

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 28/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Zjištění ceny obvyklé pozemku p.č. 2230 jehož součástí je rodinný dům č.p. 159, včetně příslušenství a porostů k.ú. Kostelec nad Černými lesy, obec Kostelec nad Černými lesy

**Znalec:** Ing. Galina Ožanová  
Wolkerova 1234/51  
358 01 Kraslice  
telefon: 776 788 782  
e-mail: [galina.ozanova@seznam.cz](mailto:galina.ozanova@seznam.cz)  
IČ: 45411581

**Zadavatel:** Fatum manus s.r.o., RČ/IČO: 11753340  
Na vinici 2092/34  
100 00 Strašnice, Praha 10

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>5 600 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

Počet stran: 11

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 28. 03.2023

Vyhotoveno: V Kraslicích 28. 03. 2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Zjištění ceny obvyklé pozemku p.č. 2230 jehož součástí je rodinný dům č.p. 159, včetně příslušenství a porostů k.ú. Kostelec nad Černými lesy, obec Kostelec nad Černými lesy

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Dobrovolná dražba

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

Oceňovaný objekt nebyl znalci zpřístupněn

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- výpis z KN;
- kopie katastrální mapy;
- pořízená fotodokumentace dodaná zadavatelem znaleckého posudku;
- informace z KN o skutečně realizovaných prodejkách;
- informace z realitních kanceláří a serverů.

### 2.2. Věrohodnost zdroje dat

Všechny uvedené zdroje lze považovat za věrohodné.

### 2.3. Základní pojmy a metody ocenění

Definice dle zákona č. 237/2020 Sb kterým se mění zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony:

§2, odst. zákona o oceňování majetku zní: „Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou“.

§2, odst. 2, zákona o oceňování majetku zní: „Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.“

V tomto případě byly použita porovnávací metoda.

**Porovnávací metoda** dává nejpřesnější obraz buď o skutečně realizovaných prodejkách a skutečně realizovaných cenách, nebo z nabídkových cen realitních serverů.

V tomto případě byly použité informace jak skutečně realizovaných prodejků v nedávné době, tak i nově nabízené nemovitosti ze stránek realitních kanceláří.

Největší důraz je kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, využití území podle platného územního plánu, životní prostředí, atd.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Kostelec nad Černými Lesy,  
k.ú. Kostelec nad Černými lesy  
Adresa nemovité věci: Prokopova 159, 281 63 Kostelec nad Černými lesy

### Vlastnické a evidenční údaje

Fatum manus s.r.o., Na vinici 2092/34, 100 00 Praha 10, LV: 418, podíl 1 / 1

### Dokumentace a skutečnost

K oceňované nemovitosti nebyla předložena projektová dokumentace

### Místopis

Oceňovaná nemovitost se nachází v historické části města Kostelec nad Černými lesy v blízkosti Jánského náměstí. Kostelec nad Černými lesy leží 30 km východně od Prahy. Součástí města jsou nyní i někdejší mlynářské samoty Horní Peklov a Dolní Peklov na Jalovém potoce, bývalá hájovna Na Trubech a samota Hoš.

Městem vedou dvě příměstské linky z Prahy. Územím obce prochází silnice I/2 v úseku Říčany – Kostelec – Kutná Hora a silnice II/108 v úseku Stříbrná Skalice – Kostelec – Přistoupim a silnice III třídy:

Ve městě neexistuje žádný těžší průmysl (především z toho důvodu, že v 19. století místní radní nesouhlasili se stavbou železnice přes město).[zdroj?!] Přesto město má tradici v hrnčířství a keramice. Kulturně-historickou atrakcí jsou každoroční keramické trhy.

Historické jádro města je pro své architektonické kvality prohlášeno Ministerstvem kultury ČR městskou památkovou zónou.

### Situace

Typ pozemku:  zast. plocha  ostatní plocha  orná půda  
 trvalé travní porosty  zahrada  jiný

Využití pozemků:  RD  byty  rekr.objekt  garáže  jiné

Okolí:  bytová zóna  průmyslová zóna  nákupní zóna  
 ostatní

Přípojky:  /  voda  /  kanalizace  /  plyn  
veř. / vl.  /  elektro  telefon

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):  MHD  železnice  autobus  
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):  dálnice/silnice I. tř.  silnice II.,III.tř.

