

ZNALCKÝ POSUDEK

o ceně nemovitých věcí

č. 013387/2026

Zadavatel znaleckého posudku:	Exekutorský úřad Praha - západ Mgr. Jan Beneš, soudní exekutor Liborova 405/14, 169 00 Praha 6 - Břevnov
Číslo jednací:	191 EX 1682/25
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:	Na Skále č.p. 173, Pchery, okres Kladno
Sběr podkladů pro ocenění provedeno na místě předmětu ocenění dne:	09.03.2026
Zpracováno ke dni:	09.03.2026
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 22 stran textu včetně titulního listu a 25 stran příloh. Objednateli se předává pouze v elektronické formě.

Místo a datum vyhotovení: V Praze, dne 23.04.2026

A. ZADÁNÍ

1. Znalecký úkol - odborná otázka

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 173 a pozemku parc. č. St. 461, 42/8 v obci Pchery, okres Kladno, katastrální území Pchery na listu vlastnictví č. 81.

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, znalecký posudek č. 26419/2024 vyhotovený Ing. Tomášem Vingrálkem, 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:	Rodinný dům č.p. 173
Adresa předmětu ocenění:	Na Skále č.p. 173, Pchery, okres Kladno
Kraj:	Středočeský kraj
Okres:	Kladno
Obec:	Pchery
Ulice:	Na Skále
Katastrální území:	Pchery

2. Prohlídka a zaměření

Místní šetření, v rámci kterého byl proveden sběr podkladů pro ocenění, bylo provedeno dne 09.03.2026. Sběr podkladů provedl XP invest, s. r. o., znalecká kancelář v oboru Ekonomika, ceny a odhady, nemovitosti, Ing. Markéta Toboříková Pištorová, MBA.

Přítomná osoba prohlídce - Kamil Řeřicha. Na místě byla zpřístupněna pouze zahrada a exteriér objektu. Do objektu nebyl zpracovatel vpuštěn, neboť osoba přítomná při prohlídce neměla k dispozici klíče od objektu. Fotografie interiéru byly zpracovateli zaslány panem Řeřichou.

Stavebně technický stav se dohaduje dle vizuálního posouzení stavby. Výměra užitné a podlahové plochy je odvozena od plochy zastavěné a podlažnosti objektu. Příslušenství je oceněno odhadem dle odborných znalostí zpracovatele a dostupných informací. Na vybavení a součásti stavby lze usuzovat pouze nepřímě. Z tohoto důvodu nemusí uvedené hodnoty odrážet skutečný stav.

3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo:

Pavlič Jaroslav, Na Skále 173, 27308 Pchery 1/4
Pavlič Peter Ing., Bavorovská 155, 38402 Lhenice 2/4
Řeřicha Kamil, Polní 465, 33209 Štěnovice 1/4

Nemovitosti:

Rodinný dům č.p. 173 a pozemek parc. č. St. 461, 42/8 v obci Pchery, okres Kladno, katastrální území Pchery na listu vlastnictví č. 81.

4. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace neodpovídá skutečnému stavu – nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem ZDR-26/2026-203. Zákres v katastrální mapě neodpovídá skutečnému stavu zjištěnému při místním šetření. Ocenění je proto provedeno na základě reálně zjištěného stavu.

5. Celkový popis nemovitosti

Popis rodinného domu

Oceňovaný rodinný dům je koncový řadový objekt. Stavba má 1 nadzemní podlaží. Dům není podsklepený. V objektu dochází pravděpodobně k výstavbě podkroví.

Základy má smíšené a objekt je cihlové konstrukce. Tloušťka obvodové konstrukce činí cca 45 cm. Stropy jsou dřevěné trámové, střecha je sedlová, pultová, krytinu tvoří betonová taška a klempířské prvky jsou pozinkované zčásti chybí. Vnější omítky jsou břízolitové a z převážné části nejsou součástí, plášť je částečně zateplen polystyrenem.

Objekt byl postaven odhadem v roce 1944. Pravděpodobně před 30 lety byla provedena částečná rekonstrukce vnitřního vybavení objektu. Podle dostupných informací a ortofotomap začala rekonstrukce objektu v roce 2022, kdy získal svou současnou podobu.

Vady rodinného domu:

rozvody: bez vad

vybavení: prvek chybí

podlahy: prvek chybí

okna: prvek chybí, bez vad

střecha: bez vad

zdivo: bez vad

Stav objektu lze charakterizovat jako ve výstavbě/rekonstrukci.

Výměra užitné a podlahové plochy je odvozena od plochy zastavěné a podlažnosti objektu.

Podlahová plocha	100,00 m ²
Podlahová plocha vč. příslušenství	135,00 m ²

Vnitřní omítky jsou zčásti štuková a částečně nejsou ještě zhotoveny. Okna jsou dřevěná eurookno, v části objektu nejsou instalována. V koupelně se nachází sprcha, umyvadlo a na toaletě se nachází závěsná toaleta. Interiérové dveře, které se v objektu nacházejí jsou dýhované prosklené, zárubně jsou obložkové a vchodové dveře jsou dřevěné. Další vnitřní vybavení nebylo zjištěno.

Do domu je zavedena elektřina o napětí 230 a 400 V a je dodávána z rozvodné sítě. Voda je přivedena z obecního vodovodu. Objekt je napojen na veřejnou kanalizaci. Zemní plyn je pravděpodobně zaveden. Vytápění zajišťují v současné době lokální kamna.

Popis pozemku a lokality

Celková výměra pozemku činí 467 m². Sklon pozemku je mírně svažité. Pozemek je oplocený pletivem do ocelových sloupků a dřevěným plotem s podezdívkou. Trvalé porosty - okrasné dřeviny. Na pozemku se dále nacházejí vedlejší stavby - kryté parkovací stání, zahradní domek.

Přístup je bezproblémový po zpevněné obecní cestě.

Parcelní číslo	Druh pozemku	Vlastník pozemku/komentář
42/1	ostatní plocha	Obec Pchery, Humny 333, 27308 Pchery

Rodinný dům je postaven na východním okraji obce a charakter okolí odpovídá rezidenční zástavbě rodinnými domy se zahradami.

V místě je dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou, v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět a nenachází se zde žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení. V místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - tzn. nutnost dojíždět a nejdůležitější úřad je v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti. V obci se nachází pobočka České pošty.

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

Je zde pouze zastávka autobusových spojů a parkovací možnosti jsou dobré na vlastním pozemku.

Předpokládá se, že vztahy se sousedy jsou bezproblémové a že v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné.

Oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny.

Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem ZDŘ-26/2026-203.

Způsob ochrany nemovitosti: 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 a zkolaudovanou stavbou, předpokládá se tato skutečnost bez vlivu na cenu obvyklou

Tabulkový popis		
	Typ rodinného domu	koncový řadový objekt
	Počet nadzemních podlaží	1
	Podsklepení	ne
	PENB	/
	Dům byl postaven v roce	1944
	Rozsah rekonstrukce domu	1996, 2022

Popis rodinného domu	Základy	smíšené
	Konstrukce	cihlová
	Tloušťka obvodové konstrukce	45 cm
	Stropy	dřevěné trámové
	Střecha	sedlová, pultová
	Krytina střechy	betonová taška
	Klempířské prvky	pozinkované, chybí
	Vnější omítky	břízolitové, chybí
	Vnitřní omítky	chybí, štukové
	Vady domu	rozvody: bez vad vybavení: prvek chybí podlahy: prvek chybí okna: prvek chybí, bez vad střecha: bez vad zdivo: bez vad

Popis vnitřních prostor	Dispozice	nezjištěno	
	Typ oken	dřevěná eurookno, v části chybí	
	Příslušenství oken	chybí	
	Orientace oken obytných místností	/	
	Koupelna(y)	Jednoduchá sprcha, umyvadlo	
	Toaleta(y)	závěsná toaleta	
	Vstupní dveře	dřevěné	
	Typ zárubní	Obložkové v části objektu	
	Vnitřní dveře	Dýhované prosklené v části objektu	
	Osvětlovací technika	/	
	Popis místností a rozměry v m ²	Podlahová plocha	100,00 m ²
		Podlahová plocha vč. příslušenství	135,00 m ²
	Elektřina	230V a 400V	
	Vodovod	vodovod	
	Svod splašek	veřejná kanalizace	
	Plynovod	ano	
	Řešení vytápění v domě	jiné	
	Topná tělesa	chybí	

	Řešení ohřevu vody v domě	chybí
	Podlahy v domě	betonové
	Popis stavu	ve výstavbě/rekonstrukci

Popis pozemku rodinného domu	Velikost pozemku	467 m ²
	Trvalé porosty	ovocné dřeviny, okrasné dřeviny, okrasná skalka
	Vedlejší stavby	kryté parkovací stání, zahradní domek
	Sklon pozemku	mírně svažité
	Oplocení	pletivo do ocelových sloupků, dřevěný plot s podezdívkou
	Přístupová cesta k objektu	přístup bezproblémový po zpevněné obecní cestě

Širší vztahy	Popis okolí	zástavba rodinnými domy se zahradami
	Poloha v obci	východní okraj obce
	Vybavenost	dostupnost pouze menších obchodů s omezenou otevírací dobou; v místě je dostupná základní škola, pro vyšší vzdělání a specializované služby je nutné dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska kulturních zařízení - nutnost dojíždět; v místě se nenachází žádná vybavenost z hlediska sportovního vyžití - nutnost dojíždět; nejdůležitější úřad/úřady v místě, ostatní úřady v dojezdové vzdálenosti; v obci je pobočka České pošty
	Životní prostředí	klidná lokalita bez zdravích ohrožujících vlivů; zeleň v podobě lesů a luk v bezprostřední blízkosti; lokalita se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav
	Spojení a parkovací možnosti	pouze zastávka autobusových spojů; parkování na vlastním pozemku
	Sousedé a kriminalita	bezproblémové a se, že vztahy jsou bezproblémové a že v místě není zvýšená kriminalita, zločiny jsou zde výjimečné
Věcná práva, jiné	Věcná břemena	oceňované nemovitosti nejsou zatíženy věcnými břemeny
	Další informace	Způsob ochrany nemovitosti: chráněná ložisková území. Nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem ZDŘ-26/2026-203.

