MŠ, ZŠ a ve městě se pořádá mnoho kulturních akcí. V místě je možnost využívat autobusovou dopravu. Trasa Zličín - Unhošť - Kladno frekvence každých 40 min. a pravidelné spoje Praha, Kladno, Beroun, Rakovník, Strašecí. Autem se dostanete za cca 2 min. k nájedu na dálnici směrem na Prahu, k jejíž hranicím dorazíte za 10 min. Je zde oblíbená pěší turistika se spoustou stezek např. procházky lesem podél kaskády rybníků nebo po Unhošťských mlýnech údolím Černého potoka a Loděnice. Dále velmi oblíbené Křivoklátské a Berounské cyklostezky. V případě zájmu zajistíme financování na tuto nemovitost. Více informací o této výjimečné nabídce Vám rád sdělím osobně.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 5

1. Identifikace



Rodinný dům, 398 m², Žižkova, Buštěhrad, okres Kladno

Celková cena: 17 900 000 Kč

Lokalita: Žižkova, Buštěhrad, okres Kladno

2. Vývoj ceny (od začátku do konce období nabízení v realitní inzerci)



3. Celkový popis nemovitosti(dle dat uvedených v inzerci)

Lokalita	Žižkova, Buštěhrad, okres Kladno	Cena	17 900 000 Kč
Poznámka k ceně	Cena neobsahuje provizi realitní kanceláře	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	488 m ²	Stav	Dobrý
Zastavěná plocha	169 m ²	Užitná plocha	398 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	4	Podlahová plocha	398 m ²

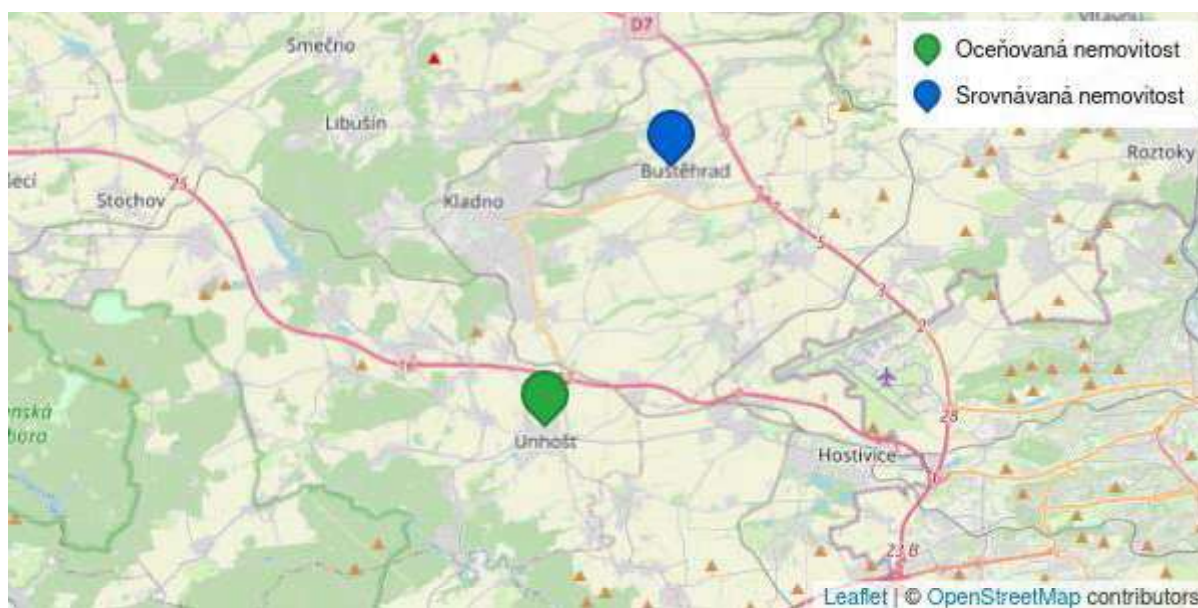
V exkluzivním zastoupení majitele Vám nabízím ke koupi vícegenerační rodinný dům v historické části obce Buštěhrad. Čtyřpodlažní dům pochází ze 2. poloviny 19. století a nachází se na pozemku o celkové výměře 488

m². Sklepení s klenutým stropem je velikosti ca. 25 m², přízemí má užitnou plochu ca. 75 m², 1. patro ca. 95 m² a podkroví ca. 103 m². Celkem tedy přibližně 298 m². Každé patro může být koncipováno jako samostatná bytová jednotka (tedy až třígenerační dům) s tím, že přízemí může být alternativně využito ke komerčním účelům v souladu s územním plánem obce – tedy „obchod, služby a občanské vybavení v paretu bytových popř. rodinných domů“. Dům prošel v uplynulém období celkovou rekonstrukcí a ze strany do ulice byl zachován historický vzhled budovy. Dispozice interiéru je velmi specifická a předpokládá úpravy dle představ nového majitele. Topení a ohřev vody je v celém domě elektrický. Součástí nemovitosti jsou další 4 nebytové prostory celkové velikosti ca. 100 m² a dvorek o rozloze 178 m². Obec Buštěhrad je umístěna na strategickém místě mezi Prahou a Kladnem v blízkosti dálnice D7. Má plnou občanskou vybavenost: základní škola, sportovní hřiště, pošta, obchod potravin COOP. Mezi turistické cíle může patřit např. místní zámecký park, zřícenina hradu Okoř, rozhledna Kožova hora nebo ZOO park Zájezd. Pro bližší informace nebo rezervaci prohlídky jsem Vám rád k dispozici.

4. Fotodokumentace



5. Mapové zobrazení



Záznam o ověření elektronického podání doručeného na elektronickou podatelnu: Krajský soud v Praze

dle vyhlášky 259/2012 Sb.

Pořadové číslo zprávy: 45884 / 2023 Ev. číslo: 0b5a99b8-ae84-4e0d-87f1-f52bf88b4b24
Druh podání: Datová zpráva z ISDS ID zprávy: 1194041492
Věc: Zaslání znaleckého posudku - Vladislav REZUN

Odesílatel:

ID schránky: kwv635t Typ datové schránky: OVM
Osoba: Slezská insolvenční v.o.s. Adresa: Elišky Krásnohorské 1305/18,
Podleší, 73601 Havířov, CZ

Dodáno do DS dne: 24.05.2023 09:00:10 **Odesláno do DS dne:** 24.05.2023 09:00:10

Č.j. příjemce: Č.j. odesílatele:
Sp.zn. příjemce: KSPH 82 INS 17916/2022 Sp.zn. odesílatele: SI 14/23
Lhůta končí: K rukám: Ne
Číslo zákona: Paragraf v zákoně: Odstavec paragrafu: Písmeno v paragrafu:

Ověření obálky: Podpis je platný

Podepsal: Informační systém datových schránek - produkční prostředí Vystavil: PostSignum Qualified CA 4
Sériové číslo certifikátu: 015cfb92 Platnost: 16.03.2023 - 04.04.2024
Antivirový test: Proběhl v systému ISDS Obsah podání: OK
Elektronický podpis: Platný Časové razítko: Platné (připojeno 24.05.2023 09:00:10)

Certifikát: Ověřeno na základě CRL z 24.05.2023 08:11:53

Datum a čas autom. ověření: 24.05.2023 09:01:20

Počet podaných příloh:2

Číslo přílohy	Výsledek	Název příl. CRL	Identifikace podepisující osoby	Identifikace vystavitele certifikátu	T	U	K	P	R	A	C	V
1		Zaslání znaleckého posudku - Vladislav REZUN.pdf										
	Podpis je platný	CRL z 24.05.2023 08:11:53	JUDr. Martin Frisch / 015a0565 / 25.07.2022 - 14.08.2023	PostSignum Qualified CA 4	A	A	N	*	-	A	-	-
2		Znalecký posudek 21240_2300867_odhad-rodinny-dum-v-aclavske-nam-c-p-49.pdf										
	Podpis není připojen (není uznávaný)		František Kořínek / 2f6c38 / 01.02.2023 - 01.02.2024	I.CA Public CA/RSA 07/2015	A	N	N	N	-	N	-	-
	Podpis je platný	CRL z 24.05.2023 08:57:13	XP invest, s.r.o. - znalecká kancelář / b8a64c / 06.01.2023 - 06.01.2024	I.CA Qualified 2 CA/RSA 02/2016	A	A	N	*	-	A	-	-
	Podpis je platný	CRL z 24.05.2023 08:57:13	Martin Málek / b8a615 / 06.01.2023 - 06.01.2024	I.CA Qualified 2 CA/RSA 02/2016	A	A	N	*	-	A	-	-
	Platnost podpisu nelze ověřit autom. - nutné ruční ověření				A	!	!	-	-	-	-	-
	Podpis je platný	CRL z 24.05.2023 08:11:53	Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA / 015cf90e / 15.03.2023 - 03.04.2026	PostSignum Qualified CA 4	A	A	N	*	-	A	-	-

Čas ověření příloh: 24.05.2023 09:01:20 Ověření příloh: ověřováno automaticky

Vysvětlení stavů při ověření příloh (vztaheno vždy k datu a času dodání):

Stav "?" znamená, že systém tuto operaci ještě neprovedl, ale provedena bude

Stav "-" znamená, že systém tuto operaci neprovádí

Stav "!" znamená, že systém tuto operaci nemůže provést

Stav "*" znamená, že bylo ověřeno proti CRL z uvedeného data.

T	Technické parametry ¹ :	A=splňuje	N=nesplňuje
U	Uznávaný elektronický podpis / značka:	A=připojen	N=nepřipojen
K	Kvalifikované časové razítko:	A=připojeno	N=nepřipojeno
P	Uznáv. el. podpis kvalif. certifikát (platnost):	A=platný	N=neplatný
R	Kvalifikované časové razítko (platnost):	A=platné	N=neplatné