

ZNALECKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 091471/2025

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Litoměřice JUDr. Ondřej Mareš, LL.M. Masarykova 679/33, 412 01 Litoměřice
Číslo jednací:	124 EX 2165/25
Účel znaleckého posudku:	Výpočet a určení obvyklé ceny nemovitých věcí pro účely exekučního řízení.
Obor, odvětví, specializace:	Ekonomika, Ceny a odhady, nemovitosti
Adresa předmětu ocenění:	Rozdělov, Kladno, okres Kladno
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	12.12.2025
Zpracováno ke dni:	12.12.2025
Zhotovitel:	XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti Mánesova 1374/53, 12000 Praha IČO: 28462572 Tel.: +420737858334 Email: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 17 stran textu včetně titulního listu a 20 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 21.01.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{2}$ rekreačního objektu bez č.p. a pozemku parc. č. st. 1513, 124/20 v obci Kladno, okres Kladno, katastrální území Rozdělov na listu vlastnictví č. 41528.

2. Účel znaleckého posudku

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

3. Skutečnosti sdělené zadavatelem

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

B. VÝČET PODKLADŮ

1. Postup výběru zdrojů

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

2. Výčet zdrojů

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

3. Věrohodnost zdrojů

Uvedené zdroje byly vybrány s důrazem na maximální věrohodnost.

C. NÁLEZ

1. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Rekreační objekt bez č.p.
Adresa předmětu ocenění:	Rozdělov, Kladno, okres Kladno
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kladno
Obec:	Kladno
Ulice:	
Katastrální území:	Rozdělov
Počet obyvatel:	69 078
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv =	5 586,00 Kč/m²

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 12.12.2025. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA. Objekt nebyl v den prohlídky zpřístupněn, zpracovatel nebyl do objektu vpuštěn. Obhlídka byla provedena z dostupné vzdálenosti, přičemž nebylo možné se dostat přímo k objektu přes zahrádkářskou kolonii, neboť její areál byl uzamčen.

Stavebně technický stav se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby, výměra užitné a podlahové plochy se dovoluje dle plochy zastavěné a podlažnosti budovy. Na vybavení a součásti stavby lze usuzovat pouze nepřímou. Z tohoto důvodu nemusí uvedené hodnoty odrážet skutečný stav.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Herink Jakub, Jarosl. Kociána 2406, Kročehlavy, 27201 Kladno 1/2

Orltová Zdenka, Václava Rabase 859, 27201 Kladno 1/2

Nemovitosti:

Rekreační objekt bez č.p. a pozemek parc. č. st. 1513, 124/20 v obci Kladno, okres Kladno, katastrální území Rozdělov na listu vlastnictví č. 41528.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nemusí odpovídat skutečnému stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rekreačního objektu

Oceňovaný rekreační objekt je samostatný, umístěný v zahrádkářské kolonii. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Stavba není podsklepená. V objektu není půda a nemá vybudované podkroví.

Základy má betonové neizolované a objekt je dřevěné konstrukce. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je pultová, krytina je plechová pozinkovaná a eternitová a klempířské prvky jsou pozinkované. Zateplení pláště není provedeno.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1980.

Vady rekreačního objektu:

okna: poškozený prvek, zastaralý prvek

střecha: zastaralý prvek

zdívko: zastaralý prvek, podstandardní prvek

Stav objektu lze charakterizovat jako špatný.

Dispozice rekreačního objektu nezjištěna. Podlahová plocha činí odhadem dle plochy zastavěné a dle podlažnosti stavby cca 15 m². Podlahová plocha vč. příslušenství činí cca 21 m².

Okna jsou dřevěná jednoduchá, vchodové dveře jsou dřevěné. Vnitřní vybavení nebylo možné ověřit.

S ohledem na polohu v zahrádkářské kolonii a blízkost rezidenční zástavby se předpokládá napojení rekreačního objektu na elektrickou síť o napětí 230 V. Zásobování vodou je pravděpodobně zajištěno z obecního vodovodu. Odvod splaškových vod není řešen. Objekt není napojen na zemní plyn a vytápění je pravděpodobně lokálně pomocí kamen.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 393 m². Sklon pozemku je rovinný. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků. Na pozemku se nacházejí trvalé porosty v podobě okrasných dřevin. Dále jsou zde umístěny vedlejší stavby, a to dřevěná přístavba u rekreačního objektu sloužící jako sklad, skleník domácí výroby a další vedlejší stavba bližší neurčeného typu, u níž se předpokládá rovněž domácí provedení. Trvalé porosty ani vedlejší stavby nebylo možné při místním šetření ověřit, proto byly oceněny odhadem. Trvalé porosty byly oceněny zjednodušeným způsobem na základě povrchové plochy zjištěné z katastrální mapy.

Přístup je bezproblémový po nezpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
124/1	trvalý travní porost	Statutární město Kladno, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno

Rekreační objekt je postaven na západním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenčně-rekreační zóně.

V lokalitě je úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody, v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol vč. specializovaných zařízení a kompletní

vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního využití a je zde kompletní soustava úřadů. V obci se nachází pobočka České pošty.

Z hlediska životního prostředí se jedná o klidnou lokalitu bez zdraví ohrožujících vlivů a zeleň v podobě lesů a luk je v bezprostřední blízkosti. Lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav.

Zastávka MHD je v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond, chráněná ložisková území. Umístění staveb a zařízení v chráněném ložiskovém území, které nesouvisí s dobýváním, může povolit příslušný orgán podle zvláštních právních předpisů jen na základě závazného stanoviska orgánu kraje v přenesené působnosti, vydaného po projednání s obvodním báňským úřadem, který navrhne podmínky pro umístění, popřípadě provedení stavby nebo zařízení. U předmětných nemovitostí je v případě další výstavby potřeba požádat o souhlasné závazné stanovisko kraje, protože se však jedná již o pozemek s vystavěnou stavbou, předpokládá se tato skutečnost bez vlivu na cenu obvyklou

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Tabulkový popis		
Popis rekrečního objektu	Typ rekreačního objektu	samostatný objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	PENB	/
	Objekt byl postaven v roce	1980
	Rozsah rekonstrukce domu	/
	Základy	betonové bez izolace
	Konstrukce	dřevěná
	Tloušťka obvodové konstrukce	/
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	pultová
	Krytina střechy	plechová pozinkovaná, eternitová
	Klempířské prvky	pozinkované
	Vnější omítky	/
	Vnitřní omítky	/
Vady domu	okna: poškozený prvek, zastaralý prvek střecha: zastaralý prvek zdivo: zastaralý prvek, podstandardní prvek	