6. Metoda ocenění

Pro účely určení obvyklé ceny k datu ocenění 09.03.2026 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 majtkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

Volba metody:

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

D. POSUDEK

Ocenění dle cenového předpisu - zjištěná cena

Výčet sebraných nebo vytvořených dat

LV: 81
Kraj: Středočeský
Okres: Kladno
Obec: Pchery
Katastrální území: Pchery
Počet obyvatel: 2 015
Základní cena stavebního pozemku obce okresu $ZC_v = 6\,004,00 \text{ Kč/m}^2$

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P_i
O1. Velikost obce: 2001 - 5000 obyvatel	II	0,80
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovaným v tabulce č. 1 (kromě Prahy a Brna)	II	1,03
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, kanalizace a plyn	I	1,00
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Základní vybavenost (obchod a zdravotní středisko a škola)	III	0,95

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZC_v * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 2\,538,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 523/2025 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: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec, jejíž některé katastrální území sousedí s obcí (oblastí) vyjmenovanou v tabulce č. 1 přílohy č. 2 (kromě Prahy a Brna)	III	1,03
9. Občanská vybavenost obce: Základní vybavenost (obchod a ambulantní zařízení a základní škola)	II	1,00

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,908}$$

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

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

Index polohy

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

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Okrajové části obce	III	-0,05
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, s možností parkování na pozemku	VII	0,01
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka od 201 do 1000, MHD – špatná dostupnost centra obce	II	-0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Nejistěno.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,990}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,899}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,970}$$

1. Rodinný dům č.p. 173

Zatřídění pro potřeby ocenění

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek:	§ 13, typ A
Svislá nosná konstrukce:	zděná
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podkroví:	nemá podkroví
Střecha:	se šikmou nebo strmou střechou
Počet nadzemních podlaží:	s jedním nadzemním podlažím
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC:	111
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Přístavby, nástavby a vestavby

Název	Popis
Přístavba	Stáří stanoveno odhadem dle ortofoto mapy.

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
Původní část, NP	44,00	3,50 m
	90,00	3,00 m
	134,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
NP	NP	(44)*(3,50) =	154,00
NP		(90)*(3,00) =	270,00
Z	Půda a zastřešení	(1/2)*6,00*7,00*2,50 + 0,5*10,00*9,00*0,50 =	75,00
Obestavěný prostor - celkem:			499,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu vybavení K₄ a stupně rozestavěnosti nedokončené stavby

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

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

Konstrukce, vybavení	OP [%]	Část [%]	K	UP [%]	PP [%]	Roz [%]	Dok [%]
1. Základy	S 8,20	100	1,008,20	8,29	100,00	8,29	
2. Zdivo	S 21,20	100	1,0021,20	21,43	100,00	21,43	
3. Stropy	S 7,90	100	1,007,90	7,99	100,00	7,99	
4. Střecha	S 7,30	100	1,007,30	7,38	100,00	7,38	
5. Krytina	S 3,40	100	1,003,40	3,44	100,00	3,44	
6. Klempířské konstrukce	S 0,90	100	1,000,90	0,91	0,00	0,00	
7. Vnitřní omítky	S 5,80	100	1,005,80	5,86	0,00	0,00	
8. Fasádní omítky	S 2,80	100	1,002,80	2,83	0,00	0,00	
9. Vnější obklady	C 0,50	100	0,000,00	0,00	100,00	0,00	
10. Vnitřní obklady	S 2,30	100	1,002,30	2,33	100,00	2,33	
11. Schody	S 1,00	100	1,001,00	1,01	100,00	1,01	
12. Dveře	S 3,20	30	1,000,96	0,97	100,00	0,97	
12. Dveře	S 3,20	70	1,002,24	2,26	0,00	0,00	
13. Okna	S 5,20	70	1,003,64	3,68	100,00	3,68	
13. Okna	S 5,20	30	1,001,56	1,58	0,00	0,00	
14. Podlahy obytných místností	S 2,20	100	1,002,20	2,22	0,00	0,00	

15. Podlahy ostatních místností	S	1,00	100	1,001,00	1,01	0,00 0,00
16. Vytápění	S	5,20	100	1,005,20	5,26	0,00 0,00
17. Elektroinstalace	S	4,30	100	1,004,30	4,35	100,00 4,35
18. Bleskosvod	C	0,60	100	0,000,00	0,00	100,00 0,00
19. Rozvod vody	S	3,20	100	1,003,20	3,24	100,00 3,24
20. Zdroj teplé vody	S	1,90	100	1,001,90	1,92	0,00 0,00
21. Instalace plynu	S	0,50	100	1,000,50	0,51	100,00 0,51
22. Kanalizace	S	3,10	100	1,003,10	3,13	100,00 3,13
23. Vybavení kuchyně	S	0,50	100	1,000,50	0,51	0,00 0,00
24. Vnitřní vybavení	S	4,10	100	1,004,10	4,15	0,00 0,00
25. Záchod	S	0,30	100	1,000,30	0,30	100,00 0,30
26. Ostatní	S	3,40	100	1,003,40	3,44	0,00 0,00

Součet upravených objemových podílů: 98,90 Rozestavěnost: **68,05**
Koeficient vybavení K₄: **0,9890**

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

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

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	8,29	100,00	8,29	12,18	82	200	41,00	4,9938
2. Zdivo	S	21,43	32,84	7,04	10,35	82	200	41,00	4,2435
2. Zdivo	S	21,43	67,16	14,39	21,15	4	200	2,00	0,4230
3. Stropy	S	7,99	32,84	2,62	3,85	82	200	41,00	1,5785
3. Stropy	S	7,99	67,16	5,37	7,89	4	200	2,00	0,1578
4. Střecha	S	7,38	100,00	7,38	10,84	4	150	2,67	0,2894
5. Krytina	S	3,44	100,00	3,44	5,06	4	80	5,00	0,2530
10. Vnitřní obklady	S	2,33	100,00	2,33	3,42	30	50	60,00	2,0520
11. Schody	S	1,01	100,00	1,01	1,48	82	200	41,00	0,6068
12. Dveře	S	0,97	100,00	0,97	1,43	30	80	37,50	0,5363
13. Okna	S	3,68	100,00	3,68	5,41	4	80	5,00	0,2705
17. Elektroinstalace	S	4,35	100,00	4,35	6,39	30	50	60,00	3,8340
19. Rozvod vody	S	3,24	100,00	3,24	4,76	30	50	60,00	2,8560
21. Instalace plynu	S	0,51	100,00	0,51	0,75	30	50	60,00	0,4500
22. Kanalizace	S	3,13	100,00	3,13	4,60	30	60	50,00	2,3000
25. Záchod	S	0,30	100,00	0,30	0,44	30	60	50,00	0,2200

Opotřebení: **25,1 %**

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 11) [Kč/m³]:

= 2 290,-

Koeficient vybavení stavby K₄ (dle výpočtu):

* 0,9890

Polohový koeficient K₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):

* 0,9000

Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 41 - dle SKP):

* 3,2350

Základní cena upravená [Kč/m³]

= **6 593,99**

Plná cena: 499,00 m³ * 6 593,99 Kč/m³

= **3 290 401,01 Kč**

Výpočet nedokončené stavby dle § 25

Úprava ceny za nedokončené konstrukce

* 0,6805

Nedokončená stavba

= **2 239 117,89 Kč**

Koeficient opotřebení: (1- 25,1 % /100)	*	0,749
Nákladová cena stavby CS_N	=	1 677 099,30 Kč
Koeficient pp	*	0,970
Cena stavby CS	=	1 626 786,32 Kč
Rodinný dům č.p. 173 - cena zjištěná	=	1 626 786,32 Kč

2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem

Zatřídění pro potřeby ocenění

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

Stanovené procento z ceny staveb: 3,50 %

Ceny staveb pro ocenění venkovních úprav

Název stavby	Cena stavby
Rodinný dům č.p. 173	1 626 786,32 Kč
Zastřešené parkovací stání	323 703,78 Kč
Zahradní domek	243 149,67 Kč
Celkem	2 193 639,77 Kč

Ocenění:

Výchozí celková cena staveb	2 193 639,77
3,50 % z ceny staveb	* 0,0350

Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem - cena zjištěná	=	76 777,39 Kč
--	---	---------------------

3. Zastřešené parkovací stání

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ G
Svislá nosná konstrukce:	přístřešky
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny
	1.nadz. podlaží
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC	1274
Nemovitá věc je součástí pozemku	

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
NP	58,00	3,00 m
	58,00 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	NP	(58)*(3,00) = 174,00
NP		0,5*5,00*8,00*1,00 + 0,5*5,00*2,00*1,00 = 25,00
Obestavěný prostor - celkem:		199,00 m³

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	C	12,20	100	0,00	0,00
2. Obvodové stěny	S	31,00	100	1,00	31,00
3. Stropy	X	0,00	100	1,00	0,00
4. Krov	S	33,50	100	1,00	33,50
5. Krytina	S	12,80	100	1,00	12,80
6. Klempířské práce	S	4,20	100	1,00	4,20
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	X	0,00	100	1,00	0,00
10. Okna	X	0,00	100	1,00	0,00
11. Podlahy	X	0,00	100	1,00	0,00
12. Elektroinstalace	X	0,00	100	1,00	0,00
Součet upravených objemových podílů					87,80
Koeficient vybavení K ₄ :					0,8780

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	750,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	0,8780
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	3,1440

Základní cena upravená [Kč/m³]	=	1 863,29
Plná cena: 199,00 m ³ * 1 863,29 Kč/m ³	=	370 794,71 Kč

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky		
Předpokládaná další životnost (PDŽ): 36 roků		
Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 40 roků		
Opotřebení: 100 % * S / PCŽ = 100 % * 4 / 40 = 10,0 %		
Koeficient opotřebení: (1 - 10,0 % / 100)	*	0,900
Nákladová cena stavby CS_N	=	333 715,24 Kč
Koeficient pp	*	0,970
Cena stavby CS	=	323 703,78 Kč
Zastřešené parkovací stání - cena zjištěná	=	323 703,78 Kč

4. Zahradní domek

Zatřídění pro potřeby ocenění

Vedlejší stavba § 16:	typ D
Svislá nosná konstrukce:	dřevěná oboustranně obitá, zdivo tl. do 15 cm
Podsklepení:	nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží
Podkroví:	nemá podkroví

Krov: neumožňující zřízení podkrovní
Kód klasifikace stavebních děl CZ-CC 1274
Nemovitá věc je součástí pozemku

