

# ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 7130-135-22

**NEMOVITÁ VĚC:** Spoluvlastnický podíl id. 1/6 souboru pozemků (zemědělské - louky, lesy, remízy a stavební – rekreace, občanská vybavenost a komunikace), vše zapsané na LV č. 503, k.ú. Kaliště u Ondřejova, obec Kaliště

Katastrální údaje : Kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Kaliště, k.ú. Kaliště u Ondřejova  
Adresa nemovité věci: Kaliště, 251 65 Kaliště

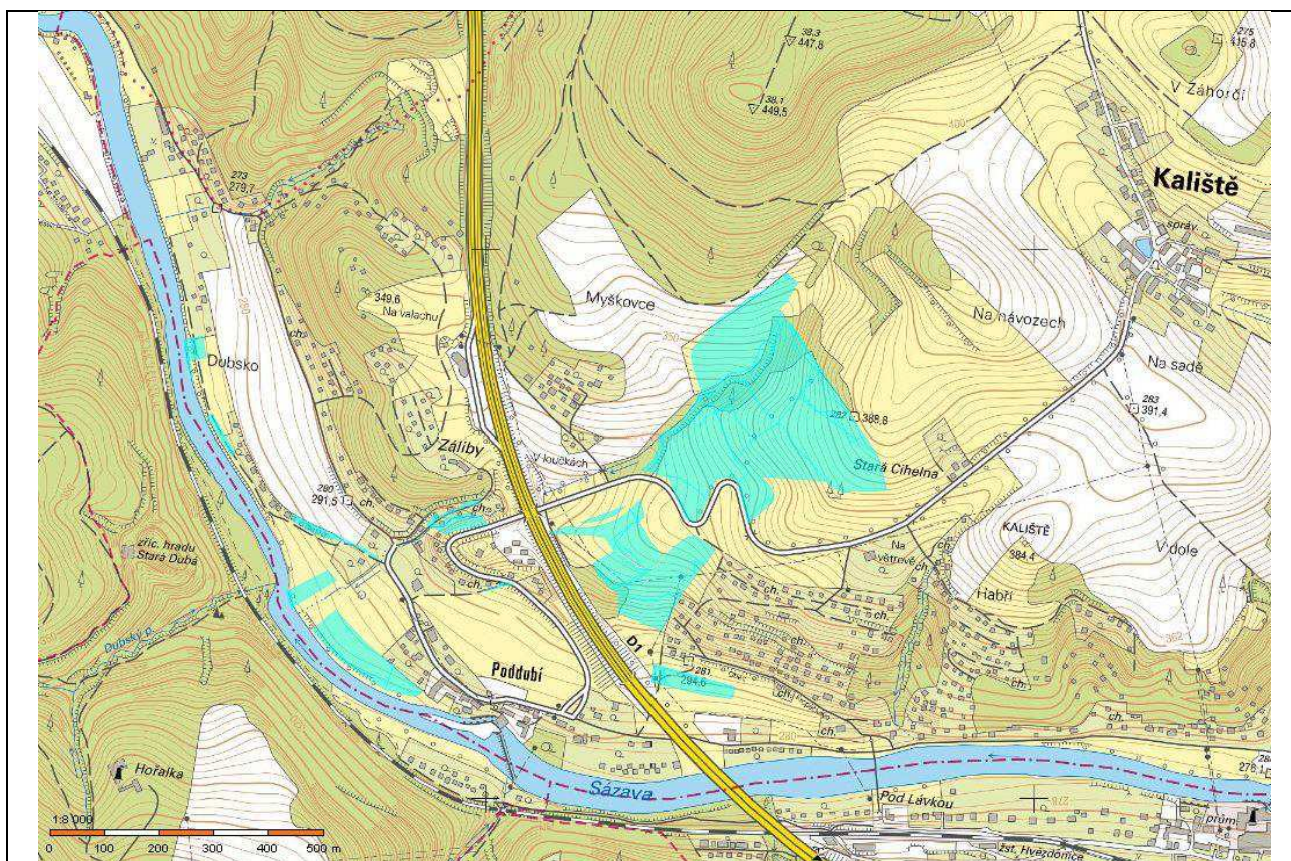
**OBJEDNAVATEL:** JUDr. Ivan Erben soudní exekutor, Exekutorský úřad 021 Praha 8

Adresa objednavatele: se sídlem Staré náměstí 13/7, 161 00 Praha 6

**ZHOTOVITEL :** Ing. Milan Kroupa

Adresa zhotovitele: Stupno 227, 338 24 Břasy

**ÚČEL OCENĚNÍ:** Stanovení ceny obvyklé na základě exekučního příkazu k prodeji nemovitosti č.j. 021 EX 5265/12-210 povinného Daniel Fortin (ocenění stávajícího stavu)



**OBVYKLÁ CENA podíl id. 1/6**

**1 699 040,- Kč**

Datum místního šetření: 9.8.2022 s umožněním vstupu na pozemky

Stav ke dni : 9.8.2022

Znalecký posudek obsahuje 16 stran textu včetně titulního listu a 7 příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archivu zhotovitele

V Praze, dne 17.8.2022

Výtisk č. 1

## NÁLEZ

### Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek s odhadem aktuální ceny obvyklé v místě a čase spoluvlastnického podílu id. 1/6 souboru pozemků (zemědělské - louky, lesy, remízy a stavební – rekreace, občanská vybavenost a komunikace), vše zapsané na LV č. 503, k.ú. Kaliště u Ondřejova, obec Kaliště.

Ocenění je vypracováno na žádost objednavatele a bude použito jako podklad za účelem provedení zpeněžení nemovité věci v exekučním řízení.

### Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 503, k.ú. Kaliště u Ondřejova, obec Kaliště ze dne 28.6.2022
- snímek katastrální mapy pro k.ú. Kaliště u Ondřejova, obec Kaliště
- územní plán obce Kaliště
- zpráva o nebezpečí povodně ČAP
- informace a fotodokumentace zjištěné při místním šetření
- přehled nabídek prodeje zemědělských a stavebních pozemků k porovnání na sreality.cz

### Vlastnické údaje a specifikace předmětu ocenění

LV č. 503, k.ú. Kaliště u Ondřejova, obec Kaliště ze dne 28.6.2022

oddíl A - vlastnické právo, vlastníkem předmětu ocenění je :

spoluvlastnický podíl id. 1/6

Daniel Fortin, Poddubí č.ev. 404, 251 65 Kaliště

oddíl B - nemovitosti:

- pozemek parc. č. st. 422 o výměře 27 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba rod. rekreace, Poddubí č.e. 510 jiného vlastníka
- pozemek parc. č. st. 423 o výměře 27 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba rod. rekreace, Poddubí č.e. 511 jiného vlastníka
- pozemek parc. č. st. 424 o výměře 27 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba rod. rekreace, Poddubí č.e. 512 jiného vlastníka
- pozemek parc. č. st. 425 o výměře 27 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba rod. rekreace, Poddubí bez č.p./č.e. jiného vlastníka
- pozemek parc. č. st. 426 o výměře 27 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba rod. rekreace, Poddubí bez č.p./č.e. jiného vlastníka
- pozemek parc. č. st. 427 o výměře 27 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba rod. rekreace, Poddubí bez č.p./č.e. jiného vlastníka
- pozemek parc. č. st. 553 o výměře 23 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba rod. rekreace, Poddubí č.e. 225 jiného vlastníka
- pozemek parc. č. st. 663 o výměře 2 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba rod. dům, Poddubí č.p. 107 jiného vlastníka
- pozemek parc. č. 78/2 o výměře 135 m<sup>2</sup>, orná půda,
- pozemek parc. č. 78/12 o výměře 19 m<sup>2</sup>, orná půda,
- pozemek parc. č. 78/13 o výměře 16812 m<sup>2</sup>, orná půda,
- pozemek parc. č. 78/15 o výměře 12487 m<sup>2</sup>, orná půda,
- pozemek parc. č. 123/6 o výměře 17735 m<sup>2</sup>, orná půda,
- pozemek parc. č. 124 o výměře 76 m<sup>2</sup>, orná půda,
- pozemek parc. č. 138/2 o výměře 496 m<sup>2</sup>, orná půda,
- pozemek parc. č. 139/1 o výměře 3863 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 139/2 o výměře 344 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 139/3 o výměře 408 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,

- pozemek parc. č. 139/4 o výměře 142 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 139/5 o výměře 360 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 144/1 o výměře 10807 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 144/2 o výměře 4115 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 144/3 o výměře 3101 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 145/2 o výměře 288 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, neplodná půda,
- pozemek parc. č. 145/3 o výměře 910 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, neplodná půda,
- pozemek parc. č. 145/4 o výměře 823 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, neplodná půda,
- pozemek parc. č. 146 o výměře 2546 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 147/6 o výměře 714 m<sup>2</sup>, orná půda,
- pozemek parc. č. 147/7 o výměře 14505 m<sup>2</sup>, orná půda,
- pozemek parc. č. 147/8 o výměře 15 m<sup>2</sup>, orná půda,
- pozemek parc. č. 148/1 o výměře 2964 m<sup>2</sup>, orná půda,
- pozemek parc. č. 149/2 o výměře 487 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 152 o výměře 3561 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 154 o výměře 313 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 155/4 o výměře 18 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 157/1 o výměře 502 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 161/1 o výměře 1028 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, neplodná půda,
- pozemek parc. č. 161/2 o výměře 3913 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, neplodná půda,
- pozemek parc. č. 161/3 o výměře 14 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, neplodná půda,
- pozemek parc. č. 607/9 o výměře 108 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek parc. č. 607/10 o výměře 10 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek parc. č. 607/15 o výměře 479 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 607/16 o výměře 32 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 607/18 o výměře 3066 m<sup>2</sup>, orná půda,
- pozemek parc. č. 607/19 o výměře 388 m<sup>2</sup>, orná půda,
- pozemek parc. č. 610/13 o výměře 91 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek parc. č. 610/14 o výměře 9 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek parc. č. 614 o výměře 263 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 615/2 o výměře 9447 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 616 o výměře 4604 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 641 o výměře 500 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 643 o výměře 3150 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 646/7 o výměře 2782 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 646/8 o výměře 346 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 652/1 o výměře 1905 m<sup>2</sup>, lesní pozemek,
- pozemek parc. č. 657/2 o výměře 187 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 662 o výměře 1226 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 663 o výměře 673 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 664/2 o výměře 918 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 665/6 o výměře 7436 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 673 o výměře 180 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 674 o výměře 2223 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 685 o výměře 403 m<sup>2</sup>, zahrada,
- pozemek parc. č. 693/8 o výměře 698 m<sup>2</sup>, zahrada,
- pozemek parc. č. 717/1 o výměře 566 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 718/1 o výměře 515 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 718/3 o výměře 499 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,
- pozemek parc. č. 721/3 o výměře 252 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost,

- pozemek parc. č. 735/6 o výměře 282 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek parc. č. 735/21 o výměře 159 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek parc. č. 1337/13 o výměře 619 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek parc. č. 1338/2 o výměře 186 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- pozemek parc. č. 1338/3 o výměře 213 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace,

oddíl B1 - jiná práva: trvalý travní porost,

- Bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

- Bez zápisu

oddíl D - jiné zápisy:

Zahájení exekuce k Danielu Fortinovi

Nařízení exekuce Danielu Fortinovi

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti k podílu id. 1/6 k Danielu Fortinovi

Vydání rozhodnutí o zřízení zástavního práva zdrav. pojišťovnou k podílu 1/6 pro Všeobecná zdravotní pojišťovna

Změna výměr obnovou operátu

Změna číslování parcel

Plomby a upozornění:

V-8983/2022-209 – vklad zástavního práva pro Všeobecnou zdravotní pojišťovnu

ZDŘ-40/2013-209 – záznam pro další řízení odstranění nesouladu na parc. st. 425, st. 426, st. 427

#### **Dokumentace a skutečnost:**

Vzhledem k umožnění vstupu na pozemky bylo ocenění provedeno z informací zjištěných při místním šetření a z informací z veřejně dostupných informací - katastrální mapa a územní plán obce Kaliště.

#### **Celkový popis**

Jedná se o soubor 46ti převážně na sebe nenavazujících mírně svažitých či rovinných pozemků o celkové výměře 148103 m<sup>2</sup> v lokalitách okraje či centra obce Poddubí, která je místní částí obce Kaliště s převažujícím využitím pozemků 85,98% jako zemědělské pozemky – louky. Přístup na pozemky je převážně přes pozemky jiných vlastníků bez smluvního řešení.