Popis vnitřních prostor	Dispozice	/
	Typ oken	dřevěná jednoduchá
	Příslušenství oken	/
	Orientace oken obytných místností	/
	Koupelna(y)	chybí
	Toaleta(y)	chybí
	Vstupní dveře	dřevěné
	Typ zárubní	/
	Vnitřní dveře	/
	Osvětlovací technika	/
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha činí odhadem dle plochy zastavěné a dle podlažnosti stavby cca 15 m ² . Podlahová plocha vč. příslušenství činí cca 21 m ² .
	Elektrina	230V
	Vodovod	vodovod
	Svod splašek	není
	Plynovod	ne
	Řešení vytápění v domě	kamna
	Topná tělesa	/
	Řešení ohřevu vody v domě	/
Podlahy v domě	/	
Popis stavu	špatný	

Popis pozemku rekreačního objektu	Velikost pozemku	393 m ²
	Trvalé porosty	okrasné dřeviny
	Vedlejší stavby	dřevěná přístavba u rekreačního objektu (sklad), skleník domácí výroby, vedlejší stavba- typ nezjištěn
	Sklon pozemku	rovinatý
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků
	Přístupová cesta k objektu	přístup po nezpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	rezidenčně - rekreační zóna
	Poloha v obci	západní okraj obce
	Vybavenost	úplná vybavenost obchodními středisky i specializovanými obchody; v místě je kompletní soustava základních, středních i vysokých škol včetně specializovaných zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska kulturních zařízení; v místě je kompletní vybavenost z hlediska sportovního vyžití; kompletní soustava úřadů v blízkém okolí; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdraví ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	zastávka MHD v docházkové vzdálenosti a zastávky dálkových spojů v dojezdové vzdálenosti; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	nezjištěno
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Způsob ochrany nemovitosti: zemědělský půdní fond, chráněná ložisková území

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 12.12.2025 jsou použity všeobecně uznávané a vyžadované oceňovací postupy.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

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

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

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

Volba metody:

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

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 370/2024 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P _i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Jednotka ve spoluvlastnictví nebo jednotka bez pozemku nebo stavba ve spoluvlastnictví	IV	-0,02
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s Prahou nebo Brnem nebo katastrální území vyjmenovaných obcí v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	II	1,10
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{1,132}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,980}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Stavby pro rodinnou rekreaci

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,85
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rekreční oblasti	III	0,05
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,05
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	-0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	0,00
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nezjištěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy } I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,884}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,001}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,866}$$

1. Rekreční objekt bez č.p./č.ev.

Zatřídění pro potřeby ocenění

Typ objektu:	Rekreční chata § 36 porovnávací metoda
Poloha objektu:	Středočeský kraj, obec nad 50 000 obyvatel
Stáří stavby:	45 let
Základní cena ZC (příloha č. 25):	2 539,- Kč/m ³

Zastavěné plochy a výšky podlaží

NP:	=	17,00 m ²
	=	8,00 m ²

Název podlaží	Zastavěná plocha	Konstrukční výška
NP:	17,00 m ²	3,00 m
	8,00 m ²	2,50 m

Obestavěný prostor

NP:	(17)*(3,00)	=	51,00 m ³
	(8)*(2,50)	=	20,00 m ³
zastřešení:	0,5*4,00*4,20*0,50 + 0,5*2,00*4,00*0,50	=	6,20 m ³
Obestavěný prostor - celkem:		=	77,20 m³

Výpočet indexu cenového porovnání

Index vybavení

Název znaku	č.	V _i
0. Typ stavby - nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny zastavěné plochy 1. NP - bez podkroví nebo do 1/2 zastavěné plochy 1.NP	I	typ I
1. Druh stavby: Zahrádkářská chata	I	0,02
2. Svislé konstrukce: Dřevěné jednostranně obíjené	I	-0,05
3. Střešní konstrukce: Krov neumožňující zřízení podkroví	I	-0,01
4. Napojení stavby na sítě: Elektr. proud, voda , žumpa (septik)	II	0,00
5. Vybavení: Pouze WC suché nebo i mino stavbu - nezjištěno	II	-0,06
6. Vytápění stavby: Lokální vytápění	II	0,00
7. Příslušenství stavby (venk. úpravy a vedl. stavby do celk. ZP 25 m ² vč.): Příslušenství bez výrazného vlivu na cenu chaty	III	0,00
8. Výměra pozemků užívané se stavbou: Nad 400 m ²	III	0,03
9. Kritérium jinde neuvedené : Bez vlivu na cenu	III	0,00
10. Stavebně - technický stav: Stavba ve špatném stavu – (nutná rekonstrukce i konstrukcí dlouhodobé životnosti)	V	0,40

Koeficient pro stáří 45 let:

$$s = 1 - 0,005 * 45 = \mathbf{0,775}$$

9

$$\text{Index vybavení } I_V = (1 + \sum_{i=1}^9 V_i) * V_{10} * 0,775 = \mathbf{0,288}$$

Nemovitá věc je součástí pozemku

Index trhu s nemovitými věcmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,884}$

Ocenění

Základní cena upravená $ZCU = ZC * I_V = 2\,539,- \text{ Kč/m}^3 * 0,288 = 731,23 \text{ Kč/m}^3$

$CS_P = OP * ZCU * I_T * I_P = 77,20 \text{ m}^3 * 731,23 \text{ Kč/m}^3 * 0,980 * 0,884 = 48\,904,59 \text{ Kč}$

Cena stanovená porovnávacím způsobem = 48 904,59 Kč

2. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{0,980}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,884}$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00

2. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo - chráněná ložisková území- bez vlivu na cenu nemovitosti	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

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

$$\text{Celkový index I} = I_T * I_o * I_P = 0,980 * 1,000 * 0,884 = 0,866$$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 – stavební pozemek – zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	5 586,-	0,866		4 837,48

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 1513	17	4 837,48	82 237,16
§ 4 odst. 1	trvalý travní porost	124/20	376	4 837,48	1 818 892,48
Stavební pozemky - celkem			393		1 901 129,64

Pozemky - cena zjištěná celkem = 1 901 129,64 Kč

3. Trvalé porosty

Pokryvná plocha trvalých porostů stanovena odhadem dle katastrální mapy.

Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 901 129,64
Celková výměra pozemku	m ²	393,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	50,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	241 874,00
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,065
Cena smíšeného porostu:	=	15 721,81
Trvalé porosty	=	15 721,81 Kč

Výsledky analýzy dat

1. Rekreační objekt bez č.p./č.ev.	48 905,- Kč
2. Pozemky	1 901 130,- Kč
3. Trvalé porosty	15 722,- Kč

Cena zjištěná - celkem: **1 965 757,- Kč**

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50: **1 965 760,- Kč**

slovy: Jeden milion devět set šedesát pět tisíc sedm set šedesát Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

<i>Jakub Herink, Jarosl. Kociána 2406, 272 01 Kladno, LV: 41528, podíl:</i> <i>1 / 2</i>	982 880,- Kč
Zdenka Orlová, Václava Rabase 859, 272 01 Kladno, LV: 41528, podíl: 1 / 2	982 880,- Kč

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rekreační objekt Rozdělov, Kladno, okres Kladno