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
NP	30,00	2,50 m
30,00 m²		

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	NP	(30)*(2,50) = 75,00
NP		0,5*5,00*6,00*1,00 = 15,00

Obestavěný prostor - celkem: **90,00 m³**

Popis a hodnocení standardu

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

Výpočet koeficientu K₄

Konstrukce, vybavení		Obj. podíl [%]	Část [%]	Koef.	Upravený obj. podíl
1. Základy	S	8,00	100	1,00	8,00
2. Obvodové stěny	S	31,30	100	1,00	31,30
3. Stropy	S	21,80	100	1,00	21,80
4. Krov	X	0,00	100	1,00	0,00
5. Krytina	S	11,20	100	1,00	11,20
6. Klempířské práce	S	1,60	100	1,00	1,60
7. Úprava povrchů	S	6,30	100	1,00	6,30
8. Schodiště	X	0,00	100	1,00	0,00
9. Dveře	S	3,80	100	1,00	3,80
10. Okna	S	1,30	100	1,00	1,30
11. Podlahy	S	9,70	100	1,00	9,70
12. Elektroinstalace	S	5,00	100	1,00	5,00
Součet upravených objemových podílů					100,00
Koeficient vybavení K ₄ :					1,0000

Ocenění

Základní cena (dle příl. č. 14):	[Kč/m ³]	=	1 055,-
Koeficient vybavení stavby K ₄ (dle výpočtu):		*	1,0000
Polohový koeficient K ₅ (příl. č. 20 - dle významu obce):		*	0,9000
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 41 - dle SKP):		*	<u>3,1440</u>

Základní cena upravená [Kč/m³] = **2 985,23**

Plná cena: 90,00 m³ * 2 985,23 Kč/m³ = **268 670,70 Kč**

Výpočet opotřebení lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Předpokládaná další životnost (PDŽ): 56 roků
 Předpokládaná celková životnost (PCŽ): 60 roků
 Opotřebení: $100 \% \cdot S / PCŽ = 100 \% \cdot 4 / 60 = 6,7 \%$
 Koeficient opotřebení: $(1 - 6,7 \% / 100)$

Nákladová cena stavby CS_N

Koeficient pp

Cena stavby CS

*	0,933
=	250 669,76 Kč
*	0,970
=	243 149,67 Kč
=	243 149,67 Kč

Zahradní domek - cena zjištěná

5. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,980$

Index polohy pozemku $I_P = 0,990$

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo - 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

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

Celkový index $I = I_T \cdot I_O \cdot I_P = 0,980 \cdot 1,000 \cdot 0,990 = 0,970$

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	2 538,-	0,970		2 461,86	
Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 461	241	2 461,86	593 308,26
§ 4 odst. 1	zahrada	42/8	226	2 461,86	556 380,36
Stavební pozemky - celkem			467		1 149 688,62

Pozemky - cena zjištěná celkem	=	1 149 688,62 Kč
---------------------------------------	----------	------------------------

6. Trvalé porosty

Pokryvná plocha stanovena odhadem dle katastrální mapy.

Okrasné rostliny oceněné zjednodušeným způsobem: § 47

Celková cena pozemku:	Kč	1 149 688,62
Celková výměra pozemku	m ²	467,00
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	m ²	110,00
Cena pokryvné plochy porostů	Kč	270 804,60
Cena porostu je ve výši 8,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:	*	0,085
Cena okrasných rostlin:	=	23 018,39

Trvalé porosty	=	23 018,39 Kč
-----------------------	----------	---------------------

Výsledky analýzy dat

1. Rodinný dům č.p. 173	1 626 786,- Kč
2. Ocenění venkovních úprav zjednodušeným způsobem	76 777,- Kč
3. Zastřešené parkovací stání	323 704,- Kč
4. Zahradní domek	243 150,- Kč
5. Pozemky	1 149 689,- Kč
6. Trvalé porosty	23 018,- Kč

Cena zjištěná - celkem:	3 443 124,- Kč
--------------------------------	-----------------------

Cena zjištěná po zaokrouhlení dle § 50:	3 443 120,- Kč
slovy: Tři miliony čtyři sta čtyřicet tři tisíc jedno sto dvacet Kč	

Ocenění tržním porovnáním

Metoda porovnání pomocí indexů

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

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

Srovnávané nemovitosti jsou uvedeny v příloze.

Rodinný dům Na Skále č.p. 173, Pchery, okres Kladno

Na Skále č.p. 173, Pchery, okres Kladno					
č.	K1 - lokalita	K2 - podlahová plocha	K3 - stav	K4 - plocha pozemku	K5 - jiné
Oceňovaný objekt	Na Skále č.p. 173, Pchery, okres Kladno	100 m ²	ve výstavbě	467 m ²	zahradní domek, kryté parkovací stání, možnost půdní vestavby
1	U Dobré Vody č.p. 291, Pchery, okres Kladno	89 m ²	před rekonstrukcí	488 m ²	možnost půdní vestavby, garáž
2	Žižkova č.p. 65, Pchery, okres Kladno	120 m ²	dobrý	263 m ²	částečně podsklepený, možnost půdní vestavby, garáž
3	K Horce č.p. 254, Pchery, okres Kladno	89 m ²	před rekonstrukcí	252 m ²	sklep, půda

č.	Cena požadovaná resp. zaplacená za 1 m ² plochy	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcí 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	48 314,61 Kč	1	48 314,61 Kč	1	1.02	0.8 ¹	1.01	0.95	0.782952	61 708,27 Kč
2	37 500,00 Kč	1	37 500,00 Kč	1	0.96	0.85	0.9	0.97	0.712368	52 641,33 Kč
3	44 269,66 Kč	1	44 269,66 Kč	1	1.02	0.85	0.89	0.92	0.7098996	62 360,45 Kč
Celkem průměr								58 903,35 Kč		
Minimum								52 641,33 Kč		
Maximum								62 360,45 Kč		
Směrodatná odchylka - s								5 432,86 Kč		
Pravděpodobná spodní hranice - průměr - s								53 470,49 Kč		
Pravděpodobná horní hranice - průměr + s								64 336,21 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 redukcí na pramen a výsledného koeficientu (K1 * ... * K _x).										
Komentáře:										
¹ [K3; č.1] srovnávaná nemovitost je výrazně horší										

Komentář: Koeficient K1 zohledňuje případné rozdíly v použitých lokalitách, do porovnání byly zahrnuty prodeje rodinných domů v dané lokalitě nebo jejím blízkém okolí. Koeficient K2 vyjadřuje faktor prodejnosti s ohledem na velikost objektu, cena je přepočtena dle poměru velikosti srovnávaných vzorků a vychází z nemovitostí se známými výměrami domu. V oceňovaném objektu pravděpodobně probíhá budování podkroví, které však zatím nesplňuje požadavky na obytnou místnost. Z tohoto důvodu je posuzováno jako půda a není stejně jako u srovnávaných vzorků zahrnuto do podlahové plochy. Koeficient K3 diferencuje rozdíly ve stavebně technickém stavu objektu, jeho konstrukci a kvalitě vnitřních součástí, vybavení a interiérů, byly vybrány nemovitosti se známým stavem a standardem vybavení. Koeficient K4 zohledňuje rozdíly ve velikosti pozemku. Koeficient K5 reflektuje rozsah a provedení vedlejších staveb, příslušenství a ostatních venkovních úprav.

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

58 903,35 Kč/m²

* 100 m²

= 5 890 335 Kč

Celková cena po zaokrouhlení:

5 890 000 Kč

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

Výsledek dle cenového předpisu

3 443 120 Kč

Výsledek dle tržního porovnání:

Výsledek dle metody porovnání pomocí indexů

5 890 000 Kč

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

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

F. ZÁVĚR

Znalecký úkol - odborná otázka:

Určení obvyklé ceny rodinného domu č.p. 173 a pozemku parc. č. St. 461, 42/8 v obci Pchery, okres Kladno, katastrální území Pchery na listu vlastnictví č. 81.

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

5 890 000 Kč

Slovy: pětmilionůosmsetdevadesát tisíc 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 23.04.2026

XP invest, s.r.o.
- znalecká
kancelář

Digitálně podepsal
XP invest, s.r.o. -
znalecká kancelář
Datum: 2026.04.23
12:28:28 +02'00'

Ing. Markéta
Toboříková
Pištorová,
MBA

Digitálně podepsal
Ing. Markéta
Toboříková
Pištorová, MBA
Datum: 2026.04.23
12:45:29 +02'00'

Martin
Málek

Digitálně
podepsal Martin
Málek
Datum:
2026.04.23
12:28:18 +02'00'

František
Kořínek

Digitálně
podepsal František
Kořínek
Datum: 2026.04.23
12:37:39 +02'00'

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 013387/2026.

H. SEZNAM PŘÍLOH

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

I. PŘÍLOHY

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2026 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 191 pro Soudní exekutor Beneš Jan, Mgr.

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532720 Pchery

Kat.území: 720542 Pchery

List vlastnictví: 81

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Pavlič Jaroslav, Na Skále 173, 27308 Pchery	620321/6844	1/4
Pavlič Peter Ing., Bavorovská 155, 38402 Lhenice	650509/0988	2/4
Řeřicha Kamil, Polní 465, 33209 Štěnovice	850707/2112	1/4

B Nemovitosti

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 461	241	zastavěná plocha a nádvoří		chráněná ložisková území
Součástí je stavba: Pchery, č.p. 173, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 461				
42/8	226	zahrada		chráněná ložisková území, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 20.351,00Kč s příslušenstvím k podílu id.1/4nem.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro hlavní město Prahu a Středočeský kraj, Sokolovská 855/225, Vysočany, 19000 Praha 9

Povinnost k

Pavlič Jaroslav, Na Skále 173, 27308 Pchery, RČ/IČO: 620321/6844
Parcela: St. 461, Parcela: 42/8

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. č. j. 42003-220/8070/24.07.2024-01185/JM-1 ze dne 24.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2024 10:59:33. Zápis proveden dne 15.08.2024.

V-5408/2024-203

Pořadí k 24.07.2024 10:59

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 29.786,00Kč s příslušenstvím k podílu id.1/4nem.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro hlavní město Prahu a Středočeský kraj, Sokolovská 855/225, Vysočany, 19000 Praha 9

Povinnost k

Pavlič Jaroslav, Na Skále 173, 27308 Pchery, RČ/IČO: 620321/6844

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

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2026 09:35:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532720 Pchery

Kat.území: 720542 Pchery

List vlastnictví: 81

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 461, Parcela: 42/8

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. č. j. 42003-220/8070/24.07.2024-01186/JM-1 ze dne 24.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2024 10:59:39. Zápis proveden dne 15.08.2024.