Obec Kaliště, místní část obec Poddubí se nachází ve vyhledávané rekreační lokalitě Posázaví v údolí řeky Sázava na jihovýchodním vzdáleném okraji Hlavního města Prahy. V obci Kaliště se nachází aktuálně cca 341 obyvatel a má pouze minimální občanskou vybavenost s omezenou infrastrukturou.

Dle veřejného registru půdy – LPIS má převážná většina souboru pozemků 91,74% nájemní smlouvu k zemědělskému využití. Parametry nájemních smluv nejsou známy.

Dle platného územního plánu obce Kaliště se oceňovaný soubor pozemků nachází v 6ti územích s funkčním využitím ploch, a to v % zastoupení:

#### 0,60% **RI - REKREACE – plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

Hlavní využití: plochy staveb pro rodinnou rekreaci, například chaty, stávající domy a chalupy, upravené pro rekreaci, doplňkové stavby a zařízení, která souvisejí s rodinnou rekreací

Přípustné využití: - přístřešky pro automobily a drobnou zahradní techniku - pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například plochy zahrádek, trvalých travních porostů (ZPF) a ostatní plochy, sloužící pro rodinnou rekreaci vč. pěstování zeleniny, ovoce, okrasných rostlin pro vlastní potřebu i chov domácího zvířectva v rozsahu nerušícím hlavní využití - oplocení - nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti mimo hlavní a přípustné využití - v plochách pro rekreaci, které leží na lesních pozemcích a v OP lesa zákaz nových staveb a rozšiřování staveb stávajících. Povolena je pouze jejich údržba.

2,33% **OM - OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední**

Hlavní využití: plochy převážně komerční občanské vybavenosti

Přípustné využití: - plochy sloužící například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby; vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nenarušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny - bydlení majitele či správce nemovitostí související s hlavním využitím - parkoviště sloužící hlavnímu využití - oplocení - nezbytná dopravní a technická infrastruktura - pozemky veřejných prostranství a zeleně

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu a to i zemědělskou, skladování a obchod

1,13% **DS4 – ZPEVNĚNÉ MÍSTNÍ KOMUNIKACE**

Hlavní využití: - plochy pro pozemky místních komunikací

Přípustné využití: - odstavování vozidel - pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím

80,53% **NZ - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

Hlavní využití: - pozemky zemědělského půdního fondu

Přípustné využití: - pozemky související nezbytné dopravní a technické infrastruktury a technické infrastruktury obecní a nadmístní - zemědělská zařízení nutná k obhospodařování zemědělských pozemků - meliorace - protierozní opatření - opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy, poldry, větrolamy apod.) - nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti mimo hlavní a přípustné využití

1,53% **NL - PLOCHY LESNÍ**

Hlavní využití: - plochy s převažujícím využitím pro lesní produkci

Přípustné využití: - pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmíněné využití: - stavby pro lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, pokud nebudou v rozporu s hlavním využitím.

13,88% **NS - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Hlavní využití: - Krajinnotvorný prvek nebo součást ÚSES Přípustné využití: - travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniiová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva - nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmíněné využití: - stavby pro lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, pokud nebudou v rozporu s hlavním využitím.

Dle zprávy o nebezpečí povodně české asociace pojišťoven ČAP je pro většinu pozemků evidován kód záplavy 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy a pro malou část pozemků nacházejících se v blízkosti řeky Sázavy je evidován kód záplavy 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

## OBSAH

### 1. Porovnávací hodnota

- 1.1. Stavební pozemky – jednotková cena
- 1.2. Zemědělské pozemky – jednotková cena
- 1.3. Soubor pozemků - výpočet porovnávací hodnoty dle jednotkové ceny
- 1.4. Spoluvlastnický podíl id. 1/6 soubor pozemků - porovnávací hodnota celkem

## OCENĚNÍ

### Základní pojmy, metody a způsob 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 prodejkách 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.

Odhad 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 srovnávacích nemovitostí.

Pro odhad ceny obvyklé oceňovaného souboru stavebních pozemků byly použity nabídkové ceny srovnatelných stavebních pozemků pro výstavbu rekreačních objektů a rodinných domů v místě a okolí obce Kaliště inzerovaných na realitním serveru sreality.cz.

Pro odhad ceny obvyklé oceňovaného souboru zemědělských pozemků byly použity nabídkové ceny srovnatelných zemědělských pozemků orná půda a louky v místě a okolí obce Kaliště inzerovaných na realitním serveru sreality.cz.

Vzhledem k tomu, že k porovnání byl dohledán dostatečný počet nabídkových cen srovnatelných pozemků v místě a v blízkém okolí, byla pro ocenění použita porovnávací metoda pouze jako jediná metoda nejobektivněji vystihující aktuální prodejní cenu pozemků.

### 1. Porovnávací hodnota

#### **1.1. Stavební pozemky – jednotková cena**

##### **Popis oceňované nemovité věci**

Jedná se o soubor 20ti převážně rovinných na sebe nenavazujících pozemků nacházejících se převážně v centru obce Poddubí, které mají zastoupení z celkové výměry pouze 4,06%. Na části

pozemků se nachází stavby-chaty jiných vlastníků s přístupem přes pozemky jiného vlastníka bez smluvního řešení, část jsou louky, které dle územního plánu obce Kaliště se nacházejí v rozvojovém území stavebních pozemků výstavby občanského vybavení a část tvoří zpevněné a nezpevněné přístupové komunikace.

Dle platného územního plánu obce Kaliště se oceňovaný soubor pozemků nachází v lokalitě s funkčním využitím ploch, a to v % zastoupení:

0,60% **RI - REKREACE – plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

Hlavní využití: plochy staveb pro rodinnou rekreaci, například chaty, stávající domy a chalupy, upravené pro rekreaci, doplňkové stavby a zařízení, která souvisejí s rodinnou rekreací

Přípustné využití: - přístřešky pro automobily a drobnou zahradní techniku - pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například plochy zahrádek, trvalých travních porostů (ZPF) a ostatní plochy, sloužící pro rodinnou rekreaci vč. pěstování zeleniny, ovoce, okrasných rostlin pro vlastní potřebu i chov domácího zvířectva v rozsahu nerušícím hlavní využití - oplocení - nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti mimo hlavní a přípustné využití - v plochách pro rekreaci, které leží na lesních pozemcích a v OP lesa zákaz nových staveb a rozšiřování staveb stávajících. Povolena je pouze jejich údržba.

2,33% **OM - OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední**

Hlavní využití: plochy převážně komerční občanské vybavenosti

Přípustné využití: - plochy sloužící například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby; vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nenarušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny - bydlení majitele či správce nemovitostí související s hlavním využitím - parkoviště sloužící hlavnímu využití - oplocení - nezbytná dopravní a technická infrastruktura - pozemky veřejných prostranství a zeleně

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu a to i zemědělskou, skladování a obchod

1,13% **DS4 – ZPEVNĚNÉ MÍSTNÍ KOMUNIKACE**

Hlavní využití: - plochy pro pozemky místních komunikací

Přípustné využití: - odstavování vozidel - pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím

Dle zprávy o nebezpečí povodně české asociace pojišťoven ČAP je pro pozemky převážně evidován kód záplavy 3 – zóna se středním nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

**Ocenění porovnáním:**

Odhad ceny stavebních pozemků byl proveden nepřímým porovnáním nabídkových cen prodeje stavebních pozemků pro výstavbu rodinných a rekreačních objektů vyhledaných na realitním serveru sreality.cz v místě a okolí lokality obce Kaliště. V jednotkové porovnávací hodnotě stavebních pozemků se promítá velmi malá výměra pozemků navyšující jednotkovou porovnávací cenu a nenapojení pozemků na IS.

Charakteristika oceňovaného pozemku a srovnávacích pozemků

Oceňovaný pozemek	nabídková cena v Kč	plocha pozemku v m <sup>2</sup>	jednotková nabídková cena v Kč/m <sup>2</sup>	lokalita	využití dle ÚP	inž. sítě	svažitost	záplavové území	obslužná komunikace	provize RK
<b>Stavební pozemek, Kaliště-Poddubí, okres Praha-východ</b>		<b>30</b>		<b>obce s minimální OV</b>	<b>rekreace</b>	<b>IS-nejsou</b>	<b>rovinný</b>	<b>ANO</b>	<b>ANO</b>	

Srovnávací pozemky										
Ondřejov-Turkovice, okr. Praha-východ	4 900 000	1006	4 871	obce s minimální OV	RD	IS - E, V, studna	rovinný	NE	ANO	NE
Kaliště-Lensedly, okr. Praha-východ	1 790 000	1128	1 587	obce s minimální OV	RD	IS - E,V,K, na hranici pozemku, na pozemku stodola	rovinný	NE	NE	NE
Senohraby, ul. U Tunelu, okr. Praha-východ	2 950 000	671	4 396	obec se základní OV, 2km od D1	rekreace	IS - E,V,K,P, na hranici pozemku,	rovinný	NE	ANO	NE
Hrusice, okr. Praha-východ	5 750 000	1071	5 369	obec se rozšířená OV, 6km od D1	RD,	IS - E,V,K,P na hranici pozemku	rovinný	NE	ANO	ANO

Oceňovaný pozemek

**Stavební pozemek, Kaliště-Poddubí, okres Praha-východ**

Srovnávací pozemky

název	jednotková nabídková cena Kč/m2	koef. redukce	jednotková nabídková cena Kč/m2 po redukcí	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	I	jednotková cena pozemku po srovnání Kč/m2
Ondřejov-Turkovice, okr. Praha-východ	4 871	0,85	4 140	1,00	1,00	1,30	0,50	1,20	1,00	1,10	1,20	1,03	4 021
Kaliště-Lensedly, okr. Praha-východ	1 587	0,85	1 349	1,00	0,90	1,40	0,50	1,20	1,00	1,10	1,25	1,04	1 298
Senohraby, ul. U Tunelu, okr. Praha-východ	4 396	0,85	3 737	1,30	1,00	1,50	0,70	1,00	1,00	1,10	1,35	2,03	1 844
Hrusice, okr. Praha-východ	5 369	0,80	4 295	1,30	1,00	1,50	0,50	1,20	1,00	1,10	1,40	1,80	2 384
												celkem Kč/m2	9 546
												<b>průměr Kč/m2</b>	<b>2 387</b>
												max Kč/m2	4 021
												min Kč/m2	1 298

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

K1 koeficient úpravy na polohu objektu

K2 koeficient úpravy na dopravní dostupnost

K3 koeficient úpravy na celkový stav napojení na IS

K4 koeficient úpravy dle velikosti pozemku

K5 koeficient úpravy dle využití pozemku dle ÚP

K6 koeficient úpravy dle svažitosti pozemku

K7 koeficient úpravy dle zátopového území

K8 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)

I index odlišnosti  $I = K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6 * K7 * K8$

## Jednotková cena stavebních pozemků po zaokrouhlení činí 2390,- Kč/m<sup>2</sup>

### 1.2. Zemědělské pozemky – jednotková cena

#### Popis oceňované nemovité věci

Jedná se o soubor 26ti převážně mírně svažitých na sebe nenavazujících pozemků nacházejících se převážně na okraji obce Poddubí, které mají zastoupení z celkové výměry 95,94%. Jedná se převážně o luční pozemky a v malé části o remízy z náletových dřevin s přístupem přes pozemky jiného vlastníka bez smluvního řešení.

Dle veřejného registru půdy – LPIS má převážná většina pozemků nájemní smlouvu k zemědělskému využití. Parametry nájemních smluv nejsou známy.



Dle platného územního plánu obce Kaliště se oceňovaný soubor pozemků nachází v lokalitě s funkčním využitím ploch, a to v % zastoupení:

80,53% **NZ - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

Hlavní využití: - pozemky zemědělského půdního fondu

Přípustné využití: - pozemky související nezbytné dopravní a technické infrastruktury a technické infrastruktury obecní a nadmístní - zemědělská zařízení nutná k obhospodařování zemědělských pozemků - meliorace - protierozní opatření - opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy, poldry, větrolamy apod.) - nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti mimo hlavní a přípustné využití

1,53% **NL - PLOCHY LESNÍ**

Hlavní využití: - plochy s převažujícím využitím pro lesní produkci

Přípustné využití: - pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmíněné využití: - stavby pro lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, pokud nebudou v rozporu s hlavním využitím.

13,88% **NS - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Hlavní využití: - Krajinotvorný prvek nebo součást ÚSES Přípustné využití: - travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva - nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmíněné využití: - stavby pro lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, pokud nebudou v rozporu s hlavním využitím.

Dle zprávy o nebezpečí povodně české asociace pojišťoven ČAP je pro většinu těchto pozemků evidován kód záplavy 1 – zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně/záplavy.