Rozdělov, Kladno, okres Kladno					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Rozdělov, Kladno, okres Kladno	15 m ²	špatný	393 m ²	pravděpodobně elektřina a sezónní voda, jednoduché vedlejší stavby
1	Velvarská, Kladno, okres Kladno	15 m ²	dobrý	407 m ²	voda, elektřina, podíl na přístupové cestě
2	Kladno, okres Kladno	11 m ²	dobrý	110 m ²	elektřina, sezónní užitková voda na zalévání. Pitná voda (taktéž sezónní) se nachází v těsné blízkosti chaty, je možno na vlastní náklady připojit, plechová kolna, částečně podsklepený
3	Lesík, Kladno, okres Kladno	20 m ²	dobrý	385 m ²	sklep, dřevěná kolna, pravděpodobně bez elektřiny a vody (vzhledem k umístění v zahrádkářské kolonii je pravděpodobná možnost připojení), pergola, fóliovník

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1 lokalita	K2 podlahová plocha	K3 stav	K4 plocha pozemku	K5 jiné	K1 x ... x K5	Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání
1	84 000,00 Kč	1	84 000,00 Kč	1	1	1.1	1.01	1.02	1.13322	74 125,06 Kč
2	79 090,91 Kč	1	79 090,91 Kč	1.05	1.01	1.2 ¹	0.86	1	1.094436	72 266,36 Kč
3	62 500,00 Kč	1	62 500,00 Kč	1	0.99	1.05	1	1	1.0395	60 125,06 Kč
Celkem průměr										68 838,80 Kč
Minimum										60 125,06 Kč
Maximum										74 125,06 Kč
Směrodatná odchylka - s										7 603,35 Kč
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s										61 235,45 Kč
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s										76 442,15 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny - u inzerce přiměřeně nižší										
Při koeficientu s hodnotou nad 1 je srovnávaná nemovitost (vzorek) proti oceňované nemovitosti v dané oblasti/atributu hodnocena jako lepší										
Cena oceňovaného objektu odvozená ze srovnání pro každý srovnávaný vzorek vznikne dělením ceny po redukcii na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * Kx).										
Komentáře:										
¹ [K3; č.2] srovnávaná nemovitost je znatelně lepší										

Komentář: Jedná se o podobné objekty ve srovnatelném stavu. Lokality jsou též srovnatelné – případné odchylky v kvalitě lokality korigovány K1. srovnávaný vzorek č. 3 je umístěn u koupaliště, proto je jeho poloho hodnocena jako lepší. K2 zohledňuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost stavby. K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu, konstrukci, vybavení. Srovnávaný vzorek č. 2 má cihlovou konstrukci, vzorek č. 1 a 3 dřevěnou. K4 diferencuje rozdíly ve velikosti pozemku. K5 zohledňuje další popsání vlastností, zejména příslušenství a připojení na IS.

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

68 838,80 Kč/m²

* 15 m²

= 1 032 582 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

1 033 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

1 965 760 Kč

Vyčíslení podílů jednotlivých vlastníků:

Jakub Herink, Jarosl. Kociána 2406, 272 01 Kladno, LV: 41528, podíl: **982 880,- Kč**
1 / 2

Zdenka Orlová, Václava Rabase 859, 272 01 Kladno, LV: 41528, podíl: 982 880,- Kč
1 / 2

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

1 033 000 Kč

Výpočet pro ocenění hodnoty spoluvlastnického podílu

Předmětem znaleckého posudku je ocenění, spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ k předmětné nemovitosti. Při případném zpeněžování spoluvlastnického podílu je třeba zohlednit nižší tržní atraktivitu a horší obchodovatelnost v případě takového prodeje, a proto je třeba obvyklou cenu po úpravě dle velikostí spoluvlastnického podílu redukovat. S ohledem na velikost oceňovaného spoluvlastnického podílu redukuje takto vypočtenou cenu o 15 %.

$1\,033\,000\text{ Kč} \cdot 1/2 = 516\,500\text{ Kč} - 15\% = 439\,025\text{ Kč}$

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

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

Cena zjištěná pozemku je výrazně vyšší než cena obvyklá, a to z důvodu odlišného způsobu ocenění, kdy je u ceny obvyklé hodnota pozemku stanovena v rámci funkčního celku se stavbou.

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{2}$ rekreačního objektu bez č.p. a pozemku parc. č. st. 1513, 124/20 v obci Kladno, okres Kladno, katastrální území Rozdělov na listu vlastnictví č. 41528.

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

440 000 Kč

Slovy: čtyřistačtyřicettisíc korun českých

Vypracoval:

XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti

Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA, Martin Málek, František Kořínek

Mánesova 1374/53, 12000 Praha

IČO: 28462572

Tel.: +420737858334

Email: info@xpinvest.cz

V Praze, dne 21.01.2026

.....
Ing. Markéta T. Pištorová, MBA Martin Málek František Kořínek

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku nebyl přibrán externí konzultant.

Za zpracování znaleckého posudku účtována finanční odměna dle vyhlášky 504/2020 Sb. v platném znění.

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

Prohlašujeme, že ve smyslu § 18 zákona č. 254/2019 Sb. nejsme podjati k věci, účastníkovi řízení nebo jeho zástupci, zadavateli, orgánu veřejné moci, který znalecký posudek zadal nebo provádí řízení nebo při jiném postupu správního orgánu, kde má být znalecký posudek použit.

G. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako kancelář kvalifikovaná pro výkon znalecké činnosti, jmenovaná podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 091471/2025.

H. SEZNAM PŘÍLOH

Výpis z katastru nemovitostí,
Ortofoto mapa,
Katastrální mapa,
Výřez z územního plánu,
Výřez z povodňové mapy,
Fotodokumentace předmětu ocenění,
Srovnávané nemovitosti

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2025 10:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: s pro JUDr. Ondřej Mareš

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565709 Štětí

Kat.území: 763691 Štětí I

List vlastnictví: 591

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Chaloupecký Josef, Mírové nám. 163, 41108 Štětí	780408/2704	

B Nemovitosti	Stavby	Typ stavby	Část obce, č. budovy	Způsob využití Na parcele	Způsob ochrany
			bez čp/če	jiná st.	1033/4, LV 1

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k zajištění pohledávky existující, z daňových nedoplatků ve výši 1.308,- Kč

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Ústecký kraj, Velká hradební 39/61,
Ústí nad Labem-centrum, 40021 Ústí nad Labem

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. 1033/4

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-1348815/2025 /2500-80544-507527 ze dne 22.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2025 12:30:13. Zápis proveden dne 17.06.2025; uloženo na prac. Litoměřice

V-4257/2025-506

Pořadí k 22.05.2025 12:30

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-1348815/2025 /2500-80544-507527 ze dne 22.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2025 12:30:13. Zápis proveden dne 17.06.2025; uloženo na prac. Litoměřice

V-4257/2025-506

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva Finančního úřadu pro Ústecký kraj, ÚzP v Litoměřicích č.j.-1348815/2025 /2500-80544-507527 ze dne 22.05.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.05.2025 12:30:13. Zápis proveden dne 17.06.2025; uloženo na prac. Litoměřice

V-4257/2025-506

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2025 10:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565709 Štětí

Kat.území: 763691 Štětí I

List vlastnictví: 591

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor : JUDr. Ondřej Mareš, LL.M., Masarykova 679/33, 412 01
Litoměřice

Povinnost k

Chaloupecký Josef, Mírové nám. 163, 41108 Štětí,
RČ/IČO: 780408/2704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-5802/2022 -14 (16 EXE 7753/2022-12) ze dne 08.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2022 08:52:38. Zápis proveden dne 11.11.2022; uloženo na prac. Litoměřice

Z-11085/2022-506

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. 1033/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-5802/2022 -20 ze dne 09.11.2022. Právní moc ke dni 09.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.11.2022 08:52:41. Zápis proveden dne 15.11.2022.