V-5409/2024-203

Pořadí k 24.07.2024 10:59

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 23.600,00Kč s příslušenstvím k podílu id.1/4nem.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro hlavní město Prahu a Středočeský kraj, Sokolovská 855/225, Vysočany, 19000 Praha 9

Povinnost k

Pavlič Jaroslav, Na Skále 173, 27308 Pchery, RČ/IČO: 620321/6844

Parcela: St. 461, Parcela: 42/8

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. č. j. 42003-220/8070/24.07.2024-01187/JM-1 ze dne 24.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2024 10:59:45. Zápis proveden dne 15.08.2024.

V-5412/2024-203

Pořadí k 24.07.2024 10:59

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 25.157,00Kč s příslušenstvím k podílu id.1/4nem.

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává: Územní správa sociálního zabezpečení pro hlavní město Prahu a Středočeský kraj, Sokolovská 855/225, Vysočany, 19000 Praha 9

Povinnost k

Pavlič Jaroslav, Na Skále 173, 27308 Pchery, RČ/IČO: 620321/6844

Parcela: St. 461, Parcela: 42/8

Listina Rozhodnutí územní správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva podle zákona č. 582/1991 Sb. č. j. 42003-220/8070/24.07.2024-01189/JM-1 ze dne 24.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.07.2024 10:59:52. Zápis proveden dne 15.08.2024.

V-5410/2024-203

Pořadí k 24.07.2024 10:59

o Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

existující pohledávky dlužného pojistného a zákonem stanoveného penále v celkové výši 6 72.249,00 Kč k podílu id. 1/4 nem.

Oprávnění pro

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

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

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2026 09:35:02

Obec: 532720 Pchery

List vlastnictví: 81

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

Typ vztahu

Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky, Orlická
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Pavlič Jaroslav, Na Skále 173, 27308 Pchery, RČ/IČO:
620321/6844

Parcela: St. 461, Parcela: 42/8

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č. j. VZP-24-07361006-S8DA ze dne 07.11.2024. Právní moc ke dni 30.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2024 15:04:10. Zápis proveden dne 31.12.2024; uloženo na prac. Kladno

V-9096/2024-203

Pořadí k 09.12.2024 15:04

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č. j. VZP-24-07361006-S8DA ze dne 07.11.2024. Právní moc ke dni 30.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2024 15:04:10. Zápis proveden dne 31.12.2024; uloženo na prac. Kladno

V-9096/2024-203

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) č. j. VZP-24-07361006-S8DA ze dne 07.11.2024. Právní moc ke dni 30.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.12.2024 15:04:10. Zápis proveden dne 31.12.2024; uloženo na prac. Kladno

V-9096/2024-203

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor - JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

oprávněný: HELP FINANCIAL s.r.o., IČ 26440334

Pavlič Jaroslav, Na Skále 173, 27308 Pchery, RČ/IČO:
620321/6844

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 203 Ex 10166/16-17 ze dne 31.05.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2024 05:48:45. Zápis proveden dne 12.07.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-3310/2024-203

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

oprávněný: HELP FINANCIAL s.r.o., IČ 26440334

k podílu id. 1/4 nem.

Pavlič Jaroslav, Na Skále 173, 27308 Pchery, RČ/IČO:
620321/6844

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

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

strana 3

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2026 09:35:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532720 Pchery

Kat.území: 720542 Pchery

List vlastnictví: 81

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 461, Parcela: 42/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 203 Ex 10166/16-34 ze dne 03.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2024 05:48:45. Zápis proveden dne 12.07.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-3310/2024-203

Související zápisy

Dražební vyhláška

pověřený soudní exekutor - JUDr. Lukáš Jícha, Komenského 38, 750 02 Přerov

oprávněný: HELP FINANCIÁLNÍ s.r.o., IČ 26440334

k podílu id. 1/4 nem.

Povinnost k

Pavlič Jaroslav, Na Skále 173, 27308 Pchery, RČ/IČO:

620321/6844

Parcela: St. 461, Parcela: 42/8

Listina Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání č. j. 203 Ex 10166/16-63 ze dne 26.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.11.2024 09:29:11. Zápis proveden dne 02.12.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-5801/2024-203

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Daniel Vlček, Vrchlabská 28/17, 197 00 Praha 9

Povinnost k

Pavlič Jaroslav, Na Skále 173, 27308 Pchery, RČ/IČO:

620321/6844

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 101 EX 03011 / 18-010 ze dne 20.07.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2024 14:04:45. Zápis proveden dne 18.07.2024; uloženo na prac. Praha

Z-34381/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - Mgr. Daniel Vlček, Vrchlabská 28/17, 197 00 Praha 9-Kbely

oprávněný: VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, IČ 41197518

k podílu id. 1/4 nem.

Povinnost k

Pavlič Jaroslav, Na Skále 173, 27308 Pchery, RČ/IČO:

620321/6844

Parcela: St. 461, Parcela: 42/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 101 EX 03011/18-313 ze dne 16.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2024 18:25:34. Zápis proveden dne 22.07.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-3453/2024-203

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí č. j. 101 EX 03011/18-313 ze dne 16.07.2024. Právní moc ke dni 22.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2024 14:02:51. Zápis proveden dne 01.10.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-4129/2024-203

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Daniel Vlček, Vrchlabská 28/17, 197 00 Praha 9

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

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

strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2026 09:35:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532720 Pchery

Kat.území: 720542 Pchery

List vlastnictví: 81

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

Typ vztahu

Povinnost k

Pavlič Jaroslav, Na Skále 173, 27308 Pchery, RČ/IČO:
620321/6844

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 101 EX 5359/16-012 ze dne 20.01.2017. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2024 14:03:21. Zápis proveden dne 18.07.2024; uloženo na prac. Praha

Z-34380/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - Mgr. Daniel Vlček, Vrchlabská 28/17, 197 00 Praha 9-Kbely
oprávněný: VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, IČ 41197518
k podílu id. 1/4 nem.

Povinnost k

Pavlič Jaroslav, Na Skále 173, 27308 Pchery, RČ/IČO:
620321/6844

Parcela: St. 461, Parcela: 42/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 101 EX 05359/16-387 ze dne 16.07.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2024 18:15:36. Zápis proveden dne 22.07.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-3456/2024-203

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí č. j. 101 EX 05359/16-387 ze dne 16.07.2024. Právní moc ke dni 22.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2024 14:02:02. Zápis proveden dne 01.10.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-4130/2024-203

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor - Mgr. Daniel Vlček, Vrchlabská 28/17, 197 00 Praha 9-Kbely
oprávněný: VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, IČ 41197518

Povinnost k

Pavlič Jaroslav, Na Skále 173, 27308 Pchery, RČ/IČO:
620321/6844

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce č. j. 59 EXE 1430/2012-19 - opravné usn. (adresa exekutora) ze dne 12.02.2013. Právní moc ke dni 07.05.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2024 14:03:08. Zápis proveden dne 12.08.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-3691/2024-203

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce č. j. 59 EXE 1430/2012-13 ze dne 13.12.2012. Právní moc ke dni 17.07.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.08.2024 14:03:08. Zápis proveden dne 12.08.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-3691/2024-203

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - Mgr. Daniel Vlček, Vrchlabská 28/17, 197 00 Praha 9-Kbely
oprávněný: VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, IČ 41197518
k podílu id. 1/4 nem.

Povinnost k

Pavlič Jaroslav, Na Skále 173, 27308 Pchery, RČ/IČO:
620321/6844

Parcela: St. 461, Parcela: 42/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 101 EX 13884/12-535 ze dne 07.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.08.2024 14:03:31. Zápis

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

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

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2026 09:35:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532720 Pchery

Kat.území: 720542 Pchery

List vlastnictví: 81

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

Typ vztahu

proveden dne 16.08.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-3710/2024-203

Listina Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí č. j. 101 EX 13884/12-535 ze dne 07.08.2024. Právní moc ke dni 22.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.09.2024 14:02:15. Zápis proveden dne 01.10.2024; uloženo na prac. Kladno

Z-4128/2024-203

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Magdaléna Popková, Truhlářská 515/2a, 460 01 Liberec

Povinnost k

Pavlič Jaroslav, Na Skále 173, 27308 Pchery, RČ/IČO:
620321/6844

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Liberec - Mgr. Magdaléna Popková 209 EX-836/2019 -8 ze dne 22.08.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2025 02:41:58. Zápis proveden dne 12.02.2025; uloženo na prac. Liberec

Z-1291/2025-505

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor: Mgr. Magdaléna Popková, Truhlářská 515/2a, 460 01 Liberec
oprávněný: Česká spořitelna, a.s., IČ 45244782
k id. pod. 1/4 nem.

Povinnost k

Pavlič Jaroslav, Na Skále 173, 27308 Pchery, RČ/IČO:
620321/6844
Parcela: St. 461, Parcela: 42/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 209 EX 836/19-60 ze dne 10.02.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.02.2025 02:42:00. Zápis proveden dne 17.02.2025; uloženo na prac. Kladno

Z-555/2025-203

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17,
120 00 Praha 2

Povinnost k

Pavlič Jaroslav, Na Skále 173, 27308 Pchery, RČ/IČO:
620321/6844

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX 1796/25-12 ze dne 04.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2025 16:10:54. Zápis proveden dne 06.06.2025; uloženo na prac. Praha

Z-28872/2025-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17,
120 00 Praha 2
oprávněný: RE Sigma III s.r.o., IČ 03915735
k id. pod. 1/4 nem.

Povinnost k

Pavlič Jaroslav, Na Skále 173, 27308 Pchery, RČ/IČO:
620321/6844

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
strana 6

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2026 09:35:02

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532720 Pchery

Kat.území: 720542 Pchery

List vlastnictví: 81

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

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: St. 461, Parcela: 42/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 099 EX 1796/25-14 ze dne 04.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.06.2025 16:11:48. Zápis proveden dne 09.06.2025; uloženo na prac. Kladno

Z-2043/2025-203

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Daniel Vlček, Vrchlabská 28/17, 197 00 Praha 9-Kbely
oprávněný: VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, IČ 41197518

Povinnost k

Pavlič Jaroslav, Na Skále 173, 27308 Pchery, RČ/IČO:
620321/6844

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 101 EX 00778/25-026 ze dne 15.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2025 08:52:07. Zápis proveden dne 18.07.2025; uloženo na prac. Kladno

Z-2568/2025-203

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor: Mgr. Daniel Vlček, Vrchlabská 28/17, 197 00 Praha 9-Kbely
oprávněný: VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, IČ 41197518
k podílu id. 1/4 nem.