**Ocenění porovnáním:**

Odhad ceny zemědělských pozemků byl proveden nepřímým porovnáním nabídkových cen prodeje zemědělských pozemků orná půda/louky vyhledaných na realitním serveru sreality.cz v místě a okolí lokality obce Kaliště. V jednotkové porovnávací hodnotě zemědělských pozemků se promítá využití pozemků jako louky oproti některým srovnávacím pozemkům s využitím orná půda a svažitost.

Charakteristika oceňovaného pozemku a srovnávacích pozemků

oceňovaný pozemek	nabídková cena v Kč	jednotková nabídková cena v Kč/m <sup>2</sup>	plocha pozemku v m <sup>2</sup>	lokality	využití dle ÚP	svažitost	obslužná komunikace	provize RK
<b>Zemědělský pozemek Kaliště-Poddubí, okr. Praha-východ</b>			<b>2 768</b>	<b>vzdálený mimo obec</b>	<b>louky</b>	<b>mírně svažitý</b>	<b>NE</b>	
Srovnávací pozemky								
Kaliště, okr. Praha-východ	360 511	36	10109	vzdálený mimo obec	orná/louky	mírně svažitý	NE	ANO

Ondřejov, okr. Praha-východ	399 000	60	6682	vzdálený mimo obec	orná půda	rovinný bez porostu	NE	NE
Kaliště, okr. Praha-východ	111 400	50	2228	vzdálený mimo obec	orná půda	rovinný bez porostu	NE	NE
Stříbrná Skalice, okr. Praha-východ	148 678	40	3755	vzdálený mimo obec	orná/louky	mírně svažité	NE	NE

Oceňovaný pozemek

**Zemědělský pozemek Kaliště-Poddubí, okr. Praha-východ**

Srovnávací pozemky

název	jednotková cena Kč/m <sup>2</sup>	koef. redukce	jednotková cena po redukcí Kč/m <sup>2</sup>	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	I	jednotková cena pozemku po srovnání Kč
Kaliště, okr. Praha-východ	36	0,80	29	1,00	1,00	1,00	0,80	1,05	1,00	1,05	0,88	32
Ondřejov, okr. Praha-východ	60	0,85	51	1,00	1,00	1,00	0,90	1,10	1,05	1,10	1,14	44
Kaliště, okr. Praha-východ	50	0,85	43	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,05	1,10	1,27	33
Stříbrná Skalice, okr. Praha-východ	40	0,85	34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,05	1,00	1,05	1,10	31
											celkem Kč/m <sup>2</sup>	141
											<b>průměr Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>35</b>
											max Kč/m <sup>2</sup>	44
											min Kč/m <sup>2</sup>	31

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

- K1 koeficient úpravy na bonitu pozemku  
K2 koeficient úpravy na dopravní dostupnost  
K3 koeficient úpravy na tvar pozemku  
K4 koeficient úpravy dle velikosti pozemku  
K5 koeficient úpravy dle využití pozemku dle ÚP  
K6 koeficient úpravy dle svažitosti pozemku  
K7 koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší-horší)  
I index odlišnosti  $I=K1*K2*K3*K4*K5*K6*K7$

**Jednotková cena zemědělských pozemků po zaokrouhlení činí 35,- Kč/m<sup>2</sup>**

**1.3. Soubor pozemků – výpočet porovnávací hodnoty dle jednotkové ceny**

Při výpočtu ceny všech 46ti pozemků dle jednotkové ceny je zohledněna rozdílná velikost u stavebních pozemků a u všech také ztížena využitelnost a tím snižená prodejnost, kde u stavebních pozemků občanské vybavenosti větší výměry byl použit koef. velikosti 0,50, nebo 0,80, komunikace byl použit koef. využití 0,50, u zemědělských pozemků s náletovými porosty byl použit Kp 0,80, nebo 0,90 v případě omezení pozemků porosty jen v části.

č. pozemku	výměra v m <sup>2</sup>	plocha dle ÚP	využití dle ÚP	využití současně	omezení	omezení	pronájem dle LPIS	jednotková cena v Kč/m <sup>2</sup>	koef. velikosti	koef. využití	jednotková cena po redukcí koeficienty v Kč/m <sup>2</sup>
st. 422	27	RI	stavební-rekreace	zastavěná plocha	stavba jiného vlastníka	náletové dřeviny	NE	2 390	1,00	1,00	64 530
st. 423	27	RI	stavební-rekreace	zastavěná plocha	stavba jiného vlastníka	náletové dřeviny	NE	2 390	1,00	1,00	64 530

st. 424	27	RI	stavební-rekreace	zastavěná plocha	stavba jiného vlastníka	náletové dřeviny	NE	2 390	1,00	1,00	64 530
st. 425	27	RI	stavební-rekreace	zastavěná plocha	stavba jiného vlastníka	náletové dřeviny	NE	2 390	1,00	1,00	64 530
st. 426	27	RI	stavební-rekreace	zastavěná plocha	stavba jiného vlastníka	náletové dřeviny	NE	2 390	1,00	1,00	64 530
st. 427	27	RI	stavební-rekreace	zastavěná plocha	stavba jiného vlastníka	náletové dřeviny	NE	2 390	1,00	1,00	64 530
st. 553	23	RI	stavební-rekreace	zastavěná plocha	stavba jiného vlastníka	přístup přes cizí p.	NE	2 390	1,00	1,00	54 970
st. 663	2	RI	stavební-rekreace	zastavěná plocha	stavba jiného vlastníka		NE	2 390	1,50	1,50	10 755
78/2	135	NZ	pole	louka		přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	1,00	4 725
78/12	19	NZ	pole	louka		přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	1,00	665
78/13	16812	NZ	pole	louka	v části remíz-náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	0,90	529 578
78/15	12487	NZ	pole	louka	v části remíz-náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	0,90	393 341
123/6	17735	NZ	pole	louka	v části remíz-náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	0,90	558 653
124	76	NZ	pole	louka		přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	1,00	2 660
138/2	496	NZ	pole	louka	v části remíz-náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	0,90	15 624
139/1	3863	NZ	pole	louka	v části remíz-náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	0,90	121 685
139/2	344	NZ	pole	louka		přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	1,00	12 040
139/3	408	NZ	pole	louka		přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	1,00	14 280
139/4	142	NZ	pole	louka	v části remíz-náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	0,90	4 473
139/5	360	NL	les	remíz	náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	1,30	16 380
144/1	10807	NZ	pole	louka	v 1/2 remíz-náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	0,80	302 596
144/2	4115	NZ	pole	louka	v 1/2 remíz-náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	0,80	115 220
144/3	3101	NZ	pole	louka	v části remíz-náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	0,90	97 682
145/2	288	NS	krajinný prvek	remíz	náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	0,80	8 064
145/3	910	NS	krajinný prvek	remíz	náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	0,80	25 480

145/4	823	NS	krajinný prvek	remíz	náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	0,80	23 044
146	2546	NS	krajinný prvek	remíz	náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	NE	35	1,00	0,80	71 288
147/6	714	NZ	pole	louka	v části remíz-náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	0,90	22 491
147/7	14505	NZ	pole	louka	v části remíz-náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	0,90	456 908
147/8	15	NS	pole	louka			NE	35	1,00	1,00	525
148/1	2964	NZ	pole	louka	v části remíz-náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	0,90	93 366
149/2	487	NZ	pole	louka			ANO	35	1,00	1,00	17 045
152	3561	NZ	pole	louka		přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	1,00	124 635
154	313	NZ	pole	louka		přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	1,00	10 955
155/4	18	NZ	pole	louka		přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	1,00	630
157/1	502	NZ	pole	louka			ANO	35	1,00	1,00	17 570
161/1	1028	NS	krajinný prvek	remíz	náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	NE	35	1,00	0,80	28 784
161/2	3913	NS	krajinný prvek	remíz	náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	0,80	109 564
161/3	14	NZ	pole	louka		přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	1,00	490
607/9	108	DS4	komunikace	louka			ANO	2 390	0,80	0,50	103 248
607/10	10	DS4	komunikace	louka			ANO	2 390	1,20	0,50	14 340
607/15	479	NS	krajinný prvek	louka			ANO	35	1,00	1,00	16 765
607/16	32	NS	krajinný prvek	louka			ANO	35	1,00	1,00	1 120
607/18	3066	OM	stavební-občanské vybavení	louka		přístup přes cizí p.	ANO	2 390	0,50	0,90	3 297 483
607/19	388	OM	stavební-občanské vybavení	louka		přístup přes cizí p.	ANO	2 390	0,80	0,90	667 670
610/13	91	DS4	komunikace	louka			NE	2 390	0,80	0,50	86 996
610/14	9	DS4	komunikace	louka			NE	2 390	1,20	0,50	12 906
614	263	NZ	pole	louka		přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	1,00	9 205

615/2	9447	NZ	pole	louka	v části remíz-náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	0,90	297 581
616	4604	NS	krajinný prvek	remíz	náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	0,80	128 912
641	500	NS	krajinný prvek	remíz	náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	0,80	14 000
643	3150	NZ	pole	louka	v části remíz-náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	0,90	99 225
646/7	2782	NZ	pole	louka		přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	1,00	97 370
646/8	346	NZ	pole	louka		přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	1,00	12 110
652/1	1905	NL	les	les	velmi svažité	přístup přes cizí p.	NE	35	1,00	1,20	80 010
657/2	187	NS	krajinný prvek	remíz	náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	NE	35	1,00	0,80	5 236
662	1226	NS	krajinný prvek	louka		přístup přes cizí p.	NE	35	1,00	1,00	42 910
663	673	NS	krajinný prvek	louka		přístup přes cizí p.	NE	35	1,00	1,00	23 555
664/2	918	NS	krajinný prvek	remíz	náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	NE	35	1,00	0,80	25 704
665/6	7436	NZ	pole	louka		přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	1,00	260 260
673	180	NS	krajinný prvek	remíz	náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	NE	35	1,00	0,80	5 040
674	2223	NZ	pole	louka	v části remíz-náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	0,90	70 025
685	403	NS	krajinný prvek	remíz	náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	NE	35	1,00	0,80	11 284
693/8	698	RI	stavební-re krece	remíz	náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	NE	2 390	0,50	1,00	834 110
717/1	566	NS	krajinný prvek	louka		přístup přes cizí p.	ANO	35	1,00	1,00	19 810
718/1	515	NS	krajinný prvek	louka		přístup přes cizí p.	NE	35	1,00	1,00	18 025
718/3	499	NS	krajinný prvek	louka		přístup přes cizí p.	NE	35	1,00	1,00	17 465
721/3	252	NS	krajinný prvek	remíz	náletové dřeviny	přístup přes cizí p.	NE	35	1,00	0,80	7 056
735/6	282	DS4	komunikace	nezpevně ná cesta		přístup přes cizí p.	NE	2 390	0,80	0,50	269 592
735/21	159	DS4	komunikace	nezpevně ná cesta		přístup přes cizí p.	ANO	2 390	0,80	0,50	152 004
1337/13	619	DS4	komunikace	asfaltová ulice			NE	2 390	0,80	0,50	591 764

1338/2	186	DS4	komunikace	louka		přístup přes cizí p.	ANO	2 390	0,80	0,50	177 816
1338/3	213	DS4	komunikace	louka		přístup přes cizí p.	ANO	2 390	0,80	0,50	203 628
<b>Celkem</b>	<b>148103</b>										<b>11 327 567,90</b>

**Porovnávací hodnota souboru pozemků celkem po zaokrouhlení činí 11 327 570,- Kč**

#### **1.4. Spoluvlastnický podíl id. 1/6 souboru pozemků - porovnávací hodnota celkem**

Při ocenění spoluvlastnického podílu je nutné si uvědomit, že při prodeji spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/6 nebude dosaženo ceny odpovídající prostému matematickému součinu celkové porovnávací hodnoty a výše spoluvlastnického podílu, ale potenciální kupující bude vyžadovat diskont z titulu spoluvlastnictví, kdy předmět ocenění bude užívat s dalšími spoluvlastníky a nebude tak moci plně rozhodovat o způsobu využití. Z těchto důvodů, že se jedná o minoritní spoluvlastnický podíl ve výši ideálních 1/6, zohledňuji prodejnost takového spoluvlastnictví s diskontem (diskont 10%), z toho vychází koeficient prodejnosti  $K_p$  0,90, což se domnívám, že objektivně vystihuje cenu převážně zemědělských pozemků, vzhledem k umístění, prodejnosti na trhu s nemovitými věcmi nestavebních zemědělských pozemků ve spoluvlastnictví minoritního podílu.