Z-11083/2022-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Litoměřice 124 EX-5802/2022 -64 ze dne 12.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.06.2023 15:20:17. Zápis proveden dne 19.06.2023.

Z-3462/2023-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836, 339 01 Klatovy

Povinnost k

Chaloupecký Josef, Mírové nám. 163, 41108 Štětí,
RČ/IČO: 780408/2704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce : Soudní exekutor JUDr. Dalimil Mika, LL.M. : 120 EX-712/2023 - 9 ze dne 22.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.02.2023 16:14:24. Zápis proveden dne 28.02.2023; uloženo na prac. Klatovy

-

Z-1055/2023-404

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. 1033/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Klatovy 120 EX-712/2023 -20 ze dne 27.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.02.2023 11:00:48. Zápis proveden dne 06.03.2023; uloženo na prac. Litoměřice

Z-1068/2023-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Martin Svoboda, Husitská 692/3, 415 01 Teplice

Povinnost k

Chaloupecký Josef, Mírové nám. 163, 41108 Štětí,
RČ/IČO: 780408/2704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 110 Ex-2011/2023 -26 ze dne 17.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.07.2023 13:52:19. Zápis proveden dne 18.07.2023; uloženo na prac. Teplice

Z-2579/2023-509

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 12.11.2025 10:15:02

Okres: CZ0423 Litoměřice

Obec: 565709 Štětí

Kat.území: 763691 Štětí I

List vlastnictví: 591

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. 1033/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu v Teplicích 110 Ex-2011/2023 -47 ze dne 25.07.2023. Právní moc ke dni 28.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2023 13:12:29. Zápis proveden dne 31.07.2023; uloženo na prac. Litoměřice

Z-4390/2023-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Teplice 110 Ex-2011/2023 -59 ze dne 07.09.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.09.2023 14:37:16. Zápis proveden dne 14.09.2023; uloženo na prac. Litoměřice

Z-5477/2023-506

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Paraska, Jaroslava Seiferta 2159/7, 434 01 Most

Povinnost k

Chaloupecký Josef, Mírové nám. 163, 41108 Štětí,
RČ/IČO: 780408/2704

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Most 130 EX-637/2024 -16/E1 ze dne 13.05.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2024 10:33:20. Zápis proveden dne 17.05.2024; uloženo na prac. Most

Z-2206/2024-508

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Stavba: bez čp/če na parc. 1033/4

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorského úřadu Most 130 EX-637/2024 -27/E1 ze dne 14.05.2024. Právní moc ke dni 25.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2024 10:38:01. Zápis proveden dne 22.05.2024; uloženo na prac. Litoměřice

Z-3746/2024-506

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorského úřadu Most 130 EX-637/2024 -43/E1 ze dne 27.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.07.2024 01:01:39. Zápis proveden dne 04.07.2024; uloženo na prac. Litoměřice

Z-4709/2024-506

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresního soudu v Litoměřicích D-980/2005 ze dne 24.05.2006. Právní moc ke dni 12.07.2006.

Z-12029/2006-506

Pro: Chaloupecký Josef, Mírové nám. 163, 41108 Štětí

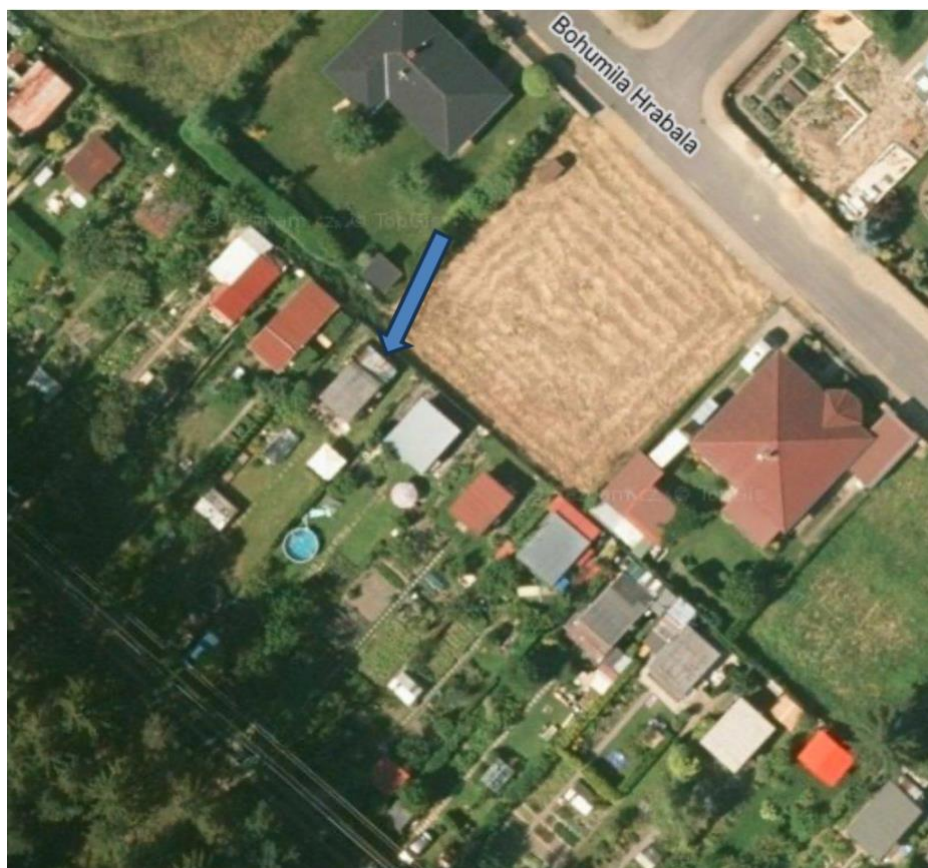
RČ/IČO: 780408/2704

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

Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Litoměřice, kód: 506.

