

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 058597/2023

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluhl. podíl id. 2/6 - pozemek st.p.č. 663 se stavbou RD čp. 541 a pozemek p.č. 221/25, vše v k.ú. a obci Lysá nad Labem, zapsané na LV č. 1157, vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zadavatel: Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina
Zdíkov 79
384 73 Stachy

Číslo jednací: 040 EX 6849/07-148

OBVYKLÁ CENA spoluhl. podíl id. 2/6	1 250 000 Kč
---	---------------------

Počet stran: 34

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 18.10.2023

Vyhotoveno: V Trutnově 31.10.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- spoluhl. podílu id. 2/6 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečností, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespécifikovaný účel.

1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 18.10.2023 za přítomnosti znalce a povinného.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

Místního šetření - obhlídky na místě

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 1157
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 18.10.2023. K místnímu šetření byli doporučeným dopisem pozván povinný Václav Kruliš, kterému byla zásilka vhozena do schránky dne 9.10.2023. Doporučeným dopisem byla obeslána i spoluvlastnice nemovité věci. Místního šetření se zúčastnil spoluvlastnice s dcerou, která poskytla součinnost s oceněním, zpřístupnila oceňovanou stavbu a odpověděla na otázky.
 5. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040 EX 6849/07-148
 6. Územně plánovací dokumentace
7. Fotodokumentace exteriéru pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
9. Povodňová zpráva z www.cap.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získána při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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 věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle dálkového náhledu www.cuzk.cz byly v lokalitě zobchodovány cca. 8 pozemků s řadovými stavbami RD. Z toho 4 vzorky odpovídají zadaným parametrům a jsou použity v porovnávací metodě.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Nymburk, obec Lysá nad Labem, k.ú. Lysá nad Labem

Adresa nemovité věci: Raisova 541, 289 22 Lysá nad Labem

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou zapsané na LV č. 1157

Vlastnické právo	Podíl
Kruliš Václav, Jeronýmova 946/7, Židenice, 61800 Brno	1/2
Rylichová Irena, č. p. 125, 28802 Kamenné Zboží	1/2

Dokumentace a skutečnost

Stavební dokumentace nebyla dohledána, dle způsobu provedení a použitého materiálu se uvažuje stáří cca. 90-100 let. Stavba je ke dni ocenění v téměř původním stavu, v průběhu let byla ve stavbě zřízena koupelna, ostatní prvky jsou původní. Stavba je ve stavu odpovídajícím stáří, s částečnou údržbou, před rekonstrukcí.

Místopis

Lysá nad Labem je město v okrese Nymburk ve Středočeském kraji. Žije v něm přibližně 10 tisíc obyvatel. Leží v úrodné nížině při řece Labi, 14 km západně od Nymburka. Historické jádro města bylo v roce 2003 prohlášeno městskou památkovou zónou. Městem procházejí silnice II/272 Český Brod - Lysá nad Labem - Benátky nad Jizerou, silnice II/331 Poděbrady - Nymburk - Lysá nad Labem - Stará Boleslav a silnice II/332 Lysá nad Labem - Milovice - Krchleby. Město protíná železniční Trať 231 Praha - Čelákovice - Lysá nad Labem - Nymburk - Poděbrady - Kolín. Je to dvoukolejná elektrizovaná celostátní trať zařazená do evropského železničního systému, doprava mezi Nymburkem a Prahou byla zahájena roku 1873. V městě začíná železniční trať 072 Lysá n. L. - Mělník - Litoměřice - Ústí nad Labem západ. Z města vychází železniční Trať 232 Lysá nad Labem - Milovice. Je to jednokolejná elektrizovaná regionální trať, jako veřejná slouží od roku 1923. Město se dělí na části, z nichž vlastní Lysá nad Labem a Litol mají svůj katastr a Dvorce a Byšičky leží v katastru Lysá nad Labem.

Situace

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input checked="" type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný
Využití pozemků:	<input checked="" type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt <input type="checkbox"/> garáže
Okolí:	<input checked="" type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna
	<input type="checkbox"/> ostatní		
Přípojky:	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> voda	<input checked="" type="checkbox"/> / <input checked="" type="checkbox"/> kanalizace	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input checked="" type="checkbox"/> telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input type="checkbox"/> železnice	<input checked="" type="checkbox"/> autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): dálnice/silnice I. tř. silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - zástavba RD
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

3451/64 Město Lysá nad Labem, Husovo náměstí 23/1, 28922 Lysá nad Labem

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - pozemek se stavbou RD čp. 541, se nachází v širším centru obce, východně od centra. Nachází se v okolní zástavbě staveb pro bydlení, v klidné lokalitě. Pozemky jsou přístupné z ulice Raisova, ze zpevněné komunikace. Nemovitá věc je situována ve vzdálenosti do cca. 800 m od centra obce, s téměř komplexní občanskou vybaveností (úřad, pošta, MŠ, ZŠ, ZUŠ, obchody a služby, lékařské zařízení, banky, pojišťovny, sportoviště, kulturní zařízení), ve vzdálenosti cca. 600 m se nachází zámecký areál s parkem a klášter. Území je kompletně zainvestováno, v dosahu jsou přípojky VV, NN, VK a plynu, na pozemku p.č. 221/25 se nachází studna, která je dle sdělení nefunkční. Pozemky jsou rovinaté, oplocené.