Povinnost k

Pavlič Jaroslav, Na Skále 173, 27308 Pchery, RČ/IČO:
620321/6844
Parcela: St. 461, Parcela: 42/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 101 EX 00778/25-025 ze dne 15.07.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2025 22:00:12. Zápis proveden dne 21.07.2025; uloženo na prac. Kladno

Z-2581/2025-203

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č. j. 101 EX 00778/25-025 ze dne 15.07.2025. Právní moc ke dni 14.08.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.09.2025 14:02:06. Zápis proveden dne 30.09.2025; uloženo na prac. Kladno

Z-3432/2025-203

o Exekuce na část majetku

exekuce rozdělením společné věci

pověřený soudní exekutor : Mgr. Jan Beneš, Liborova 405/14, 169 00 Praha 6
oprávněný: Kamil Řeřicha , nar. 7.7.1985
Jaroslav Pavlič, nar. 21.3.1962
Ing. Peter Pavlič, nar. 9.5.1965

Povinnost k

Parcela: St. 461, Parcela: 42/8

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č. j. 191 EX 1682/25-17 ze dne 07.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2026 20:00:24. Zápis proveden dne 21.01.2026.

Z-68/2026-203

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 10.02.2026 09:35:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532720 Pchery
Kat.území: 720542 Pchery List vlastnictví: 81
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

provedení exekuce rozdělením společné věci podle § 348 OSŘ, jenž je ve
spoluvlastnictví oprávněného a povinného - rozdělení nemovité věci prodejem ve
veřejné dražbě
pověřený soudní exekutor : Mgr. Jan Beneš, Liborova 405/14, 169 00 Praha 6
oprávněný: Kamil Řeřicha , nar. 7.7.1985
Jaroslav Pavlič, nar. 21.3.1962
Ing. Peter Pavlič, nar. 9.5.1965

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 191 EX 1682/25-15 ze dne
07.01.2026. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.01.2026 20:00:24. Zápis
proveden dne 21.01.2026; uloženo na prac. Kladno

Z-68/2026-203

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu č.j. 132 EX 3786/10-51 ze dne 22.09.2016.
Právní moc ke dni 15.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.10.2016 18:09:02. Zápis
proveden dne 23.11.2016.

V-9966/2016-203

Pro: Řeřicha Kamil, Polní 465, 33209 Štěnovice

RČ/IČO: 850707/2112

- o Usnesení soudu o dědictví č.j. 8 D 537/2023 - 191 ze dne 13.06.2024. Právní moc ke dni
13.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.06.2024 13:56:28. Zápis proveden dne
02.07.2024.

V-4475/2024-203

Pro: Pavlič Peter Ing., Bavorovská 155, 38402 Lhenice

RČ/IČO: 650509/0988

Pavlič Jaroslav, Na Skále 173, 27308 Pchery

620321/6844

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra[m2]
42/8	14178	226

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

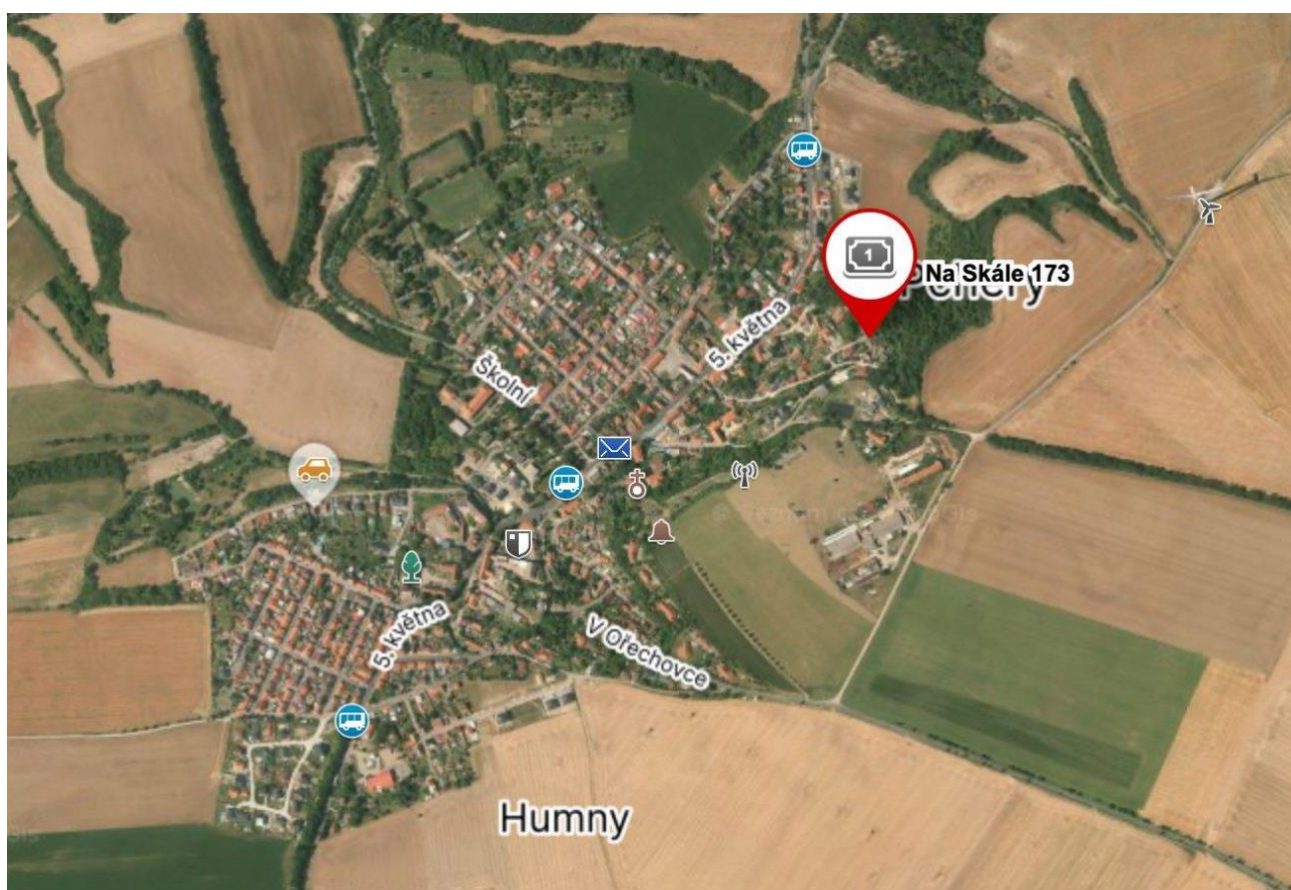
Vyhotovil:

Vyhotoveno: 10.02.2026 10:12:46

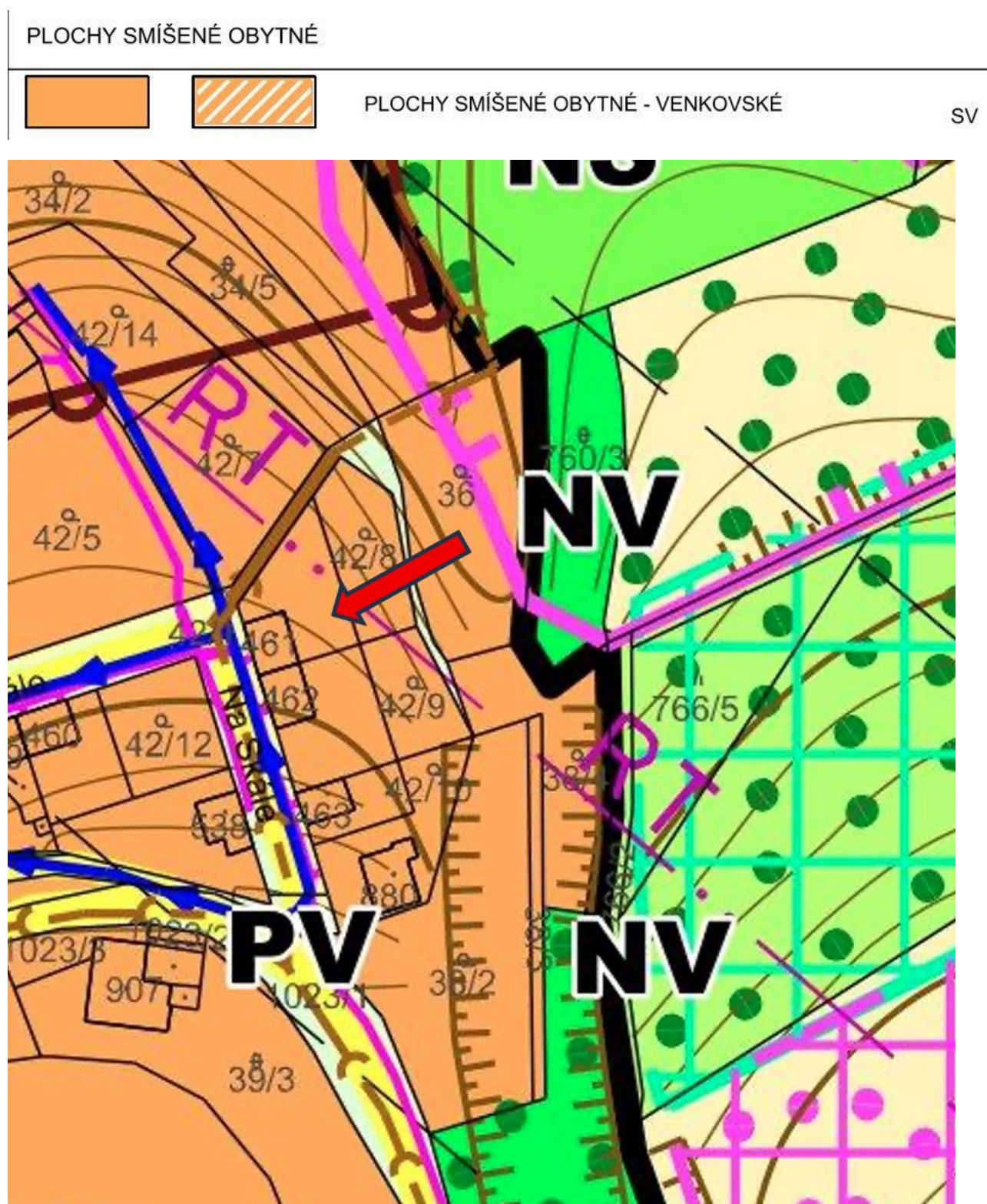
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Poučení: Údaje katastru lze užít pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