strana 3

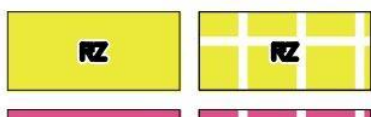
Ortofoto mapa



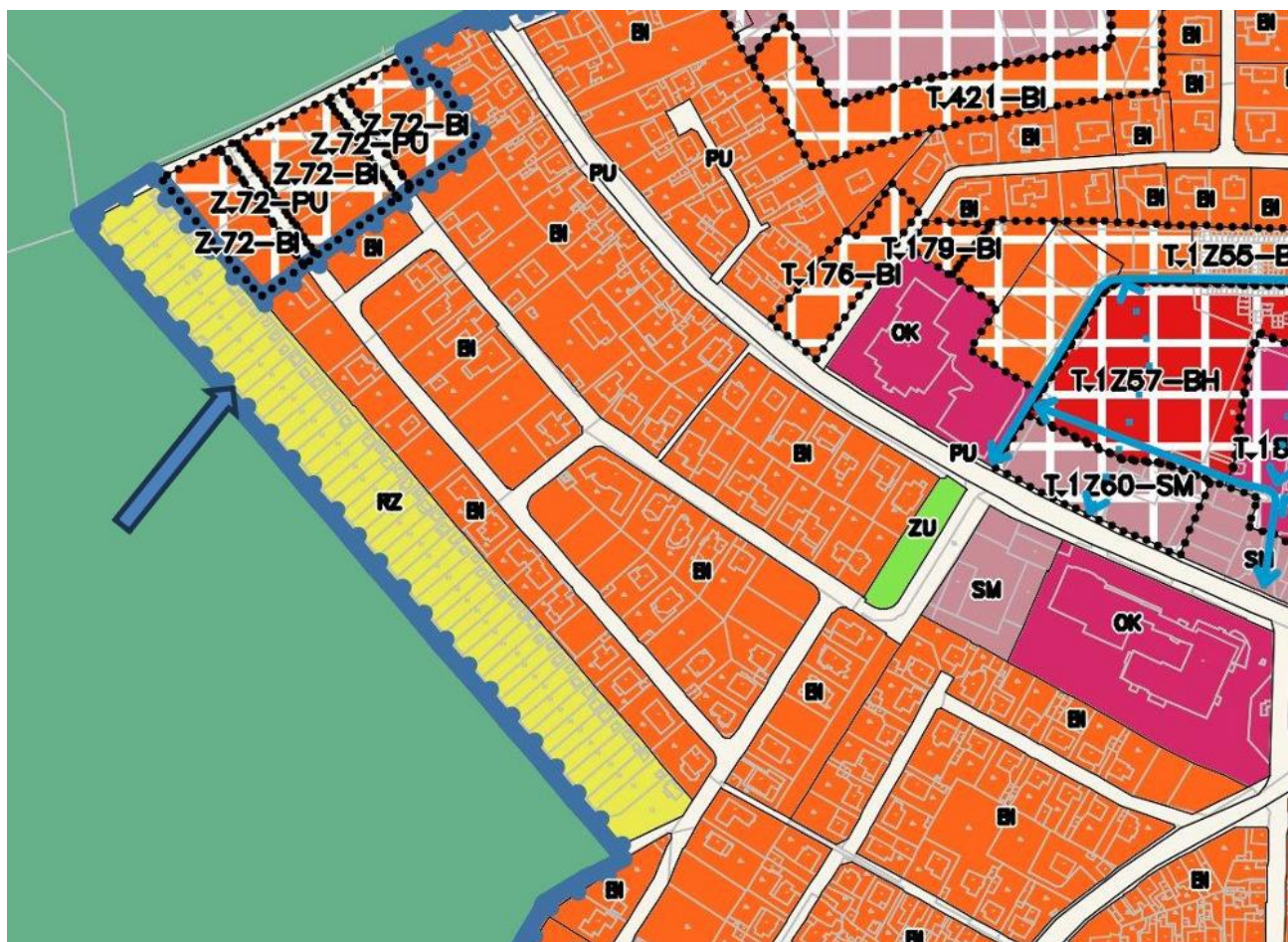
Katastrální mapa



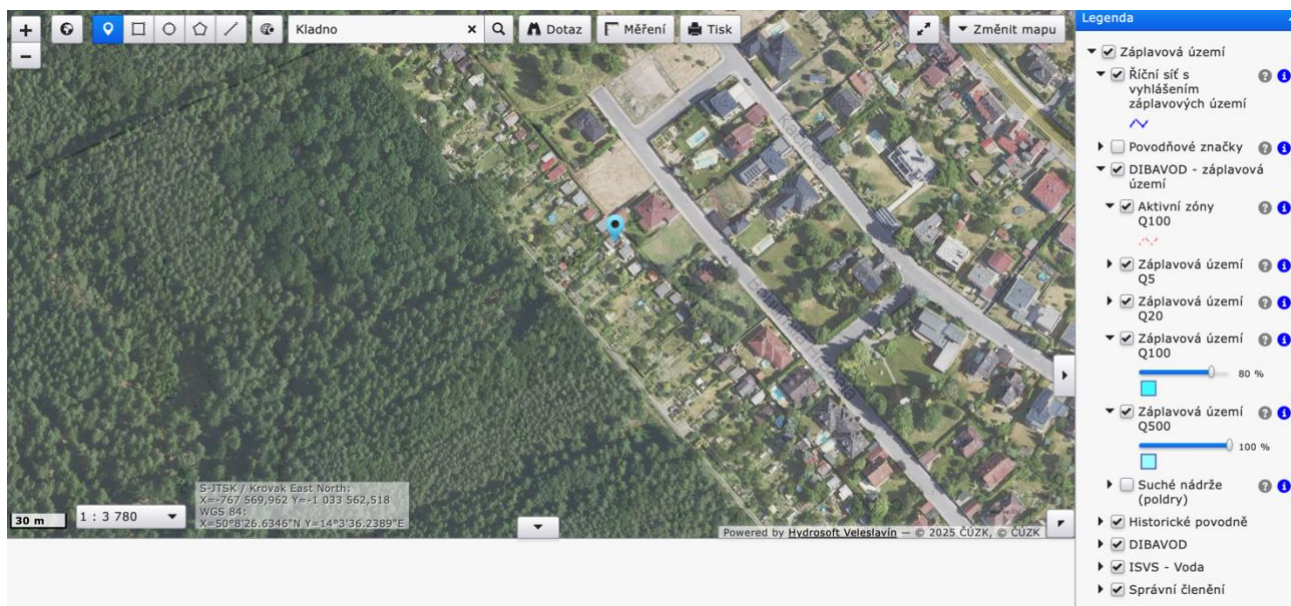
Výřez z územního plánu



Rekreace v zahrádkářských osadách



Výřez z povodňové mapy



Fotodokumentace předmětu ocenění







Srovnávané nemovitosti

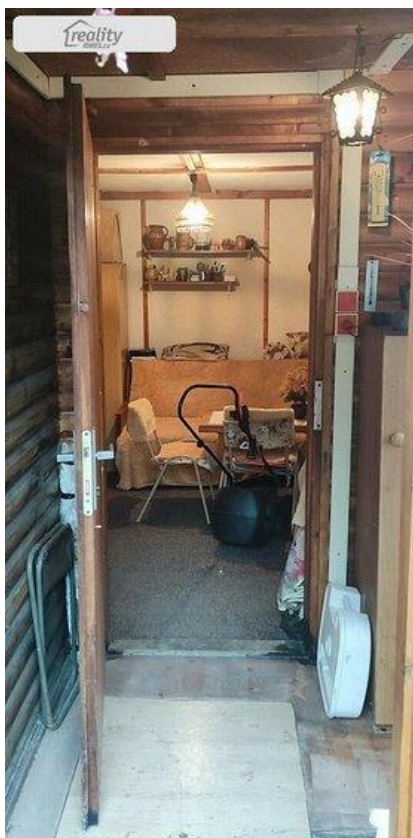
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