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: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*

Podíl

Kruliš Václav, Jeronýmova 946/7, Židenice, 61800 Brno 1/2

Rylichová Irena, č. p. 125, 28802 Kamenné Zboží 1/2

Omezení vlastnického práva

Zástavní právo z rozhodnutí zdravotní pojišťovny

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Narizení exekuce - Kruliš Václav

Zahájení exekuce - Kruliš Václav

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

3.3. Obsah

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům čp. 541

1.2. Vedlejší stavba

1.3. Přístřešek

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky

3. Porovnávací hodnota

3.1. Komparativní metoda

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m² užité plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

4.2. Ocenění

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům čp. 541

Věcná hodnota dle THU

Stavba RD je řadová vnitřní, přízemní se stavebně neupravenou půdou, stavba je užívána jako 2 byty se společnou koupelnou - 2+1 a 2+kk. V zadní části na stavbu navazuje prádelna, chlív, kolna a otevřený přístřešek pro skladování. Stavba je přístupná hlavním vstupem vjezdovými vraty s průjezdem do dvora, který rozděluje stavbu na 2 samostatně přístupné části. Stavba je půdorysem ve tvaru písmene „U”, převážně zastřešená sedlovou střechou, v části pultovou střechou se sklonem.

Objekt je založen na betonových základových pasech, zděný z cihel, stropy rovné. Střecha je sedlová, krov dřevěný, krytina z tašek, klempířské konstrukce jsou pozinkované. Okna dřevěná špaletová a zdvojená, dveře hladké a prosklené, podlahy s koberce, PVC a s keramickou dlažbou. Koupelna ve standardním provedení - sprchový kout, splachovací WC, s provedeními původními obklady a dlažbou, v koupelně se nachází boiler, který zajišťuje ohřev TUV. Kuchyně jsou bez kuchyňských linek, vybavené umyvadlem s rozvodem teplé i studené vody a dále se v jedné kuchyni se nachází sporák na TP. Vytápění je lokální, zdrojem tepla u bytu 2+1 jsou plynová topidla WAF, u bytu 2+kk lokální TP.

Stavba je v technickém stavu, odpovídající stáří a provedeným úpravám a částečné údržbě.

Příslušenstvím je vedlejší stavba chlívu s navazující kolnou a garáží (stavby tvoří jeden stavební celek, navazují na stavbu RD, otevřeného přístřešku, studna (dle sdělení nefunkční) a venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí (NN, VV, VK a plynu), zpevněné plochy, udírna, drobné stavby a dožitá dřevěná oplocení.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
pokoj	17,30 m ²	1,00	17,30 m ²
pokoj	17,10 m ²	1,00	17,10 m ²
kuchyně	13,10 m ²	1,00	13,10 m ²
předsíň	5,00 m ²	1,00	5,00 m ²
koupelna s WC	4,70 m ²	1,00	4,70 m ²
pokoj s kuchyní	23,90 m ²	1,00	23,90 m ²
pokoj	15,30 m ²	1,00	15,30 m ²
komora	21,60 m ²	1,00	21,60 m ²
venkovní prádelna	11,70 m ²	0,50	5,85 m ²
			123,85 m²

Půda			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
st. neupravená půda	95,00 m ²	0,00	0,00 m ²
			0,00 m²
			123,85 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	215,13	2,60 m
Půda	215,13	2,40 m
		430,26 m²

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s.	731,00
Z	Půda	362,80
Obestavěný prostor - celkem:		1 093,80 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové pasy s izolací
2. Zdivo	zděné z cihel
3. Stropy	s rovnými podhledy
4. Střecha	krov dřevěný, vázaný
5. Krytina	betonové tašky
6. Klempířské konstrukce	pozinkované
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
8. Fasádní omítky	vápenné dvouvrstvé
9. Vnější obklady	kamenný sokl
10. Vnitřní obklady	běžné keramické
11. Schody	dřevěné schůdky na půdu
12. Dveře	hladké plné nebo prosklené
13. Okna	dřevěná zdvojená a špaletová
14. Podlahy obytných místností	keramické dlažby, PVC, koberce
15. Podlahy ostatních místností	keramické dlažby, betonové
16. Vytápění	plynové WAF
17. Elektroinstalace	světelná, třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	studená a teplá
20. Zdroj teplé vody	kombinovaný boiler
21. Instalace plynu	zemní plyn
22. Kanalizace	plastové potrubí
23. Vybavení kuchyně	bez kuchyňské linky
24. Vnitřní vybavení	splachovací WC, sprchový kout, umyvadlo,
25. Záchod	splachovací WC
26. Ostatní	příslušenství a venkovní úpravy