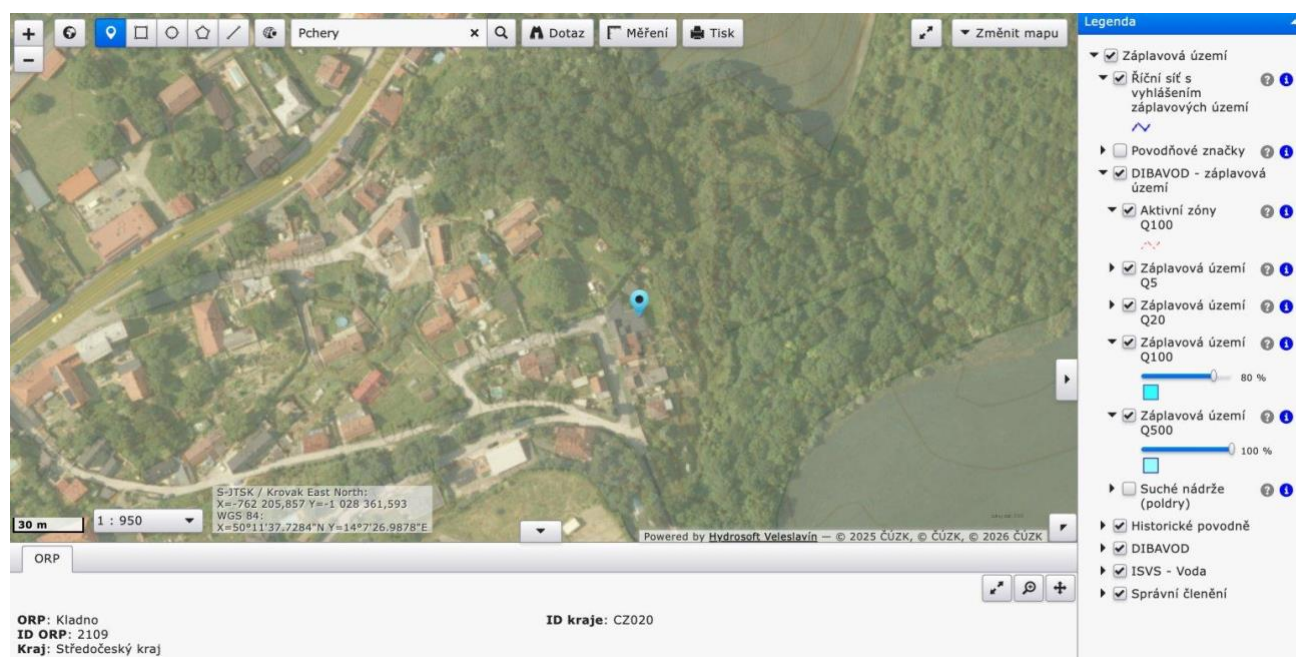
Ortofoto mapa



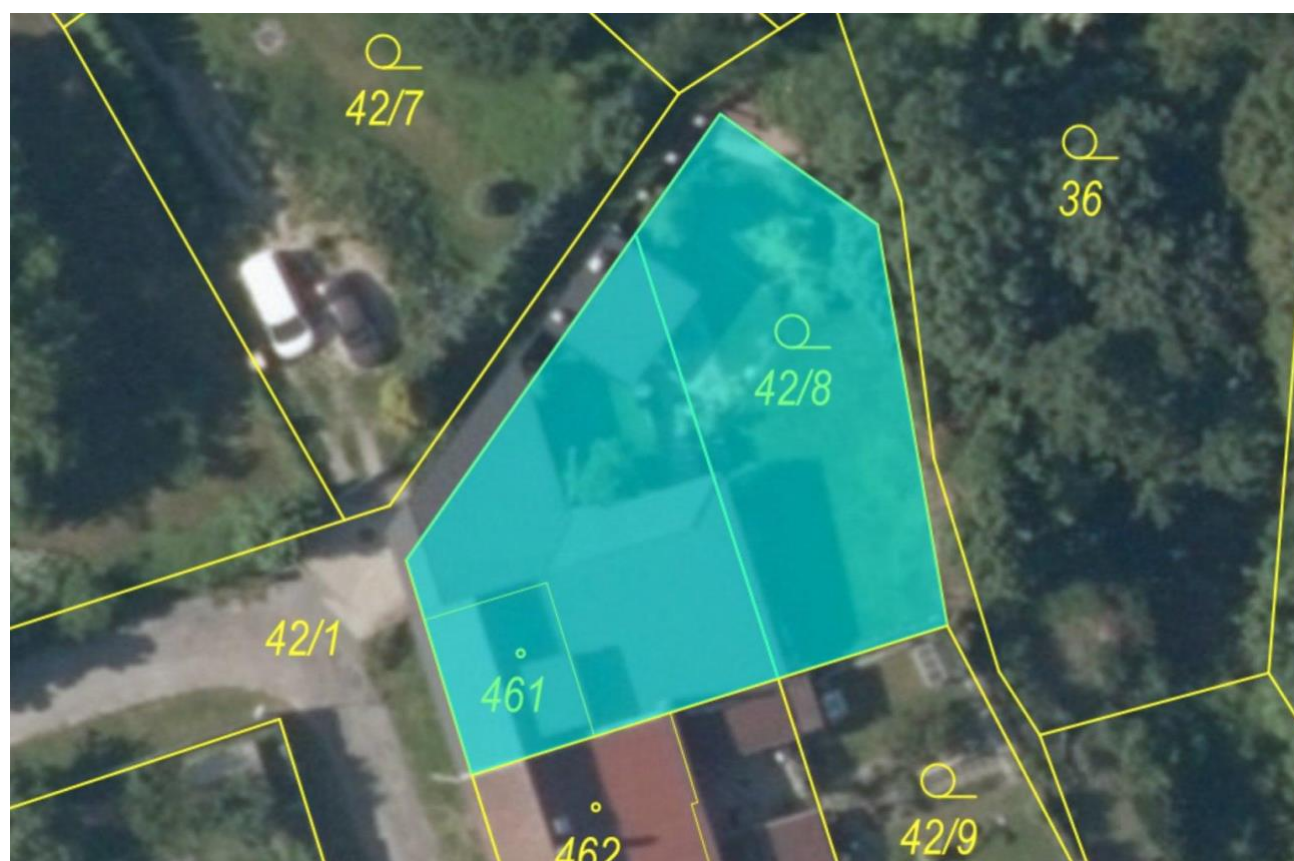
Výřez z územního plánu



Výřez z povodňové mapy



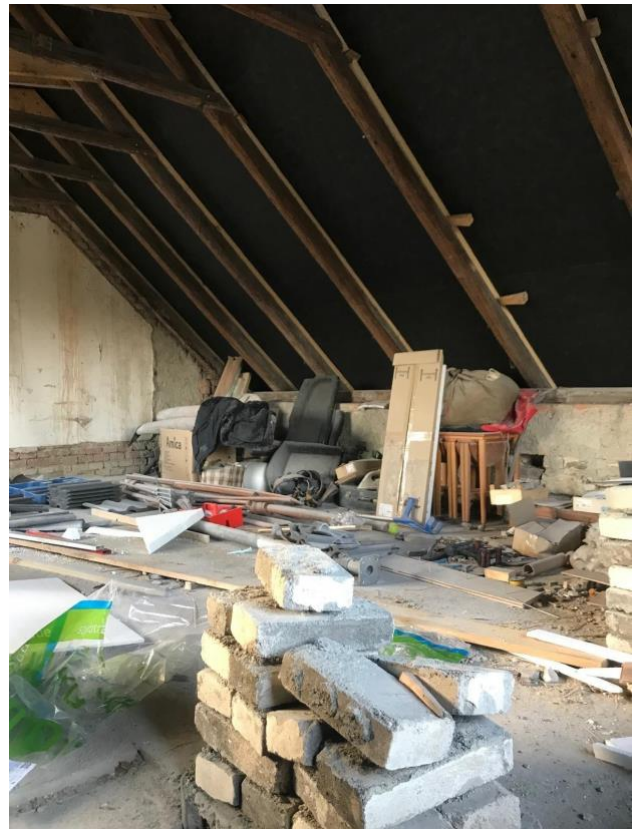
Katastrální mapa



Fotodokumentace předmětu ocenění











Srovnávané nemovitosti

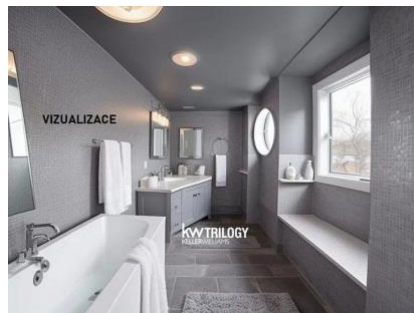
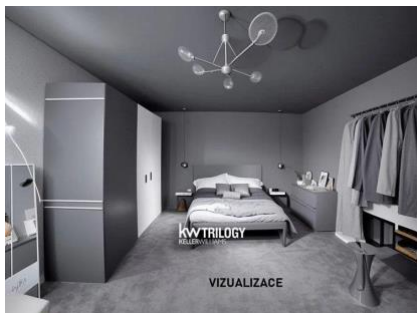
Záznam o prodeji srovnávané nemovitosti č. 1