Poloha v obci: širší centrum - zástavba RD

Přístup k pozemku  zpevněná komunikace  nezpevněná komunikace

## Přístup přes pozemky

2216

Město Kostelec nad Černými lesy, náměstí Smiřických 53, 28163 Kostelec nad Černými lesy

### Celkový popis nemovité věci

Pro zjištění ceny obvyklé nebyla nemovitost zpřístupněna. Pro stanovení ceny obvyklé byly využity údaje z dříve vypracovaného posudku a z aktuální fotodokumentace vnějších a některých vnitřních prostor.

Jedná se o rodinný dům, který se nachází na rohu ulic Tuchorazská a Prokopova. Dům je jednopodlažní s podkrovím a minimálním podsklepením. Dům má obdélníkový tvar, základy jsou smíšené, zdivo cihelné, střecha je sedlová s krytinou z keramické tašky. Okapy jsou z pozinkovaného plechu.

Nemovitost pochází z 20. let minulého století a v průběhu užívání prošel modernizací. Okna jsou plastová, některá dřevěná, tak jako vstupní dveře. Dům je napojený na všechny inženýrské sítě – veřejný vodovod, kanalizace, vodovodní řad a elektřinu. Fasáda domu je vápenná na zateplení. Na střeše jsou umístěny 3 ks solárních panelů. Voda je ohřívána v bojleru s využitím energie ze solárních panelů. Vytápění je přes elektrický kotel a křbová kamna. V domě jsou radiátory. Podlahy jsou v obytných místnostech, dřevěné v ostatních prostorách je dlažba.

Část domu je stavebně napojena na vedlejší nemovitosti. Nejedná se tedy o samostatně stojící dům. Dům má velmi malý pozemek (nezastavěná část pozemku o velikosti 46 m<sup>2</sup>), který tvoří dvorek domu pod oplocením.

#### Dispozice domu:

1. NP – zádveří, kuchyně s jídelnou, koupelna s WC, obývací pokoj, ložnice a schodiště do podkroví;  
Podkroví – sklad, technická místnost, sklad

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE	Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE	Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE	Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE	Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE	Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO	Poloha nemovité věci v chráněném území

Komentář: nemovitá kulturní památka, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území

### Ostatní rizika: nejsou

NE	Nemovitá věc není pronajímána
----	-------------------------------

### 3.2. Obsah

Pozemek p.č. 2230 jehož součástí je rodinný dům č.p. 159, včetně příslušenství a porostů k.ú. Kostelec nad Černými lesy, obec Kostelec nad Černými lesy

## 4. ZNALECKÝ POSUDEK

### 4.1. Ocenění

#### Výpočet věcné hodnoty stavby

---

##### Rodinný dům č.p. 159

##### Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP		132,00	2,16 m
Podkroví	132/2 =	66,00	3,05 m
		<b>198,00 m<sup>2</sup></b>	

##### Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	1. NP	$(132) \cdot (2,16) =$	285,12
Z	Podkroví	$(132/2) \cdot (3,05) =$	201,30
Obestavěný prostor - celkem:			<b>486,42 m<sup>3</sup></b>

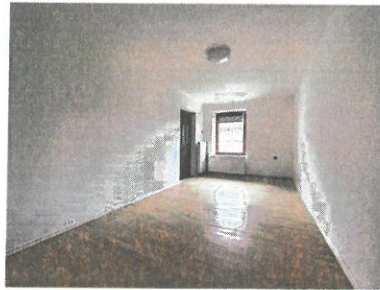
#### Výpočet porovnávací hodnoty

---

##### Rodinný dům č.p. 159

Oceňovaná nemovitá věc	
Užitná plocha:	74,95 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:	486,42 m <sup>3</sup>
Zastavěná plocha:	132,00 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	178,00 m <sup>2</sup>





#### Srovnatelné nemovité věci:

**Název:** Prodej rodinného domu 214 m<sup>2</sup>, pozemek 1 524 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Kostelec nad Černými lesy - Svatbín, okres Praha-východ  
**Popis:** K prodeji nabízíme velký rodinný dům v malebné části obce Svatbín. Dům je v tuto chvíli v započaté rekonstrukci s obytnou plochou 214 m<sup>2</sup> a je ideální, jak pro početnou rodinu, tak i na investici. Můžete zde zrealizovat tři bytové jednotky, po rozsáhlejší rekonstrukci i více bytových jednotek. Velké plus domu je, že je celý napojen na systém Loxone, což je inteligentní domácnost. Obec Svatbín spadá pod město Kostelec nad Černými lesy v okrese Praha-východ, které nabízí veškerou občanskou vybavenost včetně MŠ a ZŠ, obchodů i restaurací. Svatbín leží zhruba 30 km od Prahy a 15 km od města Říčany u Prahy. Tento dům je tak ideální pro klidné rodinné bydlení s velice dobrou dostupností do hlavního města.