Jednotková cena	6 850 Kč/m ³
Množství	1 093,80 m ³

Reprodukční cena	7 492 530 Kč
------------------	--------------

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	8,20	614 387	614 387	8,45
2. Zdivo	21,20	1 588 416	1 588 416	21,86
3. Stropy	7,90	591 910	591 910	8,14
4. Střecha	7,30	546 955	546 955	7,53
5. Krytina	3,40	254 746	254 746	3,51
6. Klempířské konstrukce	0,90	67 433	67 433	0,93
7. Vnitřní omítky	5,80	434 567	434 567	5,98
8. Fasádní omítky	2,80	209 791	209 791	2,89
9. Vnější obklady	0,50	37 463	37 463	0,52
10. Vnitřní obklady	2,30	172 328	172 328	2,37
11. Schody	1,00	74 925	74 925	1,03
12. Dveře	3,20	239 761	239 761	3,30
13. Okna	5,20	389 612	389 612	5,36
14. Podlahy obytných místností	2,20	164 836	164 836	2,27
15. Podlahy ostatních místností	1,00	74 925	74 925	1,03
16. Vytápění	5,20	389 612	389 612	5,36
17. Elektroinstalace	4,30	322 179	322 179	4,43
18. Bleskosvod	0,60	44 955	44 955	0,62
19. Rozvod vody	3,20	239 761	239 761	3,30
20. Zdroj teplé vody	1,90	142 358	142 358	1,96
21. Instalace plynu	0,50	37 463	37 463	0,52
22. Kanalizace	3,10	232 268	232 268	3,20
23. Vybavení kuchyně	0,50	37 463	0	0,00
24. Vnitřní vybavení	4,10	307 194	120 000	1,65
25. Záchod	0,30	22 478	22 478	0,31
26. Ostatní	3,40	254 746	254 746	3,51
Upravená reprodukční cena			7 267 874 Kč	
Množství			1 093,80 m ³	
Základní upravená jedn. cena	(JC)		6 645 Kč/m ³	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	215
Užitná plocha (UP)	[m ²]	124
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 093,80
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	6 645
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	6 645
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	7 268 301
Stáří	roků	93
Další životnost	roků	17
Opotřeбенí	%	84,50
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	1 126 587

1.2. Vedlejší stavba

Věcná hodnota dle THU

Vedlejší stavba chlévu, kolny a garáže se nachází v prostoru mezi stavbou RD a přístřešku. Stavby spolu tvoří jeden stavební celek zděný z cihel, zastřešený sedlovou střechou s krytinou z pálených tašek. Chlív a kolna jsou samostatně přístupné dřevěnými dveřmi, garáž je přístupná dřevěnými dvoukřídlými vraty, okna jsou jednoduchá dřevěná.

Stavba je užívána ke skladování, je ve stavu odpovídajícím stáří, před rekonstrukcí, je patrná částečná údržba.

Užitná plocha

Název	Užitná plocha		
1. NP			
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha
užitná plocha	37,70 m ²	0,50	18,85 m ²
			18,85 m²
			18,85 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	53,85	2,40 m
	53,85 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s.	(53,85)*(3,10) = 166,94
NP	zastř.	(53,85)*(2,40)/2 = 64,62
Obestavěný prostor - celkem:		231,56 m³

Jednotková cena	4 250 Kč/m ³
Množství	231,56 m ³
Reprodukční cena	984 109 Kč

Konstrukce	Obj. podíl [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	7,10	69 872	69 872	8,89
2. Obvodové stěny	31,80	312 947	312 947	39,80
3. Stropy	19,80	194 854	194 854	24,78
4. Krov	7,30	71 840	71 840	9,14
5. Krytina	8,10	79 713	79 713	10,14
6. Klempířské práce	1,70	16 730	16 730	2,13
7. Úprava povrchů	6,10	60 031	0	0,00
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	29 523	29 523	3,75
10. Okna	1,10	10 825	10 825	1,38
11. Podlahy	8,20	80 697	0	0,00
12. Elektroinstalace	5,80	57 078	0	0,00

Upravená reprodukční cena		786 303 Kč
Množství		231,56 m ³
Základní upravená jedn. cena	(JC)	3 396 Kč/m ³