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

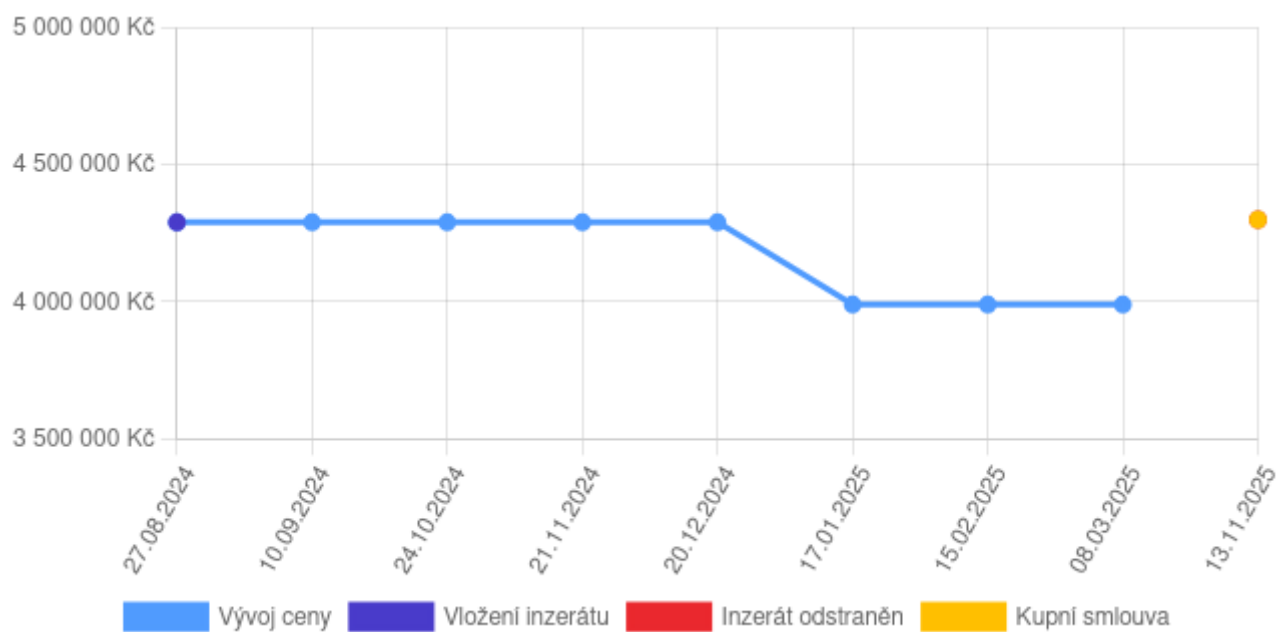
Lokalita	U Dobré Vody č.p. 291, Pchery, okres Kladno	Cena dle KS	4 300 000 Kč
Právní účinky ke dni	13.11.2025	Číslo řízení	V-8521/2025-203
Voda	Vodovod	Kanalizace	Veřejná kanalizace
Vybaveno	Částečně	Garáž	Ano
Parkovací místo	Ne	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	488 m ²
Užitná plocha	89 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus, Dálnice	Typ objektu	Přízemní

Nabízíme k prodeji rodinný dům nacházející se na adrese U Dobré Vody 291 v malebné obci Pchery. Tento samostatný dům je ideálním místem pro rodinné bydlení. Dům se nachází na kaskádovitém pozemku o velikosti 488 m², který skýtá výhled a zajistí Vám klid a soukromí. Dům je umístěn na okraji obce, v tiché a klidné lokalitě, což oceníte zejména po náročných dnech. V tuto chvíli dům nabízí dispozici 2+1. Dům je v původním, ale pečlivě udržovaném stavu, což poskytuje novému majiteli možnost přizpůsobit si prostor dle vlastních představ. Jednou z předností této nemovitosti je krb na tuhá paliva, který přidává na útulnosti a pohodlí zvláště v zimních měsících. Dále je dům vybaven všemi inženýrskými sítěmi, jako jsou elektřina, plyn, kanalizace a voda. Další výhodou je možnost rozšíření obytného prostoru do podkroví, což nabízí potenciál pro vytvoření další koupelny, pokoje nebo pracovny. Neváhejte a toto prostředí jedinečnou příležitostí vlastnit dům v krásném a klidném prostředí obce Pchery! Pro více informací nebo domluvení prohlídky nás neváhejte kontaktovat.

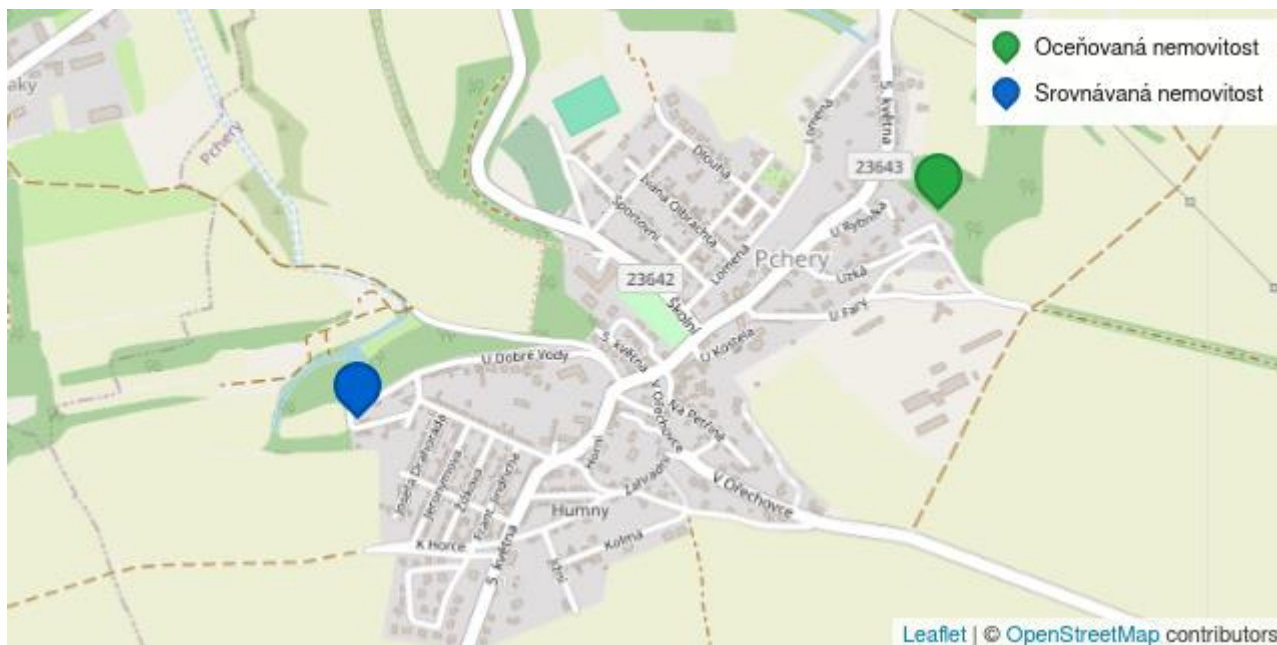
2. Fotodokumentace



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)

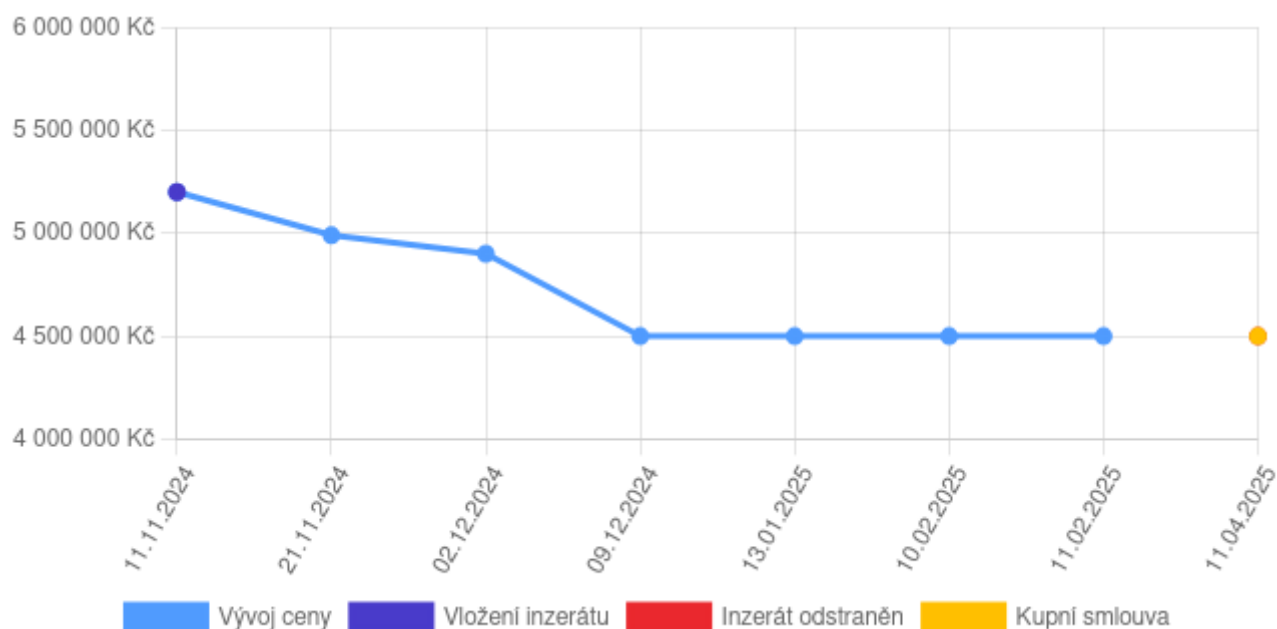
Lokalita	Žižkova č.p. 65, Pchery, okres Kladno	Cena dle KS	4 500 000 Kč
Právní účinky ke dni	11.04.2025	Číslo řízení	V-2635/2025-203
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Ano
Garáž	Ano	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Počet nadzemních podlaží domu	1
Elektřina	230V	Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná
Plyn	Plynovod	Stav	Dobrý
Stav objektu	Dobrý	Konstrukce	Smíšená
Plocha pozemku	263 m ²	Užitná plocha	120 m ²
Vytápění	Plynový kotel	Poloha nemovitosti	Centrum obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	Typ objektu	Přízemní

Prodej rodinného domu 3+1 se zahradou a garáží v obci Pchery, ul. Žižkova, 2km od města Kladna. Dům je se zastavěnou plochou 130 m², garáží s dílnou 28 m² a zahradou 105 m², celková výměra parcely je 263 m² a nabízí dostatek soukromí. Ihned obyvatelný, před 2 roky nová střecha. V přízemí domu jsou 3 pokoje, kuchyň, chodba, koupelna, WC a schodiště do sklepa a podkroví, kde je prostor vhodný k půdní vestavbě. Dům je částečně podsklepený, je napojen na vodovodní řad, kanalizaci, elektřinu a plyn. Výhodná poloha v klidné ulici, v zástavbě rodinných domů s bezproblémovými sousedy. Dům je možný financovat hypotékou, kterou Vám rádi vyřídíme za nejvýhodnějších podmínek