**Pozemek:** 1 524,00 m<sup>2</sup>

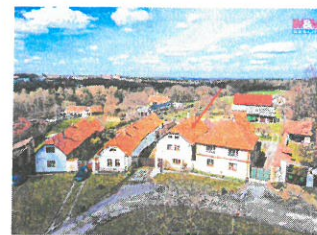
**Užitná plocha:** 214,00 m<sup>2</sup>

#### Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny - opdměna RK	0,95
K2 Velikosti objektu - menší objekt	0,95
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení - lepší technický stav	1,05
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

**Cena**  
6 600 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**  
0,95



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

**Upravená cena**  
6 270 000 Kč

**Název:** Prodej rodinného domu 139 m<sup>2</sup>, pozemek 313 m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Pražská, Kostelec nad Černými lesy  
**Popis:** Ráda bych vám nabídla ke koupi RD velikosti 5+1 o užitné ploše cca 139 m<sup>2</sup> s prostornou půdou 113 m<sup>2</sup> a garáž o velikosti 25 m<sup>2</sup>, ležící na pozemku o rozloze 313

m<sup>2</sup>. Vše ve městě Kostelec nad Černými lesy, pouhých 22 km od hranic Prahy. Dům byl postaven v 1. polovině minulého století a byl využíván jako prodejna s bydlením. Dům je určený k rekonstrukci, ale je možné také ihned obývat. Nabízí možnost prostorného bydlení s pěknou zahradou s přístupem z obývacího pokoje a krásnou půdou k vestavbě o velikosti 113 m<sup>2</sup> s výškou stropu (ke hřebenu) 5,2 m<sup>2</sup>. Dům:- Zdivo cihelné- Střeška sedlová – betonové tašky- Půda 113 m<sup>2</sup> – možnost vestavby- Dřevěná původní okna- Podlahy – dlažba a parkety- Kanalizace- Dálkový rozvod městské vody- Topení elektrické- Voda vyvedena i v zadní části domu- Elektřina původní 130/380 Kwh- 2 x komín- Internet- Sklep cca 33 m<sup>2</sup> Přízemí:- Kuchyň s komorou 11 m<sup>2</sup>- Jídelna 15 m<sup>2</sup>- Obývací pokoj – 18 m<sup>2</sup>- Pokoj 20 m<sup>2</sup>- Pokoj 12 m<sup>2</sup>- Pokoj 10 m<sup>2</sup>- Chodba 7,5 m<sup>2</sup>- Koupelna 5 m<sup>2</sup>- Toaleta 1,5 m<sup>2</sup> Garáž 25 m<sup>2</sup> Pozemek:- Celková plocha 313 m<sup>2</sup>- Venkovní terasa 8 m<sup>2</sup>- Oplocený pozemek Výměra domu byla zpracovaná vlastním měřením. Vzhledem k tomu, není celková obytná plocha s přesností na cm. Tato nemovitost je vzhledem ke své poloze a dispozičnímu řešení ideální pro rodinné bydlení. Město je obklopeno rozsáhlými převážně jehličnatými lesy zvanými „Černý les“ a říká se mu „Plíce středních Čech“. Disponuje veškerou občanskou vybaveností včetně školky a školy. Množství pěších i cyklistických tras s krásnými lesy vybízí k aktivnímu odpočinku. Vynikající dostupnost automobilovou, ale i autobusovou dopravou do 22 km vzdálené Prahy. Kostelec nad Černými lesy je zahrnut do systému Pražské integr. dopravy (PID) a platí zde "Pražská lítačka"

**Pozemek:** 313,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 139,00 m<sup>2</sup>  
**Zastavěná plocha:** 191,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - odměna RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



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

**Cena**  
4 900 000 Kč

**Celkový koeficient Kc**  
0,95

**Upravená cena**  
4 655 000 Kč

**Název: Prodej rodinného domu 160 m<sup>2</sup>, pozemek 779 m<sup>2</sup>**

**Lokalita:** Kostelec nad Černými lesy, okres Praha-východ

**Popis:** Nabízíme k prodeji rodinný dům v klidné části obce Krupá. Obývací pokoj je propojen s jídelnou. Dále je samostatná kuchyň, tři pokoje, koupelna a samostatné WC. Ze vstupní předsíně je jak vstup do domu, tak i na zahradu a do sklepa. Na pozemku je několik vzrostlých stromů. Na zahradě je i samostatně stojící dílna. Terasa u domu je orientována na jih. Dům je podsklepen, kde se nachází jak garáž, tak několik technických místností vč. kotelny. Topení je ústřední s kotlem na tuhá paliva a elektrokotel. Bojler je napojen i na okruh topení, není tedy v zimním období nutné použít elektro ohřev. Dům je napojen na místní vodovod. Odpad je řešen jímkou. Nedaleko se nachází dětské hřiště. Na návsi je rybník. Dům je vhodný k rekonstrukci dle svých představ