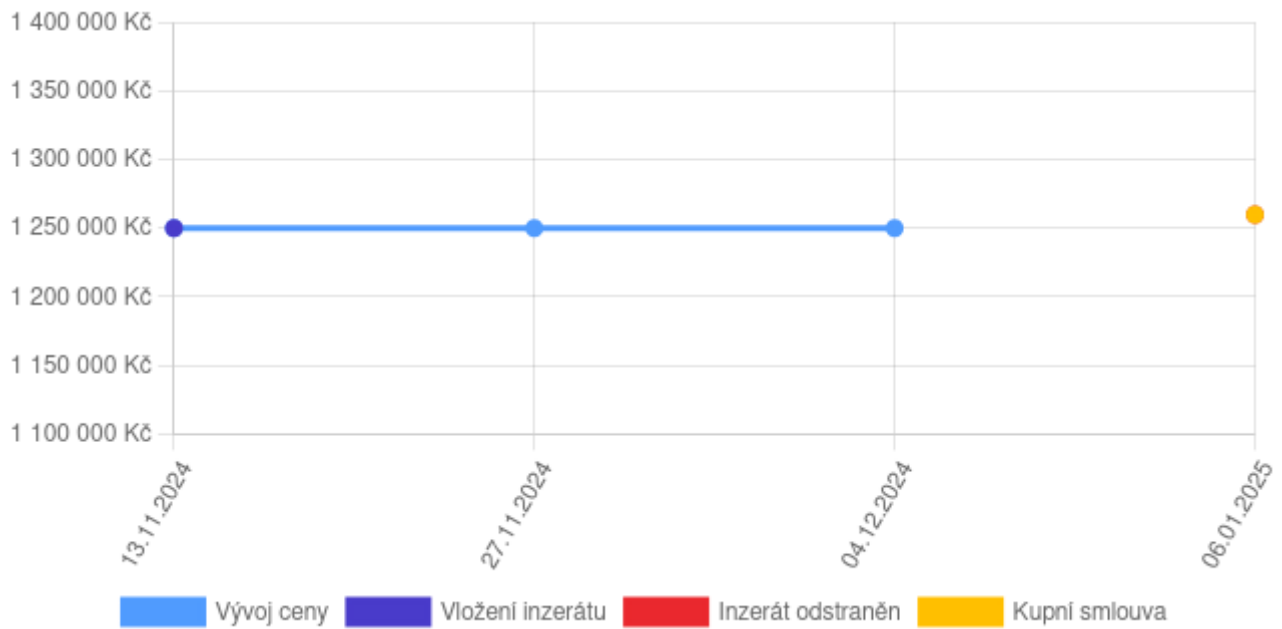
Lokalita	Velvarská, Kladno, okres Kladno	Cena dle KS	1 260 000 Kč
Právní účinky ke dni	06.01.2025	Číslo řízení	V-48/2025-203
Poznámka k ceně	za nemovitost	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná
Stav	Dobrý	Stav objektu	Dobrý
Konstrukce	Dřevěná	Plocha pozemku	407 m ²
Užitná plocha	15 m ²		

Nabízíme k prodeji chatku s vlastním pozemkem v Kladně, která je ideálním místem pro rekreaci případně realizaci vlastního bydlení. Pozemek o rozloze 407 m² i lokalita samotná je skvělou příležitostí pro ty, kteří hledají místo nabízející klid, bezpečí, čistý vzduch a zároveň snadnou dostupnost do centra města Kladna i dojezd do Prahy do 30 minut autem. Chata je udržovaná a ve stavu ihned k užívání. Na pozemek je zaveden městský vodovod, což zaručuje celoroční zásobování vodou a do chatky je přivedena elektřina. Na pozemku je možné umístit stavbu do 60m² zastavěné plochy a do 5m celkové výšky, můžete si zde postavit nejen stavbu, případně umístit tiny house, mobilní dům a podobně, ale lze zde zřídit rovněž parkování pro váš osobní automobil. Kolaudovat stavbu je možné pouze s číslem evidenčním, na kterém si však můžete mít i trvalý pobyt. Na pozemku ani v oblasti není kanalizace, tudíž bude nutné vybudovat k objektu domácí ČOV, případně jímku. Lokalita je strategicky výhodná díky skvělé dopravní dostupnosti. V blízkosti se nachází vlakové nádraží, zastávky městské hromadné dopravy a za pár minut jste na dálnici. Díky tomu je zajištěn rychlý a pohodlný přístup nejen do centra Kladna, ale i do širšího okolí, což výrazně ulehčuje každodenní dojíždění za prací nebo nákupy. Nemovitost se nalézá v uzavřené rekreační oblasti, která je kompletně oplocena a přístup je zabezpečen bránou na elektrický pohon. Díky tomu je oblast naprosto bezpečná, lidé se zde dlouhodobě znají a panují zde dobré sousedské vztahy a poklidná atmosféra. Do lokality mají přístup pouze oprávněné osoby, proto pozemek ani lokalita není k prohlídkám volně přístupná. Pro více informací o této nemovitosti nebo sjednání prohlídky mě prosím kontaktujte nebo vyplňte níže uvedený formulář, rád Vám pomohu nebo poradím.

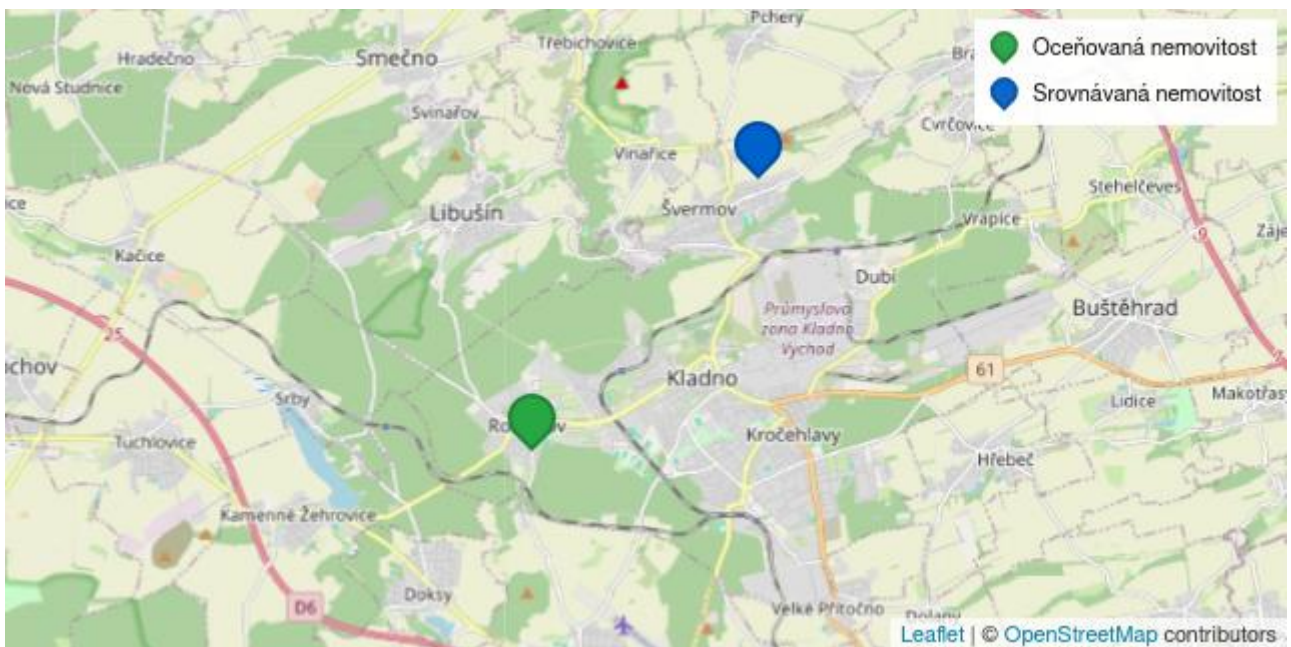
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 2

1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

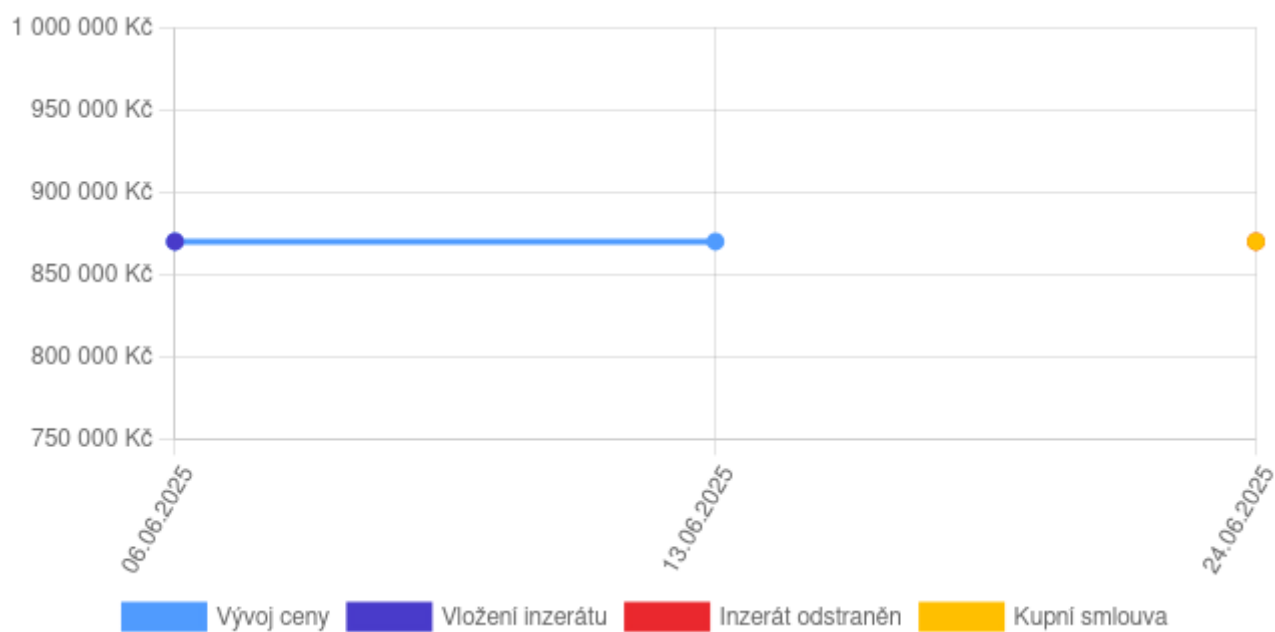
Lokalita	Kladno, okres Kladno	Cena dle KS	870 000 Kč
Právní účinky ke dni	24.06.2025	Číslo řízení	V-4589/2025-203
Vybaveno	Ne	Elektrina	230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně ne hospodárná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Cihlová
Plocha pozemku	110 m ²	Užitná plocha	11 m ²
Poloha nemovitosti	Okraj obce		

Nabízíme Vám ke koupi zděnou, částečně podsklepenou zahradní chatu se zastavěnou plochou 11 m² na vlastním pozemku o výměře 110 m² v těsné blízkosti letního koupaliště Bažantnice, Kladno - Kročehlavy. Chata se nachází v zahrádkářské kolonii (Český zahrádkářský svaz), který poskytuje vlastníkům pozemků a chat základní služby jako údržba areálu, přívod elektřiny a vody. Na pozemek je zavedena sezónní užitková voda na zalévání. Pitná voda (taktéž sezónní) se nachází v těsné blízkosti chaty, je možno na vlastní náklady připojit na pozemek. K dispozici je nové chemické WC, nebo společné toalety. Pod chatou se nachází malý sklípek na potraviny, u chaty pak plechová kolna na nářadí. Zahrádka je oplocená a je možno ji využívat k rekreaci či pěstování plodin. Výhodou je těsná blízkost koupaliště a lesa. Nachází se necelých 10 min. pěšky od kročehlavského sídliště a nákupního centra Oáza. Pro další informace a sjednání termínu prohlídky volejte.

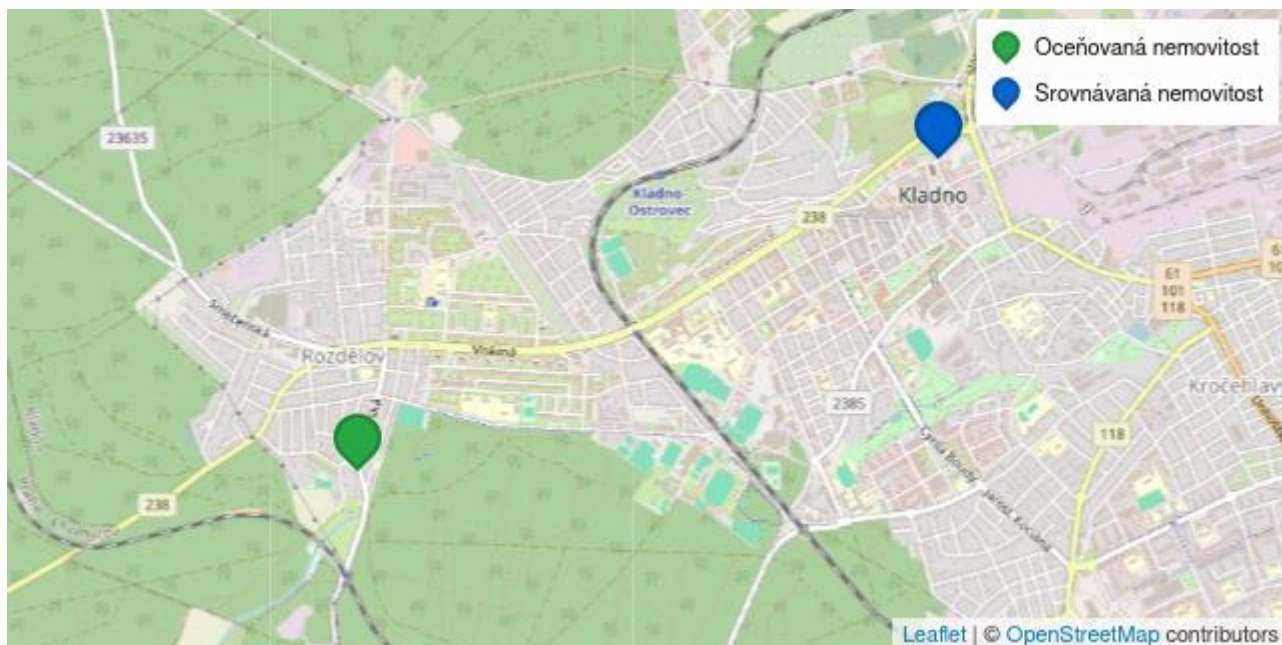
2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení



Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 3

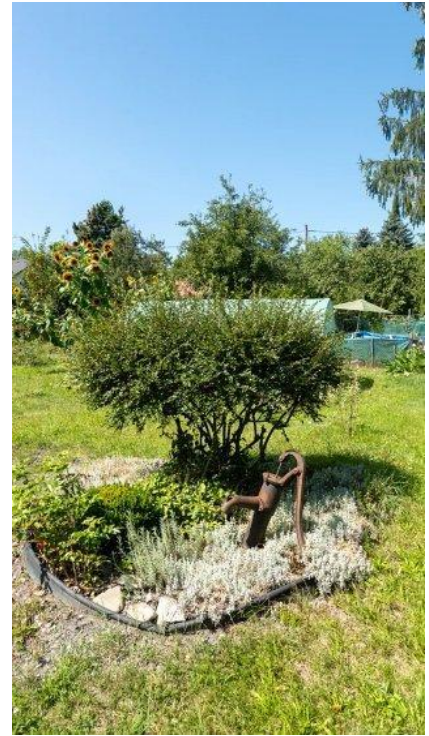
1. Identifikace a popis (dle dat uvedených v inzerci a v kupní smlouvě)

Lokalita	Lesík, Kladno, okres Kladno	Cena dle KS	1 250 000 Kč
Právní účinky ke dni	03.07.2025	Číslo řízení	V-4874/2025-203
Poznámka k ceně	za nemovitost	Vybaveno	Ano
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	4 m ²
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nevhodná	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Dřevěná
Plocha pozemku	385 m ²	Užitná plocha	20 m ²
Typ objektu	Přízemní		

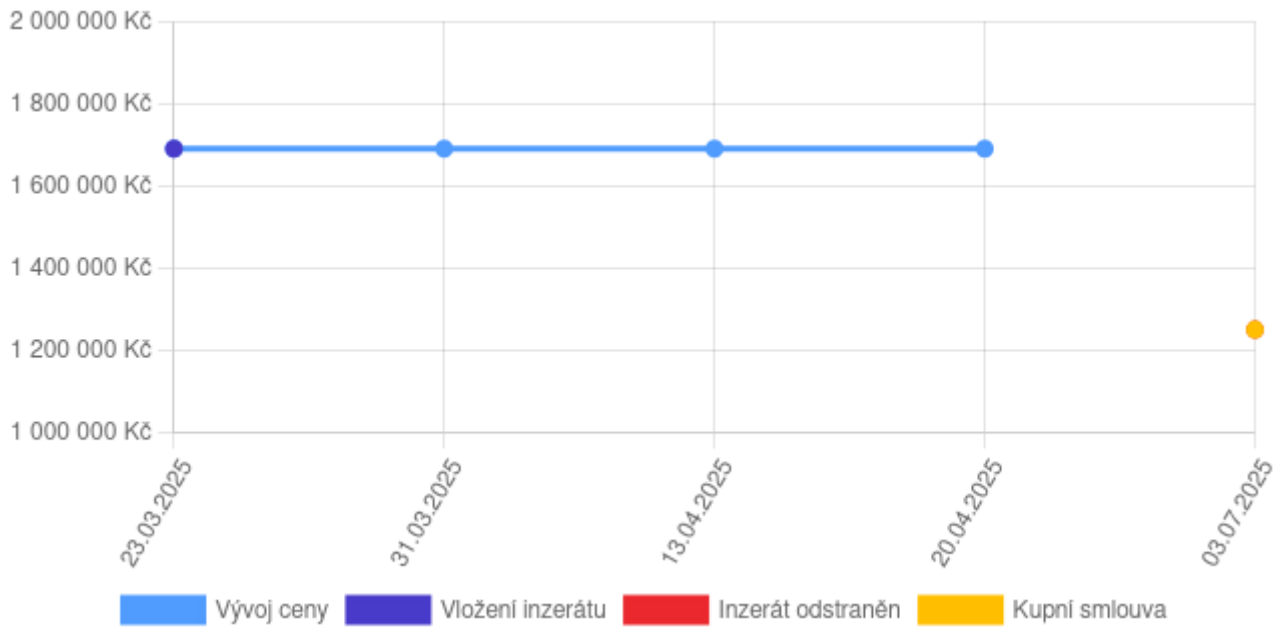
Nabízíme k prodeji atraktivní zahradu s pozemkem o výměře 385 m² v osobním vlastnictví, nacházející se v klidné části Kladna, v Zahrádkářské osadě Lesík. Na pozemku je dřevěná chatka o rozměru cca 5 x 4 m s navazující pergolou, ideální pro relaxaci a odpočinek. Zahrada je oplocena, přístupná přímo z příjezdové cesty a poskytuje možnosti pro pěstování zeleniny či ovoce ve fóliovníku, zároveň je zde dostatek prostoru pro rozšíření chatky. Vše je pravidelně udržováno a připraveno k okamžitému využití. Blízké okolí nabízí příjemné prostředí s dostatkem zeleně, skvělou dopravní dostupností, městským autobusem, pěšky z centra města cca 15 min. Dle územního plánu je možná výstavba samostatně stojícího zahradního domku do 25 m² s výškou menší než 5 m, využitelného k celoročnímu provozu. Pokud hledáte místo, kde můžete trávit svůj volný čas v přírodě, neváhejte nás kontaktovat pro více informací či prohlídku této nemovitosti. Financování je možné hypotečním úvěrem.

2. Fotodokumentace





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



4. Mapové zobrazení