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	54
Užitná plocha (UP)	[m ²]	19
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	231,56
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	3 396
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	3 396
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	786 361
Stáří	roků	103
Další životnost	roků	17
Opotřebení	%	85,80
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	111 663

1.3. Přístřešek

Věcná hodnota dle THU

Vedlejší stavba přístřešku navazuje na vedlejší stavby chlévu, kolny a garáže. Stavba je z jedné strany zcela otevřená, ze 3 stran zděná z cihel, zastřešená sedlovou střechou s krytinou z pálených tašek

Stavba je užívána ke skladování, je ve stavu odpovídajícímu stáří, před rekonstrukcí, je patrná částečná údržba.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
užitná plocha	54,60 m ²	0,50	27,30 m ²	
				27,30 m²
				27,30 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. NP	77,79	2,40 m
	77,79 m²	

Obestavěný prostor

Typ	Název	Obestavěný prostor [m ³]
NP	v.s. (53,85)*(3,50) =	188,48
NP	zastř. (53,85)*(2,80)/2 =	75,39
Obestavěný prostor - celkem:		263,87 m³

Jednotková cena	3 500 Kč/m ³
Množství	263,87 m ³
Reprodukční cena	923 528 Kč

Konstrukce	Obj. podíl.	Standardní	Upravená cena	Upravený obj.
------------	-------------	------------	---------------	---------------

	[%]	cena [Kč]	[Kč]	podíl [%]
1. Základy	7,10	65 570	65 570	9,37
2. Obvodové stěny	31,80	293 682	293 682	41,95
3. Stropy	19,80	182 858	182 858	26,12
4. Krov	7,30	67 418	67 418	9,63
5. Krytina	8,10	74 806	74 806	10,69
6. Klempířské práce	1,70	15 700	15 700	2,24
7. Úprava povrchů	6,10	56 335	0	0,00
8. Schodiště	0,00	0	0	0,00
9. Dveře	3,00	27 706	0	0,00
10. Okna	1,10	10 159	0	0,00
11. Podlahy	8,20	75 729	0	0,00
12. Elektroinstalace	5,80	53 565	0	0,00
Upravená reprodukční cena			700 034 Kč	
Množství			263,87 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			2 653 Kč/m ³	
Ocenění				
Zastavěná plocha (ZP)		[m ²]	78	
Užitná plocha (UP)		[m ²]	27	
Obestavěný prostor (OP)		[m ³]	263,87	
Základní upravená jedn. cena (JC)		[Kč/m ³]	2 653	
Rozestavěnost		%	100,00	
Upravená cena (RC)		[Kč/m ³]	2 653	
Reprodukční hodnota (RC * OP)		[Kč]	700 034	
Stáří		roků	103	
Další životnost		roků	17	
Opotřeбенí		%	85,80	
Věcná hodnota (VH)		[Kč]	99 405	

2. Hodnota pozemků

Porovnávací metoda

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.

Pozemek st.p.č. 663 je z části zastavěný stavbou RD čp. 541, dále stavbou chlévu, kolna, garáže a přístřešku, ostatní část je dvorkem, pozemek p.č. 221/25 je zahradou ve FC, pozemek je oplocený. Území je rovinaté, kompletně zainvestované (NN, VV, VK, plyn).

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vychází z databáze vlastní a skupiny odhadců majetku, kdy v obci Lysá nad Labem je cena stavebních parcel a pozemků pro výstavbu ve výši 1800-2500 Kč/m², indikují při horní úrovni.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 663	635	2 500,00		1 587 500
zahrada	221/25	224	2 500,00		560 000
Celková výměra pozemků		859	Hodnota pozemků celkem		2 147 500

3. Porovnávací hodnota

3.1. Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc


Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– Stavba pro bydlení, přízemní, v dobrém technickém stavu, s menšími pozemky, s vedlejší stavbou garáže a dílny, situovaná v širším centru obce, v klidné lokalitě s dobrou dopravní dostupností a obslužností.

Užitná plocha:	170,00 m ²
Obestavěný prostor:	1 589,22 m ³
Zastavěná plocha:	346,77 m ²
Plocha pozemku:	859,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD			
Lokalita:	Lysá nad Labem			
Popis:	Pozemek st.p.č. 186 se stavbou RD čp. 153 a pozemek zahrady, zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-4776/2023-208			
Pozemek:	747,00 m ²			
Užitná plocha:	151,00 m ²			
Zastavěná plocha:	136,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,99	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,93	
K5 Celkový stav			0,55	
K6 Vliv pozemku			1,01	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
6 600 000	151,00	43 709	0,51	22 292



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	RD			
Lokalita:	Lysá nad Labem			
Popis:	Pozemek st.p.č. 422 se stavbou RD čp. 289 a pozemek zahrady, zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-3825/2022-208			
Pozemek:	183,00 m ²			
Užitná