**Pozemek:** 779,00 m<sup>2</sup>  
**Užitná plocha:** 160,00 m<sup>2</sup>



**Zastavěná plocha:** 126,00 m<sup>2</sup>

**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny - odměna RK	0,95
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	1,00
K6 Vliv pozemku - menší pozemek	0,98
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



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

<b>Cena</b>	<b>Celkový koeficient Kc</b>	<b>Upravená cena</b>
6 000 000 Kč	0,93	5 580 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	4 655 000 Kč
Průměrná jednotková porovnávací cena	5 501 667 Kč
Maximální jednotková porovnávací cena	6 270 000 Kč

**Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání**

Průměrná jednotková cena	5 501 667 Kč
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>5 501 667 Kč</b>

## 4.2. Výsledky analýzy dat

### 1. Porovnávací hodnota

1.1.	5 501 667,- Kč
------	----------------

Porovnávací hodnota	5 501 667 Kč
---------------------	--------------

### Skutečně realizované prodeje podobných nemovitostí v roce 2021-2023

Číslo řízení	Právní účinky vkladu	RD č.p.	Obec	Část/ulice	Celková cena (v Kč)	Úprava	Cena po úpravě (v Kč)
V-10687/2021-204	02.11.2021	111	Kostelec nad Černými lesy	Jánská	4 499 900,-		4 499 900,-
V-5170/2021-204	31.05.2021	83	Kostelec nad Černými lesy	Savojská	6 500 000,-		6 500 000,-
V-527/2023-204	20.01.2023	1003	Kostelec nad Černými lesy	Příční	6 500 000,-	0,90 (menší pozemek)	5 850 000,-
V-92/2022-204	05.01.2022	274	Kostelec nad Černými lesy	Zahradní	5 620 000,-		5 620 000,-
<b>Průměrná cena</b>					5 779 750,-		5 617 475,-
<b>Cena obvyklá</b>							5 600 000,-

## 4.2. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota

5 501 667 Kč

### Silné stránky

- klidná ulice vhodná k bydlení v blízkosti centra obce;
- kromě plynu, připojení na všechny inženýrské sítě;

### Slabé stránky

- lokalita bez občanské vybavenosti;
- velmi malý pozemek.

### Obvyklá cena

**5 600 000 Kč**

slovy: Pětmilionůšestsettisíc Kč

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé hodnoty nemovitostí byla použita srovnávací metoda ocenění. Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich hodnotu. Vzhledem ke stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitostí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit, navrhuji: **obvyklou cenu pozemku p.č. 2230, jehož součástí je rodinný dům č.p. 159 k.ú. Kostelec nad Černými lesy, obec Kostelec nad Černými lesy na 5 600 000 Kč.**

## 5. ZÁVĚR

### 5.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Zjištění ceny obvyklé pozemku p.č. 2230 jehož součástí je rodinný dům č.p. 159, včetně příslušenství a porostů k.ú. Kostelec nad Černými lesy, obec Kostelec nad Černými lesy

**OBVYKLÁ CENA**

**5 600 000 Kč**

slovy: Pětmilionůšestsettisíc Kč

### Odměna nebo náhrada nákladů

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 28/2023.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Plzni ze dne 28. 8. 2013 pod č.j. Spr 496/2013, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 28/2023 evidence posudků.

V Kraslicích 28. 03. 2023



Ing. Galina Ožanová  
Wolkerova 1234/51  
358 01 Kraslice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.12.4.