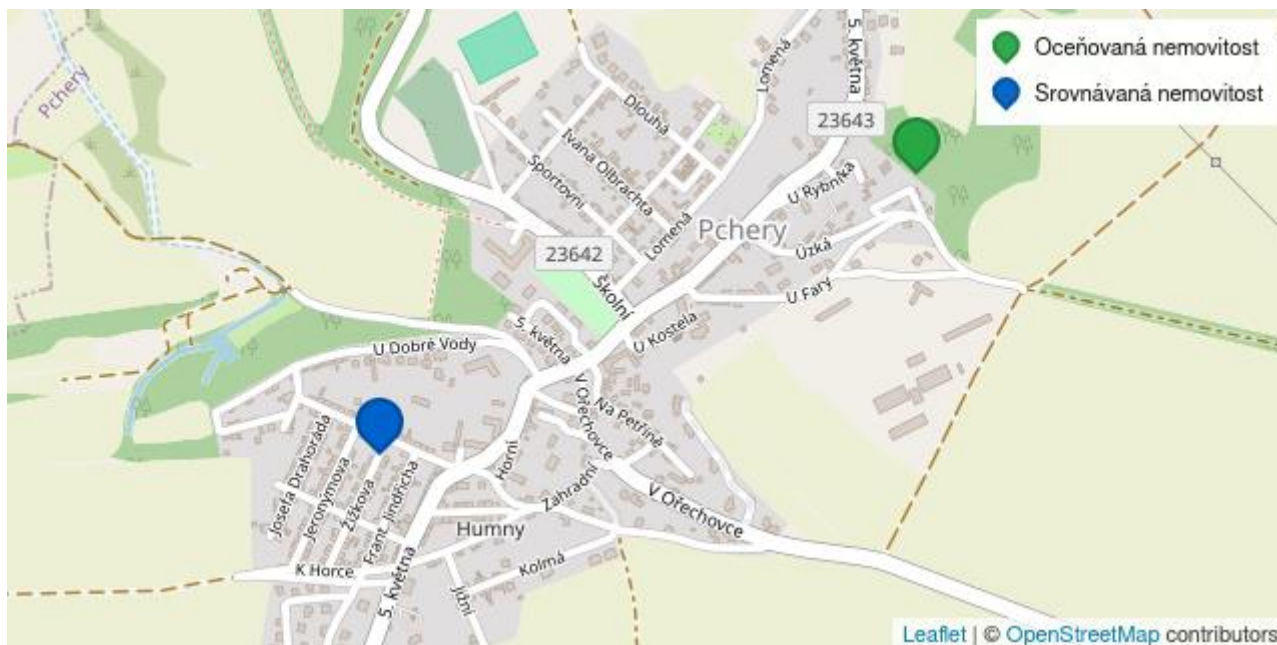
2. Fotodokumentace



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)

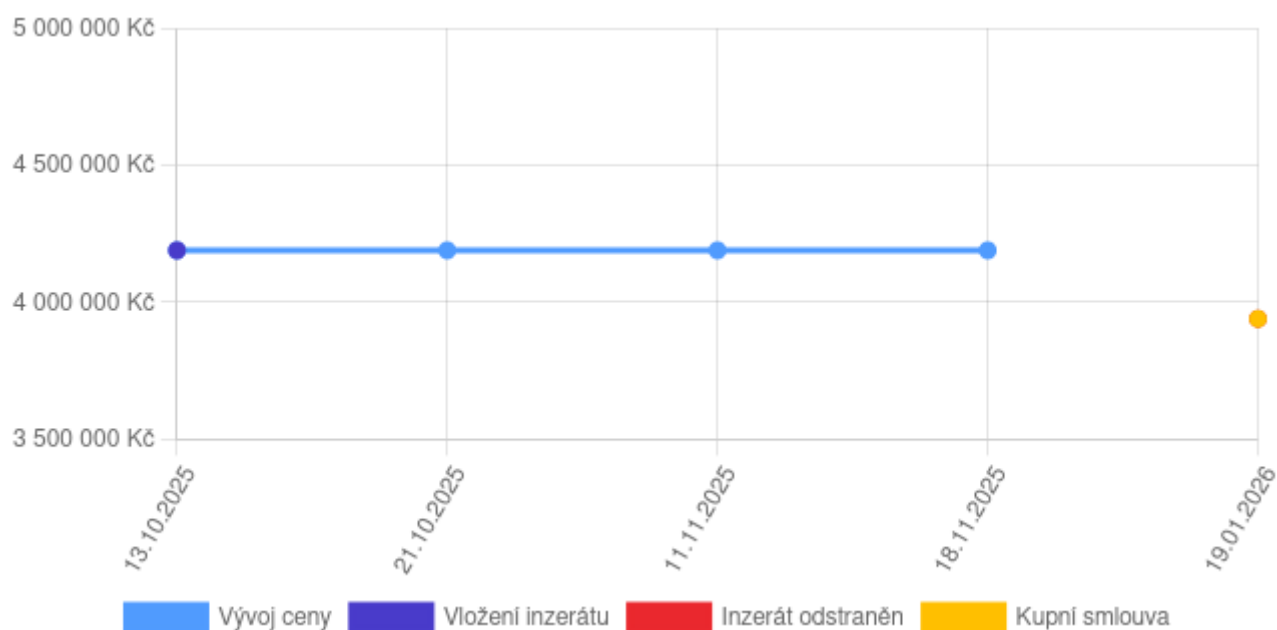
Lokalita	K Horce č.p. 254, Pchery, okres Kladno	Cena dle KS	3 940 000 Kč
Právní účinky ke dni	19.01.2026	Číslo řízení	V-384/2026-203
Poznámka k ceně	včetně provize RK	Voda	Vodovod
Kanalizace	Veřejná kanalizace	Vybaveno	Částečně
Garáž	Ne	Parkovací místo	Ne
Sklep	Ano	Plocha sklepa	6 m ²
Počet nadzemních podlaží domu	1	Elektřina	120V, 230V
Energetický štítek (PENB)	G - Mimořádně nehospodárná	Plyn	Plynovod
Stav	Před rekonstrukcí	Stav objektu	Před rekonstrukcí
Konstrukce	Smíšená	Plocha pozemku	252 m ²
Užitná plocha	89 m ²	Poloha nemovitosti	Okraj obce
Dostupnost dopravy	Silnice, Autobus	Typ objektu	Přízemní
Svažitost pozemku	Rovinatý		

V klidné části malebné a skvěle vybavené obce Pchery-Humny nabízíme prostorný dům 4 + 1. Má velkou půdu a je z části podsklepený. Dům je napojen na elektřinu i plyn, odpad je sveden do kanalizace. Zahrada je menší, ale akorát velká, aby zbylo místo na bazén, posezení i pár záhonků. Dům i zahrada nabízí absolutní klid, ticho a soukromí. Leží 3,7 km od dálničního nájezdu, v dojezdové vzdálenosti od Prahy (20 km) Kladna (5km) nebo třeba Slaného (6km). Dům je prázdný, k okamžitému nastěhování. Nedávno se v něm bydlelo a stále dá bez problémů bydlet. Přesto bychom doporučili rekonstrukci. Nabízí se využití dotací, například „Oprav dům po babičce“. V dobrém stavu je střecha a elektroinstalace v mědi. Vzhledem k velmi dobré ceně domu, se koupě včetně rekonstrukce určitě vyplatí. Věřte, že to bude stát za to! Co Vám můžeme slíbit? ✓ Přízemní dům se zastavěnou plochou 106m² ✓ Dispozici 4+1, s chodbou, koupelnou, a WC ✓ Pozemek celkem 252 m² ✓ Půdu nad celým domem s možností přestavby na bytovou jednotku ✓ Suchý sklep na uskladnění zeleniny ✓ Orientaci na jih a na sever ✓ Rovinatou zahradu a dvůr schované za zdí v absolutním soukromí ✓ Etážové vytápění kotlem na uhlí (možno předělat na plyn nebo elektřinu) ✓ Elektroinstalaci v mědi (230; 380) ✓ Plyn, vodovod, kanalizaci v domě ✓ Polohu domu v klidné části obce ✓ Skvělou cenu 4.190.000,-Kč – ta je cenou konečnou, která zahrnuje veškeré poplatky za právní servis, bezpečnou úschovu peněz a provizi RK. ✓ Možnost čerpání dotací (např. Oprav dům po babičce, na dešťovku a retenční nádrže) ✓ Možnost financování hypotékou Občanská vybavenost a volný čas: ✓ Základní a mateřská škola – v obci ✓ Potraviny – v obci ✓ Pošta – v obci ✓ Lékař – v obci ✓ Restaurace a pohostinství – v obci ✓ V blízkosti 3,7 km se nachází nájezd na dálnici D7 ✓ Dopravní dostupnost autem nebo autobusem do Kladna, Slaného a Prahy. ✓ Kulturní a sportovní vyžití: Kulturní dům, knihovna, multifunkční hřiště, dětská hřiště a sportovní areál. ✓ Vinařická Hora, přírodní místo v pochozí vzdálenosti s bývalými lomy a krásnými výhledy ✓ Město Slaný: Pouhých 6 kilometrů vzdálené město s bohatou historií, muzeem, aquaparkem a kulturními akcemi. ✓ Město Kladno: Pouhých 5 km vzdálené město s nákupními centry, kinem, divadlem, sportovišti i množstvím pracovních příležitostí. ✓ Hlavní město Praha: Pouhých 20 km k západní hranici Prahy. ✓ Cyklistické a turistické trasy: Okolní krajina je protkána sítí stezek pro cyklisty i pěší turisty. ✓ Chráněná krajinná oblast Křivoklátsko ✓ Krásná příroda v bezprostřední blízkosti Libí se Vám tato nabídka? Neváhejte nás kontaktovat. Srdečně Vás zveme na prohlídku! Prodávající si vyhrazuje právo vybrat kupujícího na základě jím zvolených kritérií více

2. Fotodokumentace



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



4. Mapové zobrazení