Výpočet:  $11\,327\,570,- \text{ Kč} * \text{podíl id. } 1/6 * K_p 0,90 = 1\,699\,135,50 \text{ Kč}$

**Spoluvlastnický podíl ve výši id. 1/6 souboru pozemků po zaokrouhlení činí 1 699 140,- Kč**

### **REKAPITULACE OCENĚNÍ**

#### **1. Porovnávací ocenění**

1.1. Stavební pozemky – jednotková cena	2 390,- Kč
1.2. Zemědělské pozemky – jednotková cena	35,- Kč
1.3. Soubor pozemků - výpočet porovnávací hodnoty dle jednotkové ceny	11 327 570,- Kč
1.4. Spoluvlastnický podíl id. 1/6 soubor pozemků - porovnávací hodnota celkem	1 699 140,- Kč

### Stanovisko znalce:

Při stanovení výsledné ceny obvyklé je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaheným 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 oceňovaných nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami: - nabídka pozemků podobných parametrů je v souladu s poptávkou;
- b) parametry povyšující cenu: - umístění stavebních pozemků ve vyhledávané rekreační lokalitě Posázaví,
  - část pozemků v centru obce Poddubí je dle ÚP obce Kaliště v rozvojovém území možné výstavby občanské vybavenosti,
  - velká výměra 11,9 ha lučních ploch zvyšující poptávku;
- c) parametry ponižující cenu: - na 8mi stavebních pozemcích se nachází stavby jiného vlastníka,
  - umístění v obci s minimální OV,
  - převážná část mírně svažitéch pozemků,
  - většina pozemků tvoří soubor, které na sebe nenavazují,
  - většina zemědělských pozemků dle LPIS má nájemní smlouvu,
  - prodej pouze minoritního spoluhl. podílu snižuje cenu.

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 503, k.ú. Kaliště u Ondřejova, obec Kaliště ze dne 28.6.2022.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovuji ke dni 9.8.2022 cenu obvyklou předmětu ocenění ve výši 1.699.040,- Kč:

**Obvyklá cena spolvl. podílu  
id. 1/6 pozemků:  
1 699 040,- Kč**

V Praze, 17.8.2022

Ing. Milan Kroupa  
Stupno 227  
338 24 Břasy

### 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 7130-135-22 znaleckého deníku.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce s odhadcem Ing. Petrem Poláčkem, IČO: 43092667, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci nemovité, který zajistil a připravil podklady pod poř. č. 053/22

## SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

1. výpis z katastru nemovitostí LV č. 503, k.ú. Kaliště u Ondřejova, obec Kaliště ze dne 28.6.2022
2. katastrální mapa pro k.ú. Kaliště u Ondřejova, obec Kaliště
3. mapa umístění
4. územní plán s regulativy,
5. fotopříloha
6. nabídkové ceny stavebních pozemků k porovnání
7. nabídkové ceny zemědělských pozemků k porovnání



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2022 06:36:00

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 021EX 5265/12 pro JUDr. Ivan Erben  
 soudní exekutor 021 pro Prahu

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538281 Kaliště

Kat.území: 662178 Kaliště u Ondřejova

List vlastnictví: 503

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Fortin Daniel, Poddubí č.ev. 404, 25165 Kaliště	610630/0860	1/6
Roztočilová Stanislava, Na zájezdu 1946/18, Vinohrady, 10100 Praha 10	586214/0295	2/3
Všetečka Vladimír, Bylanská 338/28, Strašnice, 10000 Praha 10	500324/257	1/6

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

*Parcela*

	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St. 422	27	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: Poddubí, č.e. 510, rod.rekr, LV 1135</i>				
P St. 423	27	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: Poddubí, č.e. 511, rod.rekr, LV 1135</i>				
P St. 424	27	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: Poddubí, č.e. 512, rod.rekr, LV 1135</i>				
P St. 425	27	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, bydlení, bez LV</i>				
P St. 426	27	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, bydlení, bez LV</i>				
P St. 427	27	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: bez čp/če, bydlení, bez LV</i>				
P St. 553	23	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: Kaliště, č.e. 225, rod.rekr, LV 610</i>				
P St. 663	2	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Na pozemku stojí stavba: Poddubí, č.p. 107, rod.dům, LV 369</i>				
P 78/2	135	orná půda		zemědělský půdní fond
P 78/12	19	orná půda		zemědělský půdní fond
P 78/13	16812	orná půda		zemědělský půdní fond
P 78/15	12487	orná půda		zemědělský půdní fond
P 123/6	17735	orná půda		zemědělský půdní fond
P 124	76	orná půda		zemědělský půdní fond
P 138/2	496	orná půda		zemědělský půdní fond
P 139/1	3863	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2022 06:36:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538281 Kaliště

Kat.území: 662178 Kaliště u Ondřejova

List vlastnictví: 503

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

P	139/2	344 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	139/3	408 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	139/4	142 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	139/5	360 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	144/1	10807 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	144/2	4115 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	144/3	3101 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	145/2	288 ostatní plocha	neplošná půda	
P	145/3	910 ostatní plocha	neplošná půda	
P	145/4	823 ostatní plocha	neplošná půda	
P	146	2546 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	147/6	714 orná půda		zemědělský půdní fond
P	147/7	14505 orná půda		zemědělský půdní fond
P	147/8	15 orná půda		zemědělský půdní fond
P	148/1	2964 orná půda		zemědělský půdní fond
P	149/2	487 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	152	3561 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	154	313 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	155/4	18 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	157/1	502 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	161/1	1028 ostatní plocha	neplošná půda	
P	161/2	3913 ostatní plocha	neplošná půda	
P	161/3	14 ostatní plocha	neplošná půda	
P	607/9	108 ostatní plocha	ostatní komunikace	
P	607/10	10 ostatní plocha	ostatní komunikace	
P	607/15	479 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	607/16	32 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	607/18	3066 orná půda		zemědělský půdní fond
P	607/19	388 orná půda		zemědělský půdní fond

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2022 06:36:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538281 Kaliště

Kat.území: 662178 Kaliště u Ondřejova

List vlastnictví: 503

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

P	610/13	91 ostatní plocha	ostatní komunikace	
P	610/14	9 ostatní plocha	ostatní komunikace	
P	614	263 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	615/2	9447 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	616	4604 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	641	500 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	643	3150 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	646/7	2782 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	646/8	346 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	652/1	1905 lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
P	657/2	187 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	662	1226 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	663	673 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	664/2	918 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	665/6	7436 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	673	180 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	674	2223 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	685	403 zahrada		zemědělský půdní fond
P	693/8	698 zahrada		zemědělský půdní fond
P	717/1	566 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	718/1	515 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	718/3	499 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	721/3	252 trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	735/6	282 ostatní plocha	ostatní komunikace	
P	735/21	159 ostatní plocha	ostatní komunikace	
P	1337/13	619 ostatní plocha	ostatní komunikace	

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2022 06:36:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538281 Kaliště

Kat.území: 662178 Kaliště u Ondřejova

List vlastnictví: 503

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

P	1338/2	186 ostatní plocha	ostatní komunikace
P	1338/3	213 ostatní plocha	ostatní komunikace

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

---

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

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4,  
130 00 Praha 3

*Povinnost k*

Fortin Daniel, Poddubí č.ev. 404, 25165 Kaliště,  
RČ/IČO: 610630/0860

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 14781/14-14 k 27 EXE-  
828/2015 21 ze dne 15.04.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2015  
20:00:41. Zápis proveden dne 22.04.2015; uloženo na prac. Praha  
Z-22050/2015-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/6**

*Povinnost k*

Fortin Daniel, Poddubí č.ev. 404, 25165 Kaliště,  
RČ/IČO: 610630/0860

Parcela: St. 422, Parcela: St. 423, Parcela: St. 424, Parcela: St. 425,  
Parcela: St. 426, Parcela: St. 427, Parcela: St. 553, Parcela: St. 663,  
Parcela: 123/6, Parcela: 124, Parcela: 1337/13, Parcela: 1338/2, Parcela:  
1338/3, Parcela: 138/2, Parcela: 139/1, Parcela: 139/2, Parcela: 139/3,  
Parcela: 139/4, Parcela: 139/5, Parcela: 144/1, Parcela: 144/2, Parcela:  
144/3, Parcela: 145/2, Parcela: 145/3, Parcela: 145/4, Parcela: 146, Parcela:  
147/6, Parcela: 147/7, Parcela: 147/8, Parcela: 148/1, Parcela: 149/2,  
Parcela: 152, Parcela: 154, Parcela: 155/4, Parcela: 157/1, Parcela: 161/1,  
Parcela: 161/2, Parcela: 161/3, Parcela: 607/10, Parcela: 607/15, Parcela:  
607/16, Parcela: 607/18, Parcela: 607/19, Parcela: 607/9, Parcela: 610/13,  
Parcela: 610/14, Parcela: 614, Parcela: 615/2, Parcela: 616, Parcela: 641,  
Parcela: 643, Parcela: 646/7, Parcela: 646/8, Parcela: 652/1, Parcela: 657/2,  
Parcela: 662, Parcela: 663, Parcela: 664/2, Parcela: 665/6, Parcela: 673,  
Parcela: 674, Parcela: 685, Parcela: 693/8, Parcela: 717/1, Parcela: 718/1,  
Parcela: 718/3, Parcela: 721/3, Parcela: 735/21, Parcela: 735/6, Parcela:  
78/12, Parcela: 78/13, Parcela: 78/15, Parcela: 78/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha východ 149 EX-14781/2014 -  
30 ze dne 13.03.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.03.2017 20:13:50.  
Zápis proveden dne 20.03.2017; uloženo na prac. Praha-východ

Z-2077/2017-209

o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/6**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2022 06:36:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538281 Kaliště

Kat.území: 662178 Kaliště u Ondřejova

List vlastnictví: 503

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

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Fortin Daniel, Poddubí č.ev. 404, 25165 Kaliště,  
RČ/IČO: 610630/0860

Parcela: St. 422, Parcela: St. 423, Parcela: St. 424, Parcela: St. 425, Parcela: St. 426, Parcela: St. 427, Parcela: St. 553, Parcela: St. 663, Parcela: 123/6, Parcela: 124, Parcela: 1337/13, Parcela: 1338/2, Parcela: 1338/3, Parcela: 138/2, Parcela: 139/1, Parcela: 139/2, Parcela: 139/3, Parcela: 139/4, Parcela: 139/5, Parcela: 144/1, Parcela: 144/2, Parcela: 144/3, Parcela: 145/2, Parcela: 145/3, Parcela: 145/4, Parcela: 146, Parcela: 147/6, Parcela: 147/7, Parcela: 147/8, Parcela: 148/1, Parcela: 149/2, Parcela: 152, Parcela: 154, Parcela: 155/4, Parcela: 157/1, Parcela: 161/1, Parcela: 161/2, Parcela: 161/3, Parcela: 607/10, Parcela: 607/15, Parcela: 607/16, Parcela: 607/18, Parcela: 607/19, Parcela: 607/9, Parcela: 610/13, Parcela: 610/14, Parcela: 614, Parcela: 615/2, Parcela: 616, Parcela: 641, Parcela: 643, Parcela: 646/7, Parcela: 646/8, Parcela: 652/1, Parcela: 657/2, Parcela: 662, Parcela: 663, Parcela: 664/2, Parcela: 665/6, Parcela: 673, Parcela: 674, Parcela: 685, Parcela: 693/8, Parcela: 717/1, Parcela: 718/1, Parcela: 718/3, Parcela: 721/3, Parcela: 735/21, Parcela: 735/6, Parcela: 78/12, Parcela: 78/13, Parcela: 78/15, Parcela: 78/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8 021 EX-5265/2012 -39 ze dne 10.08.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.08.2015 19:51:02. Zápis proveden dne 02.09.2015.