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2023 11:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 533416 Kostelec nad Černými lesy

Kat.území: 670162 Kostelec nad Černými lesy

List vlastnictví: 418

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Fatum manus s.r.o., Na vinici 2092/34, Strašnice, 10000 Praha 10	11753340	

Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2230	178	zastavěná plocha a nádvoří		ochr.pásma nem.kult.pam., pam.zóny, rezervace, nem.nár.kult.pam, pam. zóna - budova, pozemek v památkové zóně, památkově chráněné území

Součástí je stavba: Kostelec nad Černými lesy, č.p. 159, rod.dům  
Stavba stojí na pozemku p.č.: 2230

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

Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů na splacení jistiny úvěru do výše 30.000.000,00 Kč a dluhů do výše 60.000.000,00 Kč vzniklých do dne, který nastane 20 let po dni uzavření této Smlouvy - ke spoluvlast podílu id. 1/2 nemovitosti

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrétova 490/12,  
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Povinnost k

Fatum manus s.r.o., Na vinici 2092/34, Strašnice, 10000  
Praha 10, RČ/IČO: 11753340  
Parcela: 2230

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2021-0156/3 ze dne 04.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2022 08:34:50. Zápis proveden dne 09.03.2022; uloženo na prac. Kolín

V-1487/2022-204

Pořadí k 15.02.2022 08:34

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2021-0156/3 ze dne 04.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2022 08:34:50. Zápis proveden dne 09.03.2022; uloženo na prac. Kolín

V-1487/2022-204

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2021-0156/3 ze dne 04.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2022 08:34:50. Zápis proveden dne 09.03.2022; uloženo na prac. Kolín

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2023 11:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 533416 Kostelec nad Černými  
lesy

kat.území: 670162 Kostelec nad Černými  
lesy

List vlastnictví: 418

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-1487/2022-204

### o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

- ke spoluvlast podílu id. 1/2 nemovitosti

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrétova 490/12,  
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Povinnost k

Fatum manus s.r.o., Na vinici 2092/34, Strašnice, 10000  
Praha 10, RČ/IČO: 11753340

Parcela: 2230

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 2021-0156/3 ze dne  
04.02.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.02.2022 08:34:50. Zápis proveden  
dne 09.03.2022; uloženo na prac. Kolín

V-1487/2022-204

Pořadí k 15.02.2022 08:34

### o Zástavní právo smluvní

k zajištění dluhů na splacení jistiny úvěru do výše 30.000.000,00 Kč a dluhů do výše  
60.000.000,00 Kč vzniklých do dne, který nastane 20 let po dni uzavření této Smlouvy

- ke spoluvlast podílu id. 1/2 nemovitosti

Oprávnění pro

Artesa, spořitelní družstvo, Škrétova 490/12,  
Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722

Povinnost k

Parcela: 2230

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.2021-0156/3B ze dne  
16.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2022 08:51:31. Zápis proveden  
dne 14.06.2022; uloženo na prac. Kolín

V-4696/2022-204

Pořadí k 24.05.2022 08:51

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.2021-0156/3B ze dne  
16.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2022 08:51:31. Zápis  
proveden dne 14.06.2022; uloženo na prac. Kolín

V-4696/2022-204

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.2021-0156/3B ze dne  
16.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2022 08:51:31. Zápis  
proveden dne 14.06.2022; uloženo na prac. Kolín

V-4696/2022-204

### o Zákaz zcizení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva

- ke spoluvlast podílu id. 1/2 nemovitosti

Oprávnění pro

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 02.03.2023 11:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 533416 Kostelec nad Černými lesy

Kat.území: 670162 Kostelec nad Černými lesy

List vlastnictví: 418

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

*Oprávnění pro*

**Artesa, spořitelní družstvo, Škrétova 490/12, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 25778722**

*Povinnost k*

**Parcela: 2230**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č.2021-0156/3B ze dne 16.05.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.05.2022 08:51:31. Zápis proveden dne 14.06.2022; uloženo na prac. Kolín

V-4696/2022-204

Pořadí k 24.05.2022 08:51

Poznámky a další obdobné údaje - **Bez zápisu**

Plomby a upozornění - **Bez zápisu**

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

*Listina*

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Rokycany č.j. 168 EX-502/2020 -85 ze dne 18.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.01.2022 19:13:05. Zápis proveden dne 07.02.2022.

V-407/2022-204

Pro: **Fatum manus s.r.o., Na vinici 2092/34, Strašnice, 10000 Praha RČ/IČO: 11753340**  
10

o Usnesení soudního exekutora o udělení příklepu Exekutorský úřad Rokycany č.j. 168 EX-502/2020 -110 ze dne 14.02.2022. Právní moc ke dni 12.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.04.2022 19:01:53. Zápis proveden dne 05.05.2022.

V-3538/2022-204

Pro: **Fatum manus s.r.o., Na vinici 2092/34, Strašnice, 10000 Praha RČ/IČO: 11753340**  
10

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kolín, kód: 204.**

Vyhotovil: **Státní katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD**  
vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 02.03.2023 11:59:00

odpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

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







