

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 7255-70-23

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/5 (dlužník Kateřina Řádová) na rodinném domě č.p, 430 vč. příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. st. 573 a pozemky parc.č. st. 573 a parc.č. 174/10, vše zapsáno na LV č. 528, k.ú. Lány, obec Lány, okres Kladno

Znalec:	Ing. Milan Kroupa
Adresa:	Stupno 227, 338 24 Břasy

Zadavatel:	Ing. Petr Kočárek, insolvenční správce Řádová Kateřina
Adresa:	Družstevní ohoz 1306/28, 140 00 Praha 4

OBVYKLÁ CENA spoluvl. podílu 1/5	1 117 000 Kč
---	---------------------

Počet stran: 10 a 4 přílohy

Počet vyhotovení: 2

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 21.05.2023

Vyhotoveno: V Praze 26.05.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovité věci – spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/5 (dlužník Kateřina Řádová) na rodinném domě č.p, 430 vč. příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. st. 573 a pozemky parc.č. st. 573 a parc.č. 174/10, vše zapsáno na LV č. 528, k.ú. Lány, obec Lány, okres Kladno, Středočeský kraj.

Znalecký posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použitý jako podklad za účelem prodeje v insolvenčním řízení.

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovení ceny obvyklé pro účel prodeje v insolvenčním řízení.

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

Objednatelem posudku nebyla předložena žádná nájemní smlouva a nebyly sděleny ani žádné informace, že by rodinný dům byl pronajatý. Z tohoto důvodu je ocenění zpracováno za předpokladu nezatížení oceňovaného rodinného domu nájemním vztahem, zejména nájemním vztahem sjednaným za nevýhodných podmínek.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.05.2023 za přítomnosti pana Řády - spoluvlastníka.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec vychází zejména z informací poskytnutých objednavatelem posudku, z poskytnutých podkladů, z informací získaných od vlastníka při místním šetření a dále dohledává zdroje týkající se předmětu ocenění na internetových stránkách.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Objednatelem posudku byly poskytnuty následující podklady:

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 528, k.ú. Lány, obec Lány, okres Kladno ze dne 28.03.2023

Znalec dále zajistil podklady a použil informace z níže uvedených internetových webových stránek a zajistil či využil tyto podklady:

- snímek katastrální mapy pro k.ú. Lány, obec Lány, okres Kladno pořízený dálkovým nahlížením do KN

- Územní plán obce Lány

- informace a skutečnosti zjištěné z dálkového nahlížení do KN a z leteckých snímků

- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku

- informace a skutečnosti zjištěné od vlastníka při místním šetření

- zaměření jednotlivých prostor znalcem při místním šetření pomocí laserového měřidla

- portál pro přístup do katastru nemovitostí (www.cuzk.cz)

- portál Českého statistického úřadu (www.czso.cz)

- www.stavebnistandardy.cz
- internetové stránky měst a obcí
- www.mistopisy.cz
- mapové servery (www.mapy.cz a www.google.cz/maps)
- nabídky na prodej nemovitostí z realitních serverů
- fotografie pořízené při místním šetření

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Veškeré informace o předmětu ocenění byly převzaty od zástupce objednatele, z předloženého znaleckého posudku, z informací poskytnutých vlastníkem při místním šetření a z veřejně dostupných zdrojů. Znalec neprováděl žádná další šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti předložených podkladů. Za přesnost údajů a informací, ze kterých znalec při ocenění vycházel, nepřebírá odpovědnost a předpokládá jejich pravdivost a úplnost.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Metoda zjištění věcné hodnoty (minulost)
- Metoda porovnávací (současnost)
- Metoda výnosová (budoucnost)

Metoda porovnávací: je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů jednotlivých nemovitostí.

Vzhledem k tomu, že je dostatečný počet nabídky prodeje rodinných domů srovnatelných parametrů v lokalitě obce Lány a okolí na realitních serverech, byla porovnávací metoda použita jako jediná metoda - nejvíce objektivní pro odhad aktuální tržní hodnoty/obvyklé ceny.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Znalec při výběru zdrojů dat postupoval tak, že hledal zdroje týkající se předmětu posudku, které jsou uvedeny v kapitole 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Ocenění nemovitosti je provedeno porovnávací metodou, která je založena na porovnání nemovitosti na základě srovnání s jinými nemovitostmi obdobného charakteru a jejich inzerovanými, resp. skutečně realizovanými cenami při zohlednění různých aspektů a parametrů jednotlivých nemovitostí.

Pro výpočet porovnávací hodnoty byly použity nabídkové ceny porovnatelných nemovitostí, zjištěné vstupní ceny byly upraveny koeficientem redukce. Porovnání bylo provedeno pomocí indexu odlišnosti I, který vyjadřuje vliv více vlastností na rozdíl v ceně. Index odlišnosti tvoří součin koeficientů K, které zohledňují hlavní kritéria posuzované u daného typu nemovitosti. V případě, že oceňovaná nemovitost je v daném kritériu lepší než nemovitost porovnávaná, je výše koeficientu < 1 , v případě, že oceňovaná nemovitost je horší, je hodnota koeficientu > 1 . Cena po srovnání nemovitosti je vypočtena z ceny po redukcii dělená indexem odlišnosti.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kladno, obec Lány, k.ú. Lány
Adresa nemovité věci: Školní 430, 270 61 Lány

Vlastnické a evidenční údaje

Dle listu vlastnictví č. 528, k.ú. Lány, obec Lány, okres Kladno ze dne 28.03.2023

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

Řáda Dominik, Školní 430, 270 61 Lány, podíl 1/5

Řáda Filip, Školní 430, 270 61 Lány, podíl 1/5

Řáda petr, Školní 430, 270 61 Lány, podíl 1/5

Řáda Tomáš, Školní 430, 270 61 Lány, podíl 1/5

Řádová Kateřina, Ve Smečkách 586/10, Nové Město, 110 00 Praha 1, podíl 1/5

oddíl B - nemovitosti :

- pozemek parc.č. st. 573 o výměře 134 m², zastavěná plocha a nádvoří

součástí je stavba: rodinný dům Lány č.p. 430 stojící na pozemku parc.č. st. 573

- pozemek parc.č. 174/10 o výměře 516 m², zahrada

oddíl B1 - věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B:

Bez zápisu

oddíl C - věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů:

Bez zápisu

oddíl D - poznámky a další obdobné údaje:

Bez zápisu

Plomby a upozornění

Bez zápisu

Dokumentace a skutečnost

Při ocenění bylo vycházeno z dostupných informací o stavu objektu při prohlídce s umožněním vstupu do objektu. Současně byl posouzen stavebně technický stav jednotlivých dostupných konstrukčních prvků, jejich předpokládaná další životnost a stupeň opotřebení. Výměry jednotlivých místností byly zaměřeny laserovým měřidlem.

Místopis

Obec Lány se rozkládá v okrese Kladno, zhruba 35 km západně od Prahy a 5 kilometrů jihovýchodně od Nového Strašecí. K její katastrální ploše se řadí i spádová osada Vašírov. Z občanské vybavenosti je v Lánech škola a školka, dům s pečovatelskou službou, hřiště a tělocvična, ordinace lékařů. Je zde možnost připojení na kompletní inženýrské sítě. Kompletní občanská vybavenost se nachází v Kladně. Dopravní obslužnost zajišťují autobusové spoje.

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je samostatně stojící dům č.p. 430 včetně příslušenství a zahradou. Vše na vlastních pozemcích o celkové výměře 650 m². Příslušenství tvoří zděná kůlna, přípojka elektro, kanalizace, vodovod, oplocení, vrátka, vrata, zpevněné plochy a porosty na zahradě. Dům se nachází v centrální části obce Lány, je podsklepený, má 2 NP. Půdorys domu je obdélníkový s přístavbou verandy. Dle poskytnutých informací byl dům postaven před cca 40 lety. Dle sdělení je dům napojen na vodovod, kanalizaci a elektro. Okolí tvoří zástavba rodinných domů. Parkování je možné v garáži nebo u domu na vlastním pozemku.

Dle Územního plánu obce Lány se pozemky nachází ve funkčním využití ploch BI – plochy bydlení – městské a příměstské, individuální.

3.4. Obsah

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 430 vč. příslušenství a pozemků

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 430 vč. příslušenství a pozemků

Předmětem ocenění je samostatně stojící podsklepený dům se 2 NP s přístavbou verandy a s příslušenstvím, vše na vlastních pozemcích o celkové výměře 650 m². Příslušenství tvoří zděná kůlna, přípojka elektro, kanalizace, vodovod, oplocení, vrátka, vrata, zpevněné plochy a porosty na zahradě.

Základy betonové s izolací proti zemní vlhkosti, která je částečně poškozena. Svislé konstrukce jsou zděné, střecha kombinovaná sedlová a valbová, krov dřevěný, střešní krytina plechová. Klempířské prvky z pozinkovaného plechu, bleskosvod je osazen. Okna plastová pouze v 1.NP jinak jsou dřevěná zdvojená. Dveře vstupní dřevěné, vnitřní dveře dýhované v ocelových zárubních. Vnitřní omítky štukové, venkovní fasáda břizolit. Vytápění ústřední, kamny na tuhá paliva. Pro ohřev TUV je instalován na WC el. bojler. Povrchy podlah PVC, keramická dlažba a beton.

Stáří objektu dle sdělení je cca 40 roků. Před 17 roky byly vyměněny okna v 1.NP za plastová, jinak je vše v původním stavu.

Objekt je dle sdělení napojen na vodovod, kanalizaci a elektro.

Závady sdělené vlastníkem a zjištěné znalcem při místním šetření: v PP vlhkost zdiva na více místech, poškozená omítka, částečně opadaná a plesnivá. Vnější fasáda pod úrovní 1.NP je

odstraněna, chybí. Komín je nutné vyvločkovat a je třeba opravit zděnou část nad střechou. Původní dřevěná okna na hranici životnosti.

Stavebně technický stav zhoršený.

Dispozice místností, výměry byly zaměřeny laserovým měřidlem:

název místnosti	plocha v m2	koef využití	plocha přepočtená v m2
1.PP			
chodba	9,40	0,5	4,70
sklep	6,40	0,5	3,20
sklep	3,00	0,5	1,50
sklep	5,00	0,5	2,50
prádelna	6,40	0,5	3,20
kumbál	3,28	0,5	1,64
kotelna	13,80	0,5	6,90
předsíň	14,87	0,5	7,44
garáž	23,00	0,5	11,50
1.NP			
veranda se schodištěm	23,78	0,7	16,65
chodba	7,60	1	7,60
ložnice	15,95	1	15,95
obývací	41,53	1	41,53
kuchyně	11,43	1	11,43
koupelna	4,62	1	4,62
WC	2,40	1	2,40
2.NP			
chodba	13,37	1	13,37
pokoj	17,62	1	17,62
pokoj se šikmými stěnami	18,83	0,8	15,06
pokoj se šikmými stěnami	19,60	0,8	15,68
kuchyně	11,20	1	11,20
spíž	2,95	1	2,95
koupelna s WC	4,82	1	4,82
Užitná plocha celkem	280,85		
Obytná plocha přepočtená celkem			223,46

Započitatelná užitná plocha je vypočtena z užitné plochy místností, s redukovanou plochou verandy se schodištěm, sklepa, garáže a 2 pokojů se šikmými stěnami.

Ocenění porovnáním

Jedná se o odhad ceny obvyklé nepřímým porovnáním dle nabídkových cen prodeje domů obdobného charakteru, dispozice, využití a umístění v lokalitě obce Lány a v okolí vybraných z nabídek realitního serveru sreality.cz (jednotlivé nabídky jsou identifikovány ID zakázky a nabídky a přesné popisy jsou uvedeny v příloze posudku). Posouzením parametrů vztažených k oceňovanému objektu, byla vypočtena výsledná porovnávací hodnota předmětu ocenění, ve které se odráží parametry domu – zhoršený stav domu v původním stavu bez výrazné modernizace, umístění obci, napojení na elektro, vodovod a kanalizaci, garáž.

Charakteristika oceňovaného objektu a srovnávacích objektů

název	nabídková prodejní cena v Kč	užitná plocha v m2	jednotková nabídková cena v Kč/m2	umístění	pozemek	parkování	rekonst.	stav	vlastnosti, vybavení,	provize RK v ceně	
RD Školní č.p. 430, Lány, okres Kladno		223,46		v obci	650	garáž	není	zhoršený	IS-V,K,E	RD převážně v původním stavu, vytápění lokální na TP, plastová okna jen v 1.NP	
Srovnávací objekty											
Slepá	8 850 000	165	53 636	Žilina	959	garáž	neuveďeno	velmi dobrý	IS-V,K,E,P	RD 6+1, v PP dílna, garáž, kotelna, terasa, balkon, kůlna, ÚT plynové, krb	ANO
Újezd nad Zbečnem	8 590 000	226	38 009	Zbečno	2 051	garáž	neuveďeno	velmi dobrý	IS-V,K,E	Dvougenerační vila, garáž a kryté stání, ÚT na pelety, v PP dílna, sklad, kotelna	ANO
Bezejmenná	4 900 000	120	40 833	Lány	370	garáž	není	před rekonstr	IS-V,K,E jímka	RD 2+1 a 3+1 většinou v původním stavu, nové rozvody topení a elektro	ANO
Ve Štedrém	6 500 000	210	30 952	Družec	775	garáž	neuveďeno	dobry	IS-V,K,E,P	RD 3+1 a 1+1, ÚT plynové, navíc studna, dvougaráž, udirna, skleník, podsklepeno	ANO
Smetanova	6 599 000	165	39 994	Libušín	475	garáž	2022	po rekonstr	IS-V,K,E,P	RD 5+kk, obývac s krbovými kamny, nové rozvody, zateplená střecha, nová krytina a 2 koupelny, ÚT plynové	ANO

Oceňovaný objekt

RD Školní č.p. 430, Lány, okres Kladno

Srovnávací objekty

název	požadovaná jednotková cena v Kč/m2	koef. redukce	požadovaná jednotková cena po redukcí Kč	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	l	cena po srovnání s objektem
Slepá	53 636	0,90	48 273	1,00	1,06	1,00	1,03	1,00	1,05	1,05	1,05	1,26	38 194
Újezd nad Zbečnem	38 009	0,90	34 208	1,00	1,00	1,00	1,14	1,00	1,00	1,00	1,05	1,20	28 578
Bezejmenná	40 833	0,90	36 750	1,00	1,10	1,00	0,97	1,00	1,00	0,95	1,00	1,01	36 255
Ve Štedrém	30 952	0,90	27 857	1,00	1,01	1,00	1,01	1,00	1,00	1,10	1,05	1,18	23 644
Smetanova	39 994	0,90	35 995	1,00	1,06	1,00	0,99	1,05	1,00	1,05	1,05	1,21	29 630
												celkem Kč	156 300
												průměr v Kč	31 260
												max Kč	38 194
												min Kč	23 644

koeficient redukce - snížení inzerované ceny o provizi realitní kanceláře a reálnost prodejní ceny

K1 koeficient úpravy na polohu objektu a umístění

K2 koeficient úpravy na velikost užitné plochy

K3 koeficient úpravy na parkování

K4 koeficient úpravy na velikost pozemku

K5 koeficient úpravy na rekonstrukci

- K6 koeficient úpravy na celkový stav
 K7 koeficient úpravy na další vlastnosti (IS, blakon, terasa, dispozice,...)
 K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)
 I index odlišnosti $I=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7*K8$

Jednotková cena domu č.p. 430 porovnáním

31 260,- Kč/m²

Výpočet porovnávací hodnoty dle jednotkové ceny

Užitná plocha objektu 223,46 m²

Porovnávací hodnota objektu výpočet: $223,46 * 31\,260,- \text{ Kč/m}^2 = 6\,985\,360,- \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota domu č.p. 430 vč. přísl. a pozemků po zaokrouhlení 6 985 000,- Kč

Odhad ceny spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/5

V této souvislosti je nutné si uvědomit, že při prodeji spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/5 nebude dosaženo ceny odpovídající prostému matematickému součinu ceny obvyklé celku a výše spoluvlastnického podílu, ale potenciální kupující bude vyžadovat diskont z titulu spoluvlastnictví, kdy předmět ocenění bude užívat s dalším spoluvlastníkem a nebude tak moci plně rozhodovat o způsobu užití. Na realitním trhu je poptávka po takovýchto nemovitostech zcela minimální, podíly bývají odkupovány spoluvlastníky či spekulanty. Z těchto důvodů, zohledňuji prodejnost takového spoluvlastnictví koeficientem prodejnosti K_p 0,80 (diskont 20 %), což se domnívám, že vystihuje obtížnou prodejnost na trhu s nemovitými věcmi rodinných domů ve spoluvlastnictví.

Výpočet:

$6\,985\,000 * 1/5 * 0,80 K_p = 1\,117\,600,- \text{ Kč}$

Porovnávací hodnota spol. podílu ve výši id. 1/5 na domě č.p. 430 zaokrouhleno 1 117 000- Kč

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinný dům č.p. 430 vč. příslušenství a pozemků

1 117 000,- Kč

Porovnávací hodnota	1 117 000 Kč
----------------------------	---------------------

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu 1/5
1 117 000 Kč
slovy: Jedenmilionjednostosedmnáctisíc Kč

5. ZÁVĚR

5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Vypracovat znalecký posudek se stanovením ceny obvyklé v místě a čase nemovité věci – spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/5 (dlužník Kateřina Řádová) na rodinném domě č.p, 430 vč. příslušenství, který je součástí pozemku parc.č. st. 573 a pozemky parc.č. st. 573 a parc.č. 174/10, vše zapsáno na LV č. 528, k.ú. Lány, obec Lány, okres Kladno, Středočeský kraj.

OBVYKLÁ CENA spoluvl. podílu 1/5	1 117 000 Kč
---	---------------------

slovy: Jedenmilionjednostosedmnácttisíc Kč

5.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka srovnatelných nemovitostí v této lokalitě je na vysoké úrovni
- b) parametry povyšující cenu - klidná lokalita umístění domu
 - garáž, zděná kůlna
- c) parametry ponižující cenu - dům v původním stavu bez modernizace, delší dobu neobýván
 - vlhko v PP
 - prodej spoluvlastnického podílu

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 528, k.ú. Lány, obec Lány, okres Kladno ze dne 28.03.2023.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů odhaduji ke dni 21.05.2023 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 1.117.000,- Kč.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 7255-70-23 znaleckého deníku.

V Praze 26.05.2023

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s Ing. Ivanem Kopeckým, Jasmínová 47,106 00 Praha 10, IČO: 12490199, předmět podnikání: Oceňování majetku pro a) věci movité, b) věci nemovité na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 10 pod č.j. OŽI/U13873/2007/HEJ dne 14.8.2007, který zajistil a připravil podklady pod pořadovým č. 27/23.

SEZNAM PŘÍLOH

- 1) výpis z katastru nemovitostí LV č. 528, k.ú. Lány, obec Lány, okres Kladno ze dne 28.03.2023
- 2) snímek katastrální mapy pro k.ú. Lány, obec Lány, okres Kladno pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) fotopříloha
- 4) srovnávací nabídky bytů k porovnání ze serveru sreality.cz

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.03.2023 15:15:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: KSPH 68 INS 14079/2022 pro Petr Kočárek, Ing.

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 541991 Lány

Kat.území: 679046 Lány

List vlastnictví: 528

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Řáda Dominik, Školní 430, 27061 Lány	970129/0786	1/5
Řáda Filip, Školní 430, 27061 Lány	050530/5757	1/5
Řáda Petr, Školní 430, 27061 Lány	050530/5746	1/5
Řáda Tomáš, Školní 430, 27061 Lány	880407/0847	1/5
Řádová Kateřina, Ve Smečkách 586/10, Nové Město, 11000 Praha 1	956106/0784	1/5

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St. 573	134	zastavěná plocha a nádvoří		rozsáhlé chráněné území
<i>Součástí je stavba: Lány, č.p. 430, rod.dům</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 573</i>				
174/10	516	zahrada		rozsáhlé chráněné 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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudu o dědictví č.j. 26 D 211/2021-331 ze dne 21.02.2023. Právní moc ke dni 11.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2023 08:22:43. Zápis proveden dne 24.03.2023.

V-1678/2023-203

Pro: Řáda Dominik, Školní 430, 27061 Lány

RČ/IČO: 970129/0786

Řáda Petr, Školní 430, 27061 Lány

050530/5746

Řáda Filip, Školní 430, 27061 Lány

050530/5757

Řádová Kateřina, Ve Smečkách 586/10, Nové Město, 11000 Praha 1

956106/0784

Řáda Tomáš, Školní 430, 27061 Lány

880407/0847

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra[m2]

174/10

43001

516

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.03.2023 15:15:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 541991 Lány

Kat.území: 679046 Lány

List vlastnictví: 528

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:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.03.2023 15:24:45

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/>.



185/45

724

658

185/38

185/46

763

1126

185/66

185/104

185/39

185/68

635/1

185/42

169/45

174/5

174/3

169/43

502

174/10

169/44

169/42

174/4

573

458

455

174/2

169/35

172/2

172/4

172/6

483

514

172/5

84

128/5

163

172/3

1:500

127

0 5 10 15 20 25 m





Prodej rodinného domu 165 m², pozemek 959 m² Slepá, Žilina



8 850 000 Kč

Zájemcům o dostatek prostoru, soukromí a bydlení v zeleni, nabízíme v exkluzivním zastoupení k prodeji velmi dobře udržovaný rodinný dům v klidné, slepé ulici obce Žilina v okrese Kladno. Dům zkolaudovaný v roce 1981 nabízí díky své dispozici 6+1 dostatek místa pro rodinné bydlení, případně vícegenerační bydlení. Dům je situován na velké parcele o rozloze 959 m², která nabízí dostatek místa pro dětské hry a aktivity. Rodiny s dětmi ocení blízkost školy a školky, které jsou v dosahu pěší chůze. Nemovitost je funkčně rozdělena do tří podlaží. Dům je celý podsklepený a nalezneme zde garáž, dílnu, kotelnu, uhelnu (nyní předělanou na prádelnu) a dvě samostatné místnosti využívané jako sklep. V prvním nadzemním podlaží se nachází, zádveří, prostorná chodba, koupelna s vanou, světlý obývací pokoj se samostatnou jídelnou, kuchyně s velkou, praktickou spíží a toaleta. Kuchyň a jídelna je lemována terasou s dostatkem místa na sezení a relaxaci. Orientace oken kuchyně a jídelny je na východ, obývacího pokoje na jih a západ, díky tomu je v místnostech vždy dostatek světla. V druhém nadzemním podlaží jsou další čtyři pokoje (z jedné z ložnic je vstup na balkón), dále toaleta a komora (ideální prostor na zbudování druhé koupelny v patře, případně druhé kuchyně v případě potřeby dvougeneračního bydlení). Dům se nachází na rovinatém pozemku s orientací na jihozápad. Samotná zahrada je "oázou" okrasných květin, keřů a stromů. Nabízí soukromí, klid a v letních měsících chládek ve stínu stromů. Dále se na pozemku nachází samostatně stojící kůlna s prostorem slepičárny. Ta není aktuálně využívána, ale pokud byste toužili po domácích vejcích, lze ji snadno opět zprovoznit. Dům je napojen na veškeré inženýrské sítě včetně veřejného vodovodu a kanalizace. Vytápění domu zajišťuje plynový kotel s rozvodem do radiátorů. V obývacím pokoji jsou funkční krbová kamna. Obec Žilina je vzdálena 30 km západně od Prahy a 10 km od Kladna. Obec vznikla asi v polovině 12. století. Aktuálně žije v obci zhruba 900 lidí a naleznete zde základní občanskou vybavenost – MŠ a ZŠ (první stupeň), supermarket, volnočasové a sportovní spolky (Sokol, rybáři, tenisový klub, SDH), dětské hřiště. Obec protíná několik cyklotras a na její jižní část plynule navazují vzrostlé lesy. O volnočasové a relaxační aktivity zde rozhodně není nouze. Příjemnou atmosféru místa dokresluje všudypřítomná zeleň a klid.

- Celková cena: **8 850 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **cena včetně provize, právního a hypotéčního servisu**
- ID zakázky: **0023-NP07365**
- Aktualizace: **Včera**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **3**
- Plocha zastavěná: **120 m²**
- Užitná plocha: **165 m²**

- Plocha pozemku: **959 m²**

- Garáž: **1**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Telekomunikace: **Internet**
- Elektřina: **230V**
- Doprava: **Dálnice, Silnice, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná č. 264/2020 Sb. podle vyhlášky**

Prodej rodinného domu 226 m², pozemek 2 051 m² Zbečno - Újezd nad Zbečnem, okres Rakovník



8 590 000 Kč

Nabízíme k prodeji dvougenerační rodinnou vilu s velkou zahradou, garáží a krycím parkovacím místem ve známé a žádané lokalitě, v obci Zbečno, katastrální území Újezd nad Zbečnem. Rekonstruovaná budova v udržovaném stavu je napojena na inženýrské sítě, má systém teplovodního topení a nachází se v širším centru obce, na dohled od řeky Berounky. Moderní, automatický, ekologický kotel na pelety se zásobníkem možno vyměnit za jakýkoliv jiný zdroj

tepla díky dobrému přístupu a velkému prostoru. V 1. podzemním podlaží se nachází: dílna, sklad, kotelna, prádelna, technická místnost a sklep. V 1. nadzemním podlaží se nachází: obývací pokoj, kuchyň, pokoj, prostorná hala se schodištěm, koupelna, WC, komora a veranda. Ve 2. nadzemní podlaží se nachází: 2x ložnice, kuchyň, hala a koupelna. Velký stavební pozemek nabízí možnost další výstavby. Velmi hezké místo s nádherným výhledem na údolí řeky Berounky. Dobrá dopravní dostupnost po dálnici D5 a D6.

- Celková cena: **8 590 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **včetně provize RK**
- ID zakázky: **109478**
- Aktualizace: **Včera**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Velmi dobrý**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **3 včetně 1 podzemního**
- Plocha zastavěná: **318 m²**
- Užitná plocha: **226 m²**
- Plocha pozemku: **2051 m²**
- Plocha zahrady: **1733 m²**

Prodej rodinného domu 120 m², pozemek 370 m² Bezejmenná, Lány



4 900 000 Kč

Nabízíme k prodeji rodinný dům s zahradou na okraji obce Lány. Obec s dobrou dostupností, vybaveností, kousek od přírody. Dům je z části v původním stavu, v patře jsou nové rozvody topení a částečně elektřiny. Jak je vidět na snímcích, dům nabízí dvougenerační bydlení s dispozicí 2+1 v přízemí a 3+1 v patře s zánovní koupelnou. Stavba je kompletně podsklepena s garáží a je suchá. Dům sice volá po rekonstrukci, ale pak nabídne určitě hezké bydlení v hezké obci, poblíž

sídla prezidentů a krásné přírody. Neváhejte a domluvte si prohlídku. Budu se na Vás těšit.

- Celková cena: **4 900 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **829070**
- Aktualizace: **25.04.2023**
- Stavba: **Cihlová**
- Stav objektu: **Před rekonstrukcí**
- Poloha domu: **Samostatný**
- Umístění objektu: **Okraj obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **3 včetně 1 podzemního**
- Užitná plocha: **120 m²**
- Plocha pozemku: **370 m²**
- Sklep: **ano**
- Parkování: **2**
- Garáž: **ano**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Lokální tuhá paliva**
- Odpad: **Jímka**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Silnice, Autobus**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**

Prodej rodinného domu 210 m², pozemek 775 m² Ve Štědrém, Družec



6 500 000 Kč

Exkluzivně nabízíme k prodeji dvougenerační RD v Družci, ul. Ve Štědrém. Zastavěná plocha 210 m², pozemek celkem 775 m². Družec se nachází na hranici CHKO Křivoklátsko, 20 min (23 km) od Prahy, 8 km od Kladna. Je zde dobrá občanská vybavenost - OÚ, obchody, ZŠ, MŠ, dětské hřiště, sportoviště, knihovna, lékař, restaurace, aj. Dispozice domu: částečně podsklepený rodinný dům - kotelna, dílna, prádelna, sklady. První bytová jednotka 3+1,

soc. zařízení, vstupní hala, druhá bytová jednotka 1+1 (přístavba z r. 1981) soc. zařízení. Velká půda, ÚT plyn (možno na tuhá paliva), veř. kanalizace, voda (+vlastní studna), el. 220/380V. Dům je v udržovaném stavu, plastová okna cca 12 let. Na pozemku se nachází dvougaráž - 55 m², studna, skleník, udírna, užitková zahrada, ovocné stromy, aj. Velkou výhodou RD je, že se nachází 100 m od lesa, v blízkosti značené turistické stezky, cyklotrasy. Dobré spojení (PID) do Prahy a Kladna. Okamžitě volné. Možno financovat hypotečním úvěrem, který Vám rádi pomůžeme vyřídit. Cena včetně realitního a právního servisu.

- Celková cena: **6 500 000 Kč za nemovitost**
- Poznámka k ceně: **včetně provize, včetně právního servisu**
- ID zakázky: **00374**
- Aktualizace: **Včera**
- Stavba: **Smíšená**
- Stav objektu: **Dobrý**
- Poloha domu: **Rohový**
- Typ domu: **Přízemní**
- Užitná plocha: **210 m²**
- Plocha pozemku: **775 m²**
- Sklep: **ano**

- Parkování: **ano**
- Garáž: **ano**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Topení: **Ústřední plynové**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Dálnice, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně ne hospodárná**

Prodej rodinného domu 165 m², pozemek 475 m² Smetanova, Libušín



6 599 000 Kč

Prostorný starší RD dispozičně řešený 5+kk 165 m² situovaný na vlastním pozemku 475 m² v klidné části obce Libušín, okres Kladno. Dům prošel z velké části rekonstrukcí - kolaudace leden 2022, v přízemí se nachází velký otevřený prostor s kuchyňským koutem s jídelnou a obývacím pokojem s krbem, dále je zde samostatná ložnice (pracovna), koupelna s vanou, samostatné WC a vstupní chodba s halou vybavená vestavěnou skříní. V patře jsou 3

samostatné, neprůchozí ložnice, koupelna se sprchovým koutem, WC a prostorná šatna. Rekonstrukce proběhla v roce 2009 nové rozvody vody, odpadů, el., kompletně nové obě koupelny a WC. Střecha zateplená + položena nová krytina, zbývá dodělat fasádu. Dům je vyklizený, s drobnými úpravami připravený k užívání. Topení řešeno plynovým kondenzačním kotlem s rozvodem tepla do radiátorů + krbová kamna s novým komínem, voda obecní, odpady svedeny do kanalizace. Podlahy v pracovně a obývacím pokoji prkenné, v kuchyni OSB desky

+ kvalitní lino, v patře podlaha betonová pokrytá kamenným kobercem. Dům je částečně podsklepený, další prostor k využití je na průchozí půdě. Velkou výhodou je uzavřená zahrádka zajišťující absolutní soukromí, na pozemku jsou bývalé chlívký a garáž. Bezproblémové parkování zajištěno na pozemku, ale lze i před domem v ulici. Velkou výhodou je orientace domu v klidné části obce, ale v těsné blízkosti občanské vybavenosti a středu obce. Libušín se nachází cca 4 km severozápadně od Kladna, obec má svůj fotbalový klub (SK Baník Libušín), 7 junáckých oddílů (již roku 1938 Vladimír Jager založil v Libušíně středisko Junáka), sportovně rekreační a zájmové centrum Labyrint, městskou policii (Libušín), hřbitov, zubního lékaře, praktického lékaře pro dospělé, dětského lékaře a několik hospod. U obce se nalézá přírodní rezervace Pašijová dráha. Další výhodou je dobré dopravní spojení, do Kladna cca 5 minut autem, Praha - Zličín cca 30 min nebo busem zastávka cca 300 m. Vřele doporučuji prohlídku!

- Celková cena: **6 599 000 Kč za nemovitost**
- ID zakázky: **0912**
- Aktualizace: **22.05.2023**
- Stavba: **Smíšená**
- Stav objektu: **Po rekonstrukci**
- Poloha domu: **Rohový**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Typ domu: **Patrový**
- Podlaží: **2**

- Plocha zastavěná: **165 m²**
- Užitná plocha: **165 m²**
- Plocha pozemku: **475 m²**
- Datum nastěhování: **Ihned**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Energetická náročnost budovy: **Třída G - Mimořádně nevhodná č. 148/2007 Sb. podle vyhlášky**
- Vybavení: **Částečně**