Z-7369/2015-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JIUDr. Miloslav Hauerland, se sídlem Zborovská 3, Praha 5

*Povinnost k*

Fortin Daniel, Poddubí č.ev. 404, 25165 Kaliště,  
RČ/IČO: 610630/0860

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 027 EX 01089/17-009 ze dne 20.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2017 11:03:10. Zápis proveden dne 27.12.2017; uloženo na prac. Benešov

Z-6885/2017-201

*Související zápisy*

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu 1/6

povinný: Daniel Fortin r.č. 610630/0860

*Povinnost k*

Fortin Daniel, Poddubí č.ev. 404, 25165 Kaliště,  
RČ/IČO: 610630/0860

Parcela: St. 422, Parcela: St. 423, Parcela: St. 424, Parcela: St. 425, Parcela: St. 426, Parcela: St. 427, Parcela: St. 553, Parcela: St. 663, Parcela: 123/6, Parcela: 124, Parcela: 1337/13, Parcela: 1338/2, Parcela: 1338/3, Parcela: 138/2, Parcela: 139/1, Parcela: 139/2, Parcela: 139/3, Parcela: 139/4, Parcela: 139/5, Parcela: 144/1, Parcela: 144/2, Parcela: 144/3, Parcela: 145/2, Parcela: 145/3, Parcela: 145/4, Parcela: 146, Parcela: 147/6, Parcela: 147/7, Parcela: 147/8, Parcela: 148/1, Parcela: 149/2, Parcela: 152, Parcela: 154, Parcela: 155/4, Parcela: 157/1, Parcela: 161/1, Parcela: 161/2, Parcela: 161/3, Parcela: 607/10, Parcela: 607/15, Parcela: 607/16, Parcela: 607/18, Parcela: 607/19, Parcela: 607/9, Parcela: 610/13, Parcela: 610/14, Parcela: 614, Parcela: 615/2, Parcela: 616, Parcela: 641, Parcela: 643, Parcela: 646/7, Parcela: 646/8, Parcela: 652/1, Parcela: 657/2, Parcela: 662, Parcela: 663, Parcela: 664/2, Parcela: 665/6, Parcela: 673, Parcela: 674, Parcela: 685, Parcela: 693/8, Parcela: 717/1, Parcela: 718/1,

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2022 06:36:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538281 Kaliště

Kat.území: 662178 Kaliště u Ondřejova

List vlastnictví: 503

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

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Parcela: 718/3, Parcela: 721/3, Parcela: 735/21, Parcela: 735/6, Parcela: 78/12, Parcela: 78/13, Parcela: 78/15, Parcela: 78/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí JUDr. Miloslav Hauerland, soudní exekutor 027 EX-01089/2017 -014 ze dne 21.12.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.12.2017 11:03:10. Zápis proveden dne 10.01.2018; uloženo na prac. Benešov

Z-6886/2017-201

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/6

*Povinnost k*

Fortin Daniel, Poddubí č.ev. 404, 25165 Kaliště,  
RČ/IČO: 610630/0860

Parcela: St. 422, Parcela: St. 423, Parcela: St. 424, Parcela: St. 425, Parcela: St. 426, Parcela: St. 427, Parcela: St. 553, Parcela: St. 663, Parcela: 123/6, Parcela: 124, Parcela: 1337/13, Parcela: 1338/2, Parcela: 1338/3, Parcela: 138/2, Parcela: 139/1, Parcela: 139/2, Parcela: 139/3, Parcela: 139/4, Parcela: 139/5, Parcela: 144/1, Parcela: 144/2, Parcela: 144/3, Parcela: 145/2, Parcela: 145/3, Parcela: 145/4, Parcela: 146, Parcela: 147/6, Parcela: 147/7, Parcela: 147/8, Parcela: 148/1, Parcela: 149/2, Parcela: 152, Parcela: 154, Parcela: 155/4, Parcela: 157/1, Parcela: 161/1, Parcela: 161/2, Parcela: 161/3, Parcela: 607/10, Parcela: 607/15, Parcela: 607/16, Parcela: 607/18, Parcela: 607/19, Parcela: 607/9, Parcela: 610/13, Parcela: 610/14, Parcela: 614, Parcela: 615/2, Parcela: 616, Parcela: 641, Parcela: 643, Parcela: 646/7, Parcela: 646/8, Parcela: 652/1, Parcela: 657/2, Parcela: 662, Parcela: 663, Parcela: 664/2, Parcela: 665/6, Parcela: 673, Parcela: 674, Parcela: 685, Parcela: 693/8, Parcela: 717/1, Parcela: 718/1, Parcela: 718/3, Parcela: 721/3, Parcela: 735/21, Parcela: 735/6, Parcela: 78/12, Parcela: 78/13, Parcela: 78/15, Parcela: 78/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 2 č.j. 002 Ex-7459/2009 -25 ze dne 23.01.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.01.2018 03:11:57. Zápis proveden dne 20.02.2018.

Z-670/2018-209

o Nařízení exekuce

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

*Povinnost k*

Fortin Daniel, Poddubí č.ev. 404, 25165 Kaliště,  
RČ/IČO: 610630/0860

*Listina* Usnesení soudu o nařízení exekuce Obvodní soud pro Prahu 3 č.j.35 EXE-36912/2011 -11 ze dne 07.12.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.03.2018 18:41:18. Zápis proveden dne 22.03.2018; uloženo na prac. Praha-východ

Z-2326/2018-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jana Kalistová, Vilímovská 671/10, 160 00 Praha 6

*Povinnost k*

Fortin Daniel, Poddubí č.ev. 404, 25165 Kaliště,  
RČ/IČO: 610630/0860

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 182 EX 593/19-8 ze dne

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2022 06:36:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538281 Kaliště

Kat.území: 662178 Kaliště u Ondřejova

List vlastnictví: 503

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

*Typ vztahu*

02.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2019 19:59:30. Zápis proveden dne 07.10.2019; uloženo na prac. Benešov

Z-5477/2019-201

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/6**

*Povinnost k*

Fortin Daniel, Poddubí č.ev. 404, 25165 Kaliště,  
RČ/IČO: 610630/0860

Parcela: St. 422, Parcela: St. 423, Parcela: St. 424, Parcela: St. 425,  
Parcela: St. 426, Parcela: St. 427, Parcela: St. 553, Parcela: St. 663,  
Parcela: 123/6, Parcela: 124, Parcela: 1337/13, Parcela: 1338/2, Parcela:  
1338/3, Parcela: 138/2, Parcela: 139/1, Parcela: 139/2, Parcela: 139/3,  
Parcela: 139/4, Parcela: 139/5, Parcela: 144/1, Parcela: 144/2, Parcela:  
144/3, Parcela: 145/2, Parcela: 145/3, Parcela: 145/4, Parcela: 146, Parcela:  
147/6, Parcela: 147/7, Parcela: 147/8, Parcela: 148/1, Parcela: 149/2,  
Parcela: 152, Parcela: 154, Parcela: 155/4, Parcela: 157/1, Parcela: 161/1,  
Parcela: 161/2, Parcela: 161/3, Parcela: 607/10, Parcela: 607/15, Parcela:  
607/16, Parcela: 607/18, Parcela: 607/19, Parcela: 607/9, Parcela: 610/13,  
Parcela: 610/14, Parcela: 614, Parcela: 615/2, Parcela: 616, Parcela: 641,  
Parcela: 643, Parcela: 646/7, Parcela: 646/8, Parcela: 652/1, Parcela: 657/2,  
Parcela: 662, Parcela: 663, Parcela: 664/2, Parcela: 665/6, Parcela: 673,  
Parcela: 674, Parcela: 685, Parcela: 693/8, Parcela: 717/1, Parcela: 718/1,  
Parcela: 718/3, Parcela: 721/3, Parcela: 735/21, Parcela: 735/6, Parcela:  
78/12, Parcela: 78/13, Parcela: 78/15, Parcela: 78/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 8 182 EX-593/2019 -11 ze dne 02.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.10.2019 19:59:44. Zápis proveden dne 10.10.2019; uloženo na prac. Praha-východ

Z-8280/2019-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4,  
130 00 Praha 3

*Povinnost k*

Fortin Daniel, Poddubí č.ev. 404, 25165 Kaliště,  
RČ/IČO: 610630/0860

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 5002/21-10 k 34 EXE-652/2021 13 ze dne 18.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2021 20:03:21. Zápis proveden dne 22.11.2021; uloženo na prac. Praha

Z-41079/2021-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti  
k podílu 1/6**

*Povinnost k*

Fortin Daniel, Poddubí č.ev. 404, 25165 Kaliště,  
RČ/IČO: 610630/0860

Parcela: St. 422, Parcela: St. 423, Parcela: St. 424, Parcela: St. 425,  
Parcela: St. 426, Parcela: St. 427, Parcela: St. 553, Parcela: St. 663,  
Parcela: 123/6, Parcela: 124, Parcela: 1337/13, Parcela: 1338/2, Parcela:  
1338/3, Parcela: 138/2, Parcela: 139/1, Parcela: 139/2, Parcela: 139/3,  
Parcela: 139/4, Parcela: 139/5, Parcela: 144/1, Parcela: 144/2, Parcela:

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2022 06:36:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538281 Kaliště

Kat.území: 662178 Kaliště u Ondřejova

List vlastnictví: 503

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

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

144/3, Parcela: 145/2, Parcela: 145/3, Parcela: 145/4, Parcela: 146, Parcela: 147/6, Parcela: 147/7, Parcela: 147/8, Parcela: 148/1, Parcela: 149/2, Parcela: 152, Parcela: 154, Parcela: 155/4, Parcela: 157/1, Parcela: 161/1, Parcela: 161/2, Parcela: 161/3, Parcela: 607/10, Parcela: 607/15, Parcela: 607/16, Parcela: 607/18, Parcela: 607/19, Parcela: 607/9, Parcela: 610/13, Parcela: 610/14, Parcela: 614, Parcela: 615/2, Parcela: 616, Parcela: 641, Parcela: 643, Parcela: 646/7, Parcela: 646/8, Parcela: 652/1, Parcela: 657/2, Parcela: 662, Parcela: 663, Parcela: 664/2, Parcela: 665/6, Parcela: 673, Parcela: 674, Parcela: 685, Parcela: 693/8, Parcela: 717/1, Parcela: 718/1, Parcela: 718/3, Parcela: 721/3, Parcela: 735/21, Parcela: 735/6, Parcela: 78/12, Parcela: 78/13, Parcela: 78/15, Parcela: 78/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha-východ 149 EX-5002/2021 - 12 ze dne 18.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2021 20:04:54. Zápis proveden dne 23.11.2021; uloženo na prac. Praha-východ  
Z-10330/2021-209

- o Vydání rozhodnutí o zřízení zást. práva zdravot. pojišťovnou k podílu 1/6

*Oprávnění pro*

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

*Povinnost k*

Fortin Daniel, Poddubí č.ev. 404, 25165 Kaliště, RČ/IČO: 610630/0860

Parcela: St. 422, Parcela: St. 423, Parcela: St. 424, Parcela: St. 425, Parcela: St. 426, Parcela: St. 427, Parcela: St. 553, Parcela: St. 663, Parcela: 123/6, Parcela: 124, Parcela: 1337/13, Parcela: 1338/2, Parcela: 1338/3, Parcela: 138/2, Parcela: 139/1, Parcela: 139/2, Parcela: 139/3, Parcela: 139/4, Parcela: 139/5, Parcela: 144/1, Parcela: 144/2, Parcela: 144/3, Parcela: 145/2, Parcela: 145/3, Parcela: 145/4, Parcela: 146, Parcela: 147/6, Parcela: 147/7, Parcela: 147/8, Parcela: 148/1, Parcela: 149/2, Parcela: 152, Parcela: 154, Parcela: 155/4, Parcela: 157/1, Parcela: 161/1, Parcela: 161/2, Parcela: 161/3, Parcela: 607/10, Parcela: 607/15, Parcela: 607/16, Parcela: 607/18, Parcela: 607/19, Parcela: 607/9, Parcela: 610/13, Parcela: 610/14, Parcela: 614, Parcela: 615/2, Parcela: 616, Parcela: 641, Parcela: 643, Parcela: 646/7, Parcela: 646/8, Parcela: 652/1, Parcela: 657/2, Parcela: 662, Parcela: 663, Parcela: 664/2, Parcela: 665/6, Parcela: 673, Parcela: 674, Parcela: 685, Parcela: 693/8, Parcela: 717/1, Parcela: 718/1, Parcela: 718/3, Parcela: 721/3, Parcela: 735/21, Parcela: 735/6, Parcela: 78/12, Parcela: 78/13, Parcela: 78/15, Parcela: 78/2

*Listina* Oznámení zdrav. pojišťovny o vydání rozhodnutí o zřízení zást. práva S-SP-VZP-22-02590736-S831 ze dne 23.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.05.2022 12:19:59. Zápis proveden dne 26.05.2022.

Z-4759/2022-209

- o Změna výměr obnovou operátu

*Povinnost k*

Parcela: 1337/13, Parcela: 139/5, Parcela: 144/1, Parcela: 145/4, Parcela: 161/1, Parcela: 615/2

- o Změna číslování parcel dříve PK 123

*Povinnost k*

Parcela: 123/6



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2022 06:36:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538281 Kaliště

Kat.území: 662178 Kaliště u Ondřejova

List vlastnictví: 503

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

---

*Typ vztahu*

---

- o **Změna číslování parcel**  
dříve PK 124  
*Povinnost k*  
Parcela: 124
- o **Změna číslování parcel**  
dříve PK 138/2  
*Povinnost k*  
Parcela: 138/2
- o **Změna číslování parcel**  
dříve PK 139  
*Povinnost k*  
Parcela: 139/1, Parcela: 145/3, Parcela: 78/12, Parcela: 78/2
- o **Změna číslování parcel**  
dříve PK 143  
*Povinnost k*  
Parcela: 139/2, Parcela: 139/3, Parcela: 139/4, Parcela: 78/13
- o **Změna číslování parcel**  
dříve PK 144  
*Povinnost k*  
Parcela: 139/5, Parcela: 144/1, Parcela: 145/4, Parcela: 161/1
- o **Změna číslování parcel**  
dříve PK 145  
*Povinnost k*  
Parcela: 145/2
- o **Změna číslování parcel**  
dříve PK 146  
*Povinnost k*  
Parcela: 146
- o **Změna číslování parcel**  
dříve PK 147/1 díl 1  
*Povinnost k*  
Parcela: 144/3, Parcela: 147/7, Parcela: 161/3, Parcela: 78/15
- o **Změna číslování parcel**  
dříve PK 148/1  
*Povinnost k*  
Parcela: 148/1
- o **Změna číslování parcel**  
dříve PK 149/3  
*Povinnost k*  
Parcela: 147/8
- o **Změna číslování parcel**  
dříve PK 152  
*Povinnost k*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2022 06:36:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538281 Kaliště

Kat.území: 662178 Kaliště u Ondřejova

List vlastnictví: 503

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

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

**Parcela: 152**

o **Změna číslování parcel**

**dříve PK 153**

*Povinnost k*

**Parcela: 1338/2, Parcela: 646/8**

o **Změna číslování parcel**

**dříve PK 154**

*Povinnost k*

**Parcela: 154**

o **Změna číslování parcel**

**dříve PK 155/1**

*Povinnost k*

**Parcela: 149/2, Parcela: 155/4, Parcela: 646/7**

o **Změna číslování parcel**

**dříve PK 155/2**

*Povinnost k*

**Parcela: 157/1**

o **Změna číslování parcel**

**dříve PK 161**

*Povinnost k*

**Parcela: 144/2, Parcela: 147/6, Parcela: 161/2**

o **Změna číslování parcel**

**dříve PK 605**

*Povinnost k*

**Parcela: 607/15, Parcela: 607/18, Parcela: 607/9, Parcela: 610/13**

o **Změna číslování parcel**

**dříve PK 606**

*Povinnost k*

**Parcela: 607/10, Parcela: 607/16, Parcela: 607/19, Parcela: 610/14**

o **Změna číslování parcel**

**dříve PK 614**

*Povinnost k*

**Parcela: 614**

o **Změna číslování parcel**

**dříve PK 615**

*Povinnost k*

**Parcela: 615/2**

o **Změna číslování parcel**

**dříve PK 616**

*Povinnost k*

**Parcela: 616**

o **Změna číslování parcel**

---

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

*Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2022 06:36:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538281 Kaliště

Kat.území: 662178 Kaliště u Ondřejova

List vlastnictví: 503

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

---

*Typ vztahu*

---

**dříve PK 641**

*Povinnost k*

**Parcela: 641**

o **Změna číslování parcel**

**dříve PK 643**

*Povinnost k*

**Parcela: 1338/3, Parcela: 643**

o **Změna číslování parcel**

**dříve PK 652/1**

*Povinnost k*

**Parcela: 1337/13**

o **Změna číslování parcel**

**dříve PK 662**

*Povinnost k*

**Parcela: 662**

o **Změna číslování parcel**

**dříve PK 663**

*Povinnost k*

**Parcela: 663**

o **Změna číslování parcel**

**dříve PK 664/2**

*Povinnost k*

**Parcela: 664/2**

o **Změna číslování parcel**

**dříve PK 665/1**

*Povinnost k*

**Parcela: 665/6**

o **Změna číslování parcel**

**dříve PK 674**

*Povinnost k*

**Parcela: 674**

o **Změna číslování parcel**

**dříve PK 685**

*Povinnost k*

**Parcela: 685**

o **Změna číslování parcel**

**dříve PK 693**

*Povinnost k*

**Parcela: 693/8**

o **Změna číslování parcel**

**dříve PK 714**

*Povinnost k*

**Parcela: 735/6**

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2022 06:36:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538281 Kaliště

Kat.území: 662178 Kaliště u Ondřejova

List vlastnictví: 503

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

*Typ vztahu*

o Změna číslování parcel

dříve PK 721/1

*Povinnost k*

Parcela: 717/1, Parcela: 718/1, Parcela: 735/21

o Změna číslování parcel

dříve PK 721/3

*Povinnost k*

Parcela: 721/3

o Upozornění na související údaje katastru nem. pro nemovitost

p.p.č. PK 721/1 je na jiných LV u pozemků p.č. 736/11, 736/13, 736/14, 736/15, 736/17, 736/20, 736/21 (dříve PK 736/6) evidována jednostranně povinnost z věcného břemene „služebnost cesty“ převzatá z pozemkové knihy.

*Oprávnění pro*

Parcela: 717/1, Parcela: 718/1, Parcela: 735/21

Listina Usnesení soudu číslo deníku 3949/1934.

POLVZ:202/1968

Z-5400202/1968-209

*Plomby a upozornění*

*Číslo řízení*

*Vztah k*

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-8983/2022-209

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDR-40/2013-209

Parcela: St. 425

Parcela: St. 426

Parcela: St. 427

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o Rozhodnutí pozemkového úřadu 1816/1993.

POLVZ:3/1994

Z-5400003/1994-209

*Pro: Roztočilová Stanislava, Na zájezdu 1946/18, Vinohrady, 10100 Praha 10*

*RČ/IČO: 586214/0295*

o Rozhodnutí pozemkového úřadu 1818/1993.

POLVZ:3/1994

Z-5400003/1994-209

*Pro: Roztočilová Stanislava, Na zájezdu 1946/18, Vinohrady, 10100 Praha 10*

*RČ/IČO: 586214/0295*

o Rozhodnutí pozemkového úřadu 2733/1993.

POLVZ:25/1994

Z-5400025/1994-209

*Pro: Roztočilová Stanislava, Na zájezdu 1946/18, Vinohrady, 10100 Praha 10*

*RČ/IČO: 586214/0295*

o Rozhodnutí pozemkového úřadu 944/1995 PŮ-R 944-4.

POLVZ:89/1995

Z-5400089/1995-209

*Pro: Roztočilová Stanislava, Na zájezdu 1946/18, Vinohrady, 10100 Praha 10*

*RČ/IČO: 586214/0295*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2022 06:36:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538281 Kaliště

Kat.území: 662178 Kaliště u Ondřejova

List vlastnictví: 503

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

*Listina*

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Obvodní soud Praha 3 čj. 13 D-961/2005 -85 ze dne 26.04.2006. Právní moc ke dni 16.06.2006.

Z-14137/2006-209

Pro: Fortin Daniel, Poddubí č.ev. 404, 25165 Kaliště

RČ/IČO: 610630/0860

- o Smlouva darovací ze dne 26.06.2009. Právní účinky vkladu práva ke dni 15.07.2009.

V-7690/2009-209

Pro: Roztočilová Stanislava, Na zájezdu 1946/18, Vinohrady, 10100 Praha 10

RČ/IČO: 586214/0295

- o Usnesení soudu o dědictví 27 D 856/2014-58 ze dne 30.09.2014. Právní moc ke dni 15.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2014 11:54:42. Zápis proveden dne 24.10.2014; uloženo na prac. Benešov

V-9561/2014-201

Pro: Všetečka Vladimír, Bylanská 338/28, Strašnice, 10000 Praha 10

RČ/IČO: 500324/257

F *Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
78/2	52954	135
78/12	52954	19
78/13	52954	16574
	54178	238
78/15	52911	140
	52954	12347
123/6	52914	243
	52944	1865
	54710	10598
	56841	5029
124	52944	58
	56841	18
138/2	52911	61
	52954	435
139/1	52954	3263
	54178	600
139/2	52954	344
139/3	52954	408
139/4	52954	51
	54178	91
139/5	54178	360
144/1	52954	83
	54178	10724
144/2	52954	397
	54178	3718
144/3	52954	1714
	54178	1387

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2022 06:36:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538281 Kaliště

Kat.území: 662178 Kaliště u Ondřejova

List vlastnictví: 503

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

146	54178	708
	56841	1838
147/6	54178	714
147/7	52911	6574
	52954	6930
	54178	994
	56841	7
147/8	52911	15
148/1	52911	2964
149/2	53716	487
152	53716	3436
	54168	125
154	53716	313
155/4	53716	18
157/1	53716	502
607/15	55011	479
607/16	55011	32
607/18	55011	3066
607/19	55011	388
614	54168	263
615/2	54168	9447
616	54168	4604
641	54168	500
643	53716	34
	54168	3116
646/7	53716	2782
646/8	53716	346
657/2	52911	168
	53716	19
662	56401	1226
663	56401	673
664/2	56401	918
665/6	56401	7436
673	56401	180
674	56401	2223
685	52911	355
	53211	48
693/8	53211	698
717/1	55500	566
718/1	55500	515
718/3	55500	499
721/3	55500	252

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 28.06.2022 06:36:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538281 Kaliště

Kat.území: 662178 Kaliště u Ondřejova

List vlastnictví: 503

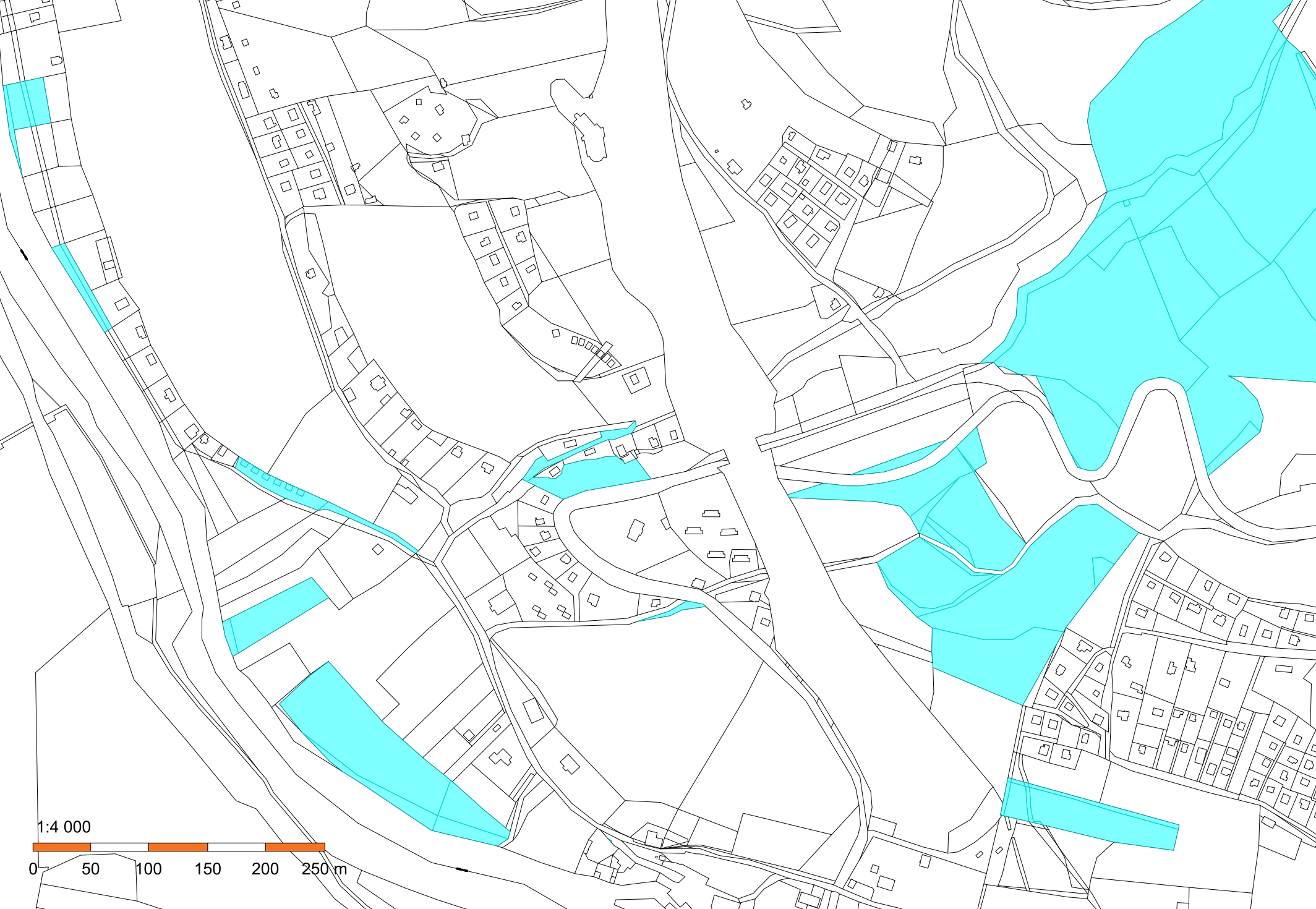
**V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)**

---

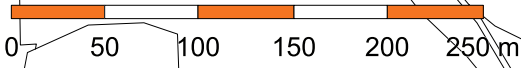
*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.*

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 28.06.2022 21:03:01



1:4 000

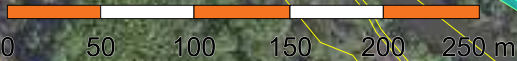


0 50 100 150 200 250 m



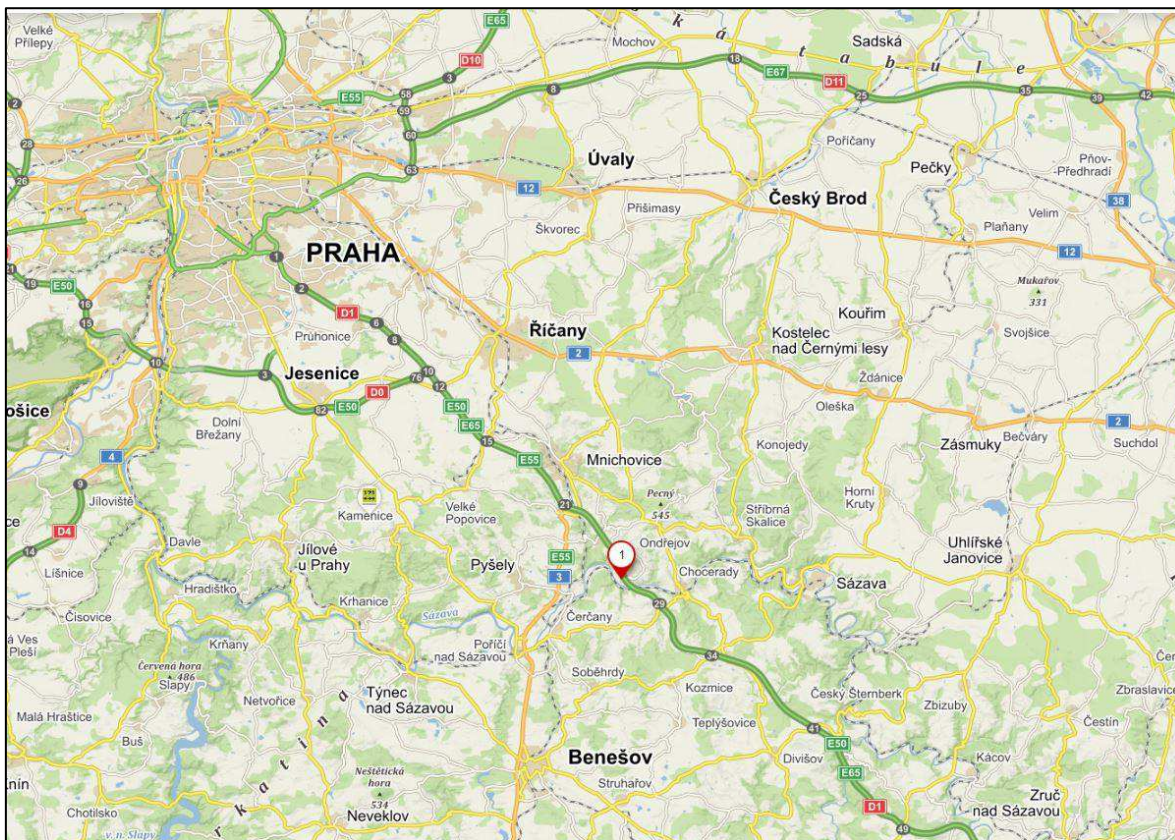
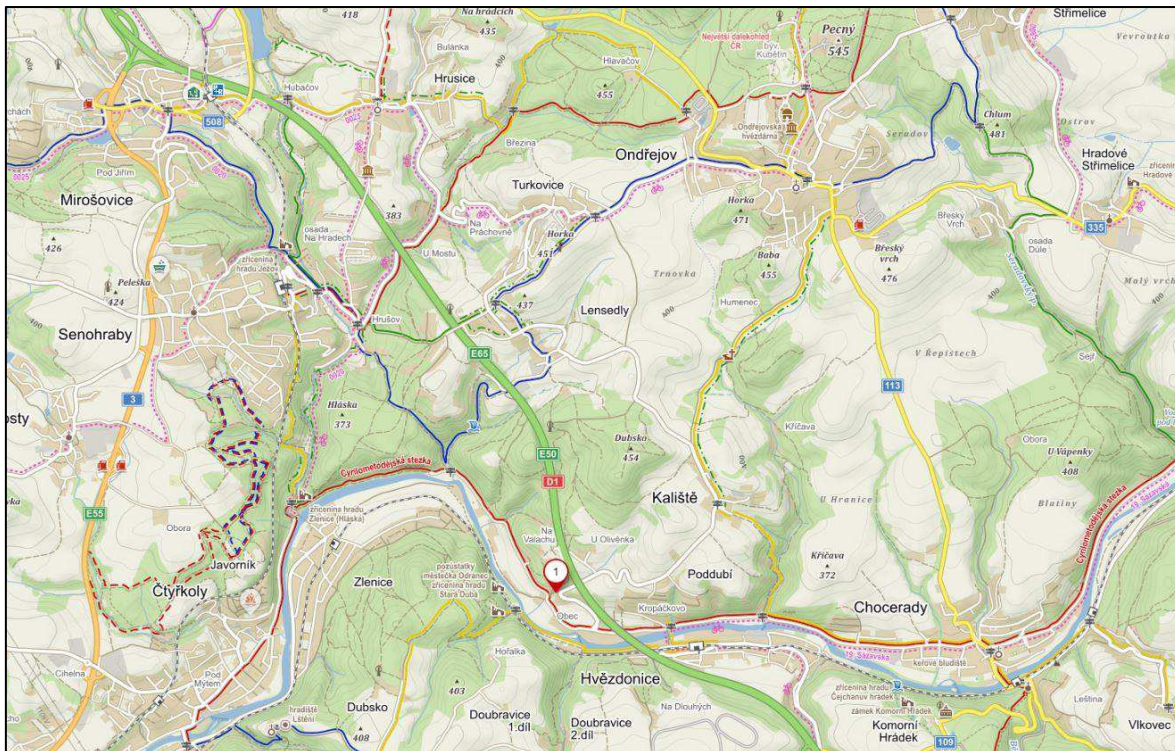


1:4 000

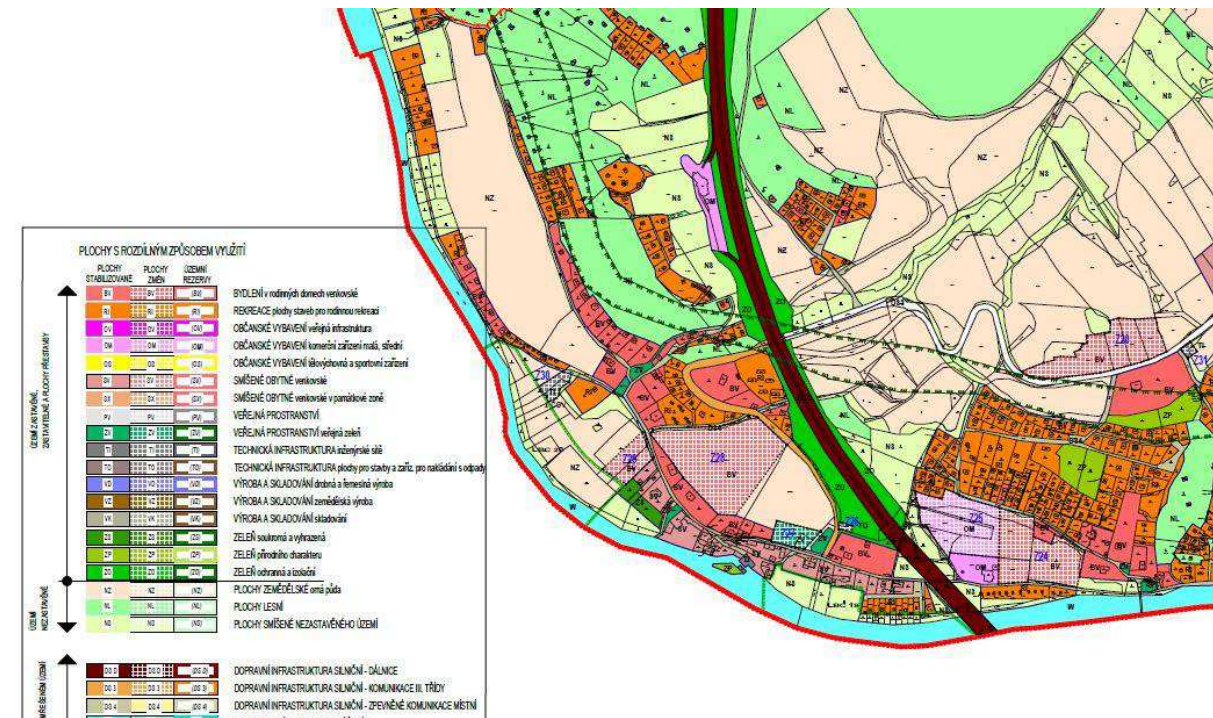


0 50 100 150 200 250 m

# MAPA OBLASTI



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



## RI - REKREACE – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Hlavní využití: plochy staveb pro rodinnou rekreaci, například chaty, stávající domy a chalupy, upravené pro rekreaci, doplňkové stavby a zařízení, která souvisejí s rodinnou rekreací

Přípustné využití: - přístřešky pro automobily a drobnou zahradní techniku - pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například plochy zahrádek, trvalých travních porostů (ZPF) a ostatní plochy, sloužící pro rodinnou rekreaci vč. pěstování zeleniny, ovoce, okrasných rostlin pro vlastní potřebu i chov domácího zvířectva v rozsahu nerušícím hlavní využití - oplocení - nezbytná dopravní a technická infrastruktura 28

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti mimo hlavní a přípustné využití - v plochách pro rekreaci, které leží na lesních pozemcích a v OP lesa zákaz nových staveb a rozšiřování staveb stávajících. Povolena je pouze jejich údržba.

Podmínky prostorového uspořádání: - střechy sedlové, u staveb doplňkových též pultové - podlažnost objektů: jedno podzemní, jedno nadzemní podlaží a podkrovní - zastavěná plocha novostaveb chat pro rodinnou rekreaci max. 25 m<sup>2</sup>. - zastavěná plocha doplňkových staveb slučitelných s rekreací max. 16 m<sup>2</sup> - minimální parcelace 400 m<sup>2</sup> - současně platí ustanovení pod body OBECNÉ ZÁSADY A PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ KAPITOLY F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ („REGULATIVY“)

## OM - OBČANSKÉ VYBAVENÍ komerční zařízení malá a střední

Hlavní využití: plochy převážně komerční občanské vybavenosti

## **DS4 – ZPEVNĚNÉ MÍSTNÍ KOMUNIKACE**

Hlavní využití: - plochy pro pozemky místních komunikací

Přípustné využití: - odstavování vozidel - pozemky související technické infrastruktury

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním využitím

## **NZ - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

Hlavní využití: - pozemky zemědělského půdního fondu

Přípustné využití: - pozemky související nezbytné dopravní a technické infrastruktury a technické infrastruktury obecní a nadmístní - zemědělská zařízení nutná k obhospodařování zemědělských pozemků - meliorace - protierozní opatření - opatření ke zvýšení ekologické stability území (výsadba zeleně, meze, průlehy, poldry, větrolamy apod.) - nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti mimo hlavní a přípustné využití

Podmínky prostorového uspořádání: - platí ustanovení pod body OBECNÉ ZÁSADY A PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ KAPITOLY F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ („REGULATIVY“)

## **NL - PLOCHY LESNÍ**

Hlavní využití: - plochy s převažujícím využitím pro lesní produkci

Přípustné využití: - pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmíněné využití: - stavby pro lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, pokud nebudou v rozporu s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání: - platí ustanovení pod body: OBECNÉ ZÁSADY A PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ KAPITOLY F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ („REGULATIVY“)

## **NS - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**

Hlavní využití: - Krajinnotvorný prvek nebo součást ÚSES Přípustné využití: - travní porosty, dřeviny, skupinová, rozptýlená, solitérní a liniová zeleň a ekologicky kvalitní rostlinná společenstva - nezbytná dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití: - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmíněné využití: - stavby pro lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, pokud nebudou v rozporu s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání: - platí ustanovení pod body: OBECNÉ ZÁSADY A PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ V ŘEŠENÉM ÚZEMÍ KAPITOLY F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ („REGULATIVY“)





### **Prodej stavebního pozemku 1 006 m<sup>2</sup>Ondřejov - Turkovice, okres Praha-východ**



4 900 000 Kč (4 871 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme Vám k prodeji pozemek o velikosti 1 006 m<sup>2</sup>, určený k bydlení, v obci Turkovice u Ondřejova. Na hranici pozemku je zavedená elektřina a v současné době se zavádí i í přípojka na vodní řád. Pozemek je platným územním plánem zařazen do funkce plochy k bydlení a lze na něm postavit rodinný dům.

Jsme schopni zprostředkovat vyřízení stavebního povolení, vypracování stavebních výkresů i realizace výstavby RD na klíč. V Ondřejově (2.4 km od Turkovic) naleznete komplexní občanskou vybavenost mateřskou a základní školu, obchody, restaurace, lékárnu, poštu, tenisové kurty, fotbalový klub, cyklostezky atd... Ve městě navíc probíhá čilý společenský život. Pravidelně jsou zde pořádány tradiční kulturní a sportovní akce. Skvělá dostupnost na D1,

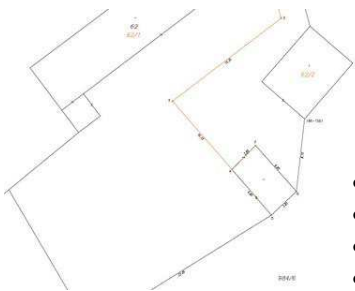
Praha cca (25 minut). Autobusová zastávka je vzdálena jen několik metrů od pozemku. Přijďte se přesvědčit sami, že je toto místo ideální příležitost pro klidný život v blízkosti Prahy.

Majitel si vyhrazuje právo na přijetí nejvyšší cenové nabídky za nemovitost.

Ohledně více informací prosím kontaktujte makléře.

- Celková cena:**4 900 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>:**4 871 Kč**
- Poznámka k ceně:**včetně DPH, včetně poplatků, + provize RK, včetně právního servisu**
- ID zakázky:**54167**
- Aktualizace:**28.06.2022**
- Umístění objektu:**Klidná část obce**
- Plocha pozemku:**1006 m<sup>2</sup>**
- Voda:**Místní zdroj, Dálkový vodovod**
- Elektřina:**400V**
- Doprava:**Autobus**
- Komunikace:**Asfaltová**

### **Prodej stavebního pozemku 1 128 m<sup>2</sup>Kaliště - Lensedly, okres Praha-východ**



1 790 000 Kč (1 587 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme pozemek o velikosti 1128m<sup>2</sup> vhodný ke stavbě rodinného domu v obci Lensedly nedaleko Ondřejova. Obec je napojená na vodovod a na konci r.2021 i na kanalizaci. Součástí pozemku je původní stodola, kterou lze po úpravě využít např.na garáž, či dílnu. Nejbližší obslužnost je v blízkém Ondřejově anebo 10min autem vzdálených Říčanech. Do Prahy po D1 trvá cesta 35min.

- Celková cena:**1 790 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>:**1 587 Kč**
- Aktualizace:**Včera**
- ID:**3861292620**
- Umístění objektu:**Klidná část obce**
- Plocha pozemku:**1128 m<sup>2</sup>**
- Voda:**Dálkový vodovod**
- Odpad:**Veřejná kanalizace**
- Doprava:**Dálnice, Silnice, Autobus**
- Komunikace:**Asfaltová**

### **Prodej stavebního pozemku 671 m<sup>2</sup>U Tunelu, Senohraby**



2 950 000 Kč (4 396 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji pozemky určené pro stavbu pro rodinnou rekreaci rekreační domek nebo chata v obci Senohraby, okres Praha-východ, jež mají celkovou výměru 671 m<sup>2</sup>. Pozemky jsou slunné, nachází se na krásném klidném místě. Místo je obklopeno přírodou. IS-voda, elektřina, plyn, kanalizace k dispozici na hranici pozemku. Obec leží u mezinárodní silnice I/3 a 2 km od dálnice D1 Praha Brno. Středem Senohrab prochází železniční trať České Velenice - Praha. Na vlakovou a autobusovou zastávku Senohraby je to 9 min pěšky.

Autem jste v Praze za 20 min. V obci je mateřská i základní škola, plovárna, skokanský můstek, kaple, památník Mistra Jana Husa, hrad Ježov. Na své si přijdou i milovníci turistiky například naučnou stezkou zvanou Vodnické vycházky. Nad soutokem potoka Mnichovky a řeky Sázavy je zřícenina hradu Zlenice, která se podle dominantního zbytku věže obecně nazývá Hláška. Majitel si vyhrazuje právo přijmout nejvyšší cenovou nabídku.

- Celková cena:**2 950 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>:**4 396 Kč**
- ID zakázky:**DS3421**
- Aktualizace:**01.08.2022**

- Plocha pozemku: **671 m<sup>2</sup>**
- Datum nastěhování: **ihned**
- Voda: **Dálkový vodovod, Studna**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Vlak, Dálnice, Silnice, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**

### **Prodej stavebního pozemku 1 071 m<sup>2</sup> Hrusice, okres Praha-východ**



5 750 000 Kč (5 369 Kč za m<sup>2</sup>)

Krásné dva stavební pozemky v malebné přírodě Posázaví jen 26 km od Prahy s výhledy do lesů a krásné přírody - jedná se o dva stavební pozemky vedle sebe (zatím si lze vybrat, jeden o výměře 1.071m<sup>2</sup> a druhý 991 m<sup>2</sup>), každý za uvedenou cenu. Pozemek se nachází ve slepé ulici na okraji Hrusic v těsném sousedství obce Senohraby nad lesním údolím. Vzrostlé stromy ve staré zástavbě i celkové umístění nemovitosti poskytuje maximální klid i soukromí. Pozemek má velký architektonický potenciál. Na každém jednom pozemku lze dle platné územně plánovací informace (máme k dispozici) postavit soliterní RD, kdy v jednom RD mohou být maximálně dvě bytové jednotky. Potvrzení o možnosti připojení na veřejný vodovod a kanalizaci je od obce potvrzené,

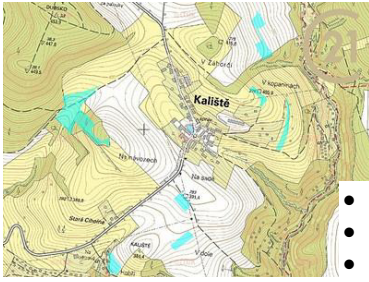
smlouva o připojení odběrného zařízení k distribuční soustavě ČEZ je uzavřena - pozemek lze tedy připojit na veškeré inženýrské sítě (připojení není zatím realizováno). Veškeré povolení a informace poskytneme.

Vzrostlá zeleň a velikost pozemků zajistí soukromí s výhledem na lesy v okolí. Krásné místo, klid, výhled, čistá příroda, polosaмота, les - tím vším disponuje nabízená nemovitost. Kompletní občanská vybavenost (obchody, restaurace, pošta, lékaři, zubaři, škola, školky atd.) je v 1,5 km vzdáleném centru Senohrab, odkud jezdí i přímý vlak do Prahy - Hlavní nádraží. Vlaková stanice 800 m, klimatizované vlaky jezdí po 20-30 min. od brzkých ranních hodin do půlnoci, centrum Prahy 43 min. Jedná se o velmi klidné místo v přírodě - procházky, cyklostezky v okolí, klidná slepá ulice, zeleň, veškerá občanská vybavenost v Senohrabech 1,5 km, vše jen pár minut od Prahy! Autem: D1 6 km (exit 21), Praha 26 km metro A (30min), Mnichovice 5,5 km, Říčany 13 km. Velmi krásná lokalita s výhledy a lesy nabízí mnoho turistického i cyklistického vyžití. Zavolejte nebo napište pro bližší info nebo pro sjednání prohlídky nemovitosti. Po dohodě možno kdykoliv. Doporučujeme pro klidné bydlení v opravdu krásné přírodě v blízkosti Prahy. Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií.

- Celková cena: **5 750 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>: **5 369 Kč**
- Poznámka k ceně: **vč. provize a právních služeb**
- ID zakázky: **0256-NP00542**
- Aktualizace: **Dnes 🌱**
- Umístění objektu: **Klidná část obce**
- Plocha pozemku: **1071 m<sup>2</sup>**
- Voda: **Dálkový vodovod**
- Plyn: **Plynovod**
- Odpad: **Veřejná kanalizace**
- Elektřina: **230V, 400V**
- Doprava: **Vlak, Silnice, MHD, Autobus**
- Komunikace: **Asfaltová**



### Prodej pole 10 109 m<sup>2</sup>Kaliště, okres Praha-východ



360 511 Kč (36 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji zemědělské pozemky v k.ú. Kaliště u Ondřejova. Předmětem prodeje je ideální spoluvlastnický podíl o velikosti 1/4. Výměra nabízeného podílu činí 10 109 m<sup>2</sup>, z celkové výměry 40 436 m<sup>2</sup>. Jedná se o ornou půdu, trvalé travní porosty, ostatní plochy a jedna menší parcela lesního pozemku. Bonita BPEJ 54178, 52944, 53716, 52951, 52911 a 54178. Větší část pozemků je zapsána v LPISu a pronajata s výpovědní lhůtou 1 rok.

- Celková cena:**360 511 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>:**36 Kč**
- Poznámka k ceně:**včetně provize**

- ID zakázky:**054-13-267**
- Aktualizace:**29.12.2021**
- Plocha pozemku:**10109 m<sup>2</sup>**

### Prodej pole 6 682 m<sup>2</sup>Ondřejov, okres Praha-východ



399 000 Kč (60 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízím prodej pole v k.ú. Ondřejov u Prahy, LV 648 a 480 o celkové výměře 6682 m<sup>2</sup>. Jedná se o podíly 1/3 a 1/9. Na pozemky je přístup přes pozemky vlastníci obec.

Bez provize RK, prodej od přímého vlastníka.

- Celková cena:**399 000 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>:**60 Kč**
- ID zakázky:**2022-05-30-30**
- Aktualizace:**30.05.2022**
- Umístění objektu:**Klidná část obce**

- Plocha pozemku:**6682 m<sup>2</sup>**

### Prodej pole 2 228 m<sup>2</sup>Kaliště, okres Praha-východ



111 400 Kč (50 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 2 228 m<sup>2</sup> v obci Kaliště v okrese Praha - východ. V katastru nemovitostí je veden jako ostatní plocha. V současné době je pozemek obhospodařován, velká část výměry je vedena ve veřejném registru půdy LPIS (možnost získání dotace). Přístup je zajištěn z veřejné komunikace. Název katastrálního území je Kaliště u Ondřejova. V případě zájmu se na nás neváhejte obrátit.

- Celková cena:**111 400 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>:**50 Kč**
- Poznámka k ceně:**Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na**

**základě jím zvolených kritérií.**

- ID zakázky:**3468**
- Aktualizace:**14.07.2022**
- Plocha pozemku:**2228 m<sup>2</sup>**

### Prodej pole 3 755 m<sup>2</sup>Stříbrná Skalice, okres Praha-východ



148 678 Kč (40 Kč za m<sup>2</sup>)

Nabízíme Vám ke koupi spekulacní pozemky v katastrálním území Stříbrná Skalice, v okrese Praha - východ, LV 431, podíl 1/2 o výměře 3755 m<sup>2</sup>

Parcela č.1153/37 - o výměře 3888 m<sup>2</sup> (Orná půda)

Parcela č.1094 - o výměře 3376 m<sup>2</sup>(Trvalý travní porost )

Parcela č.1103/2 - o výměře 245 m<sup>2</sup>(Trvalý travní porost )

Jsme přímí majitelé pozemků, neplatíte tedy žádnou provizi. Zajišťujeme rychlý prodej - připravíme kupní smlouvy a v případě zájmu Vám zajistíme ostatní právní služby. Zaručíme Vám jednoduchý a transparentní prodej.

Jedná se o prodej podílu, nikoliv 100% vlastnictví. Pokud nemáte zájem o podíl, nevolejte, děkujeme.

- Celková cena:**148 678 Kč za nemovitost**
- Cena za m<sup>2</sup>:**40 Kč**
- Aktualizace:**08.08.2022**
- ID:**2314189660**
- Plocha pozemku:**3755 m<sup>2</sup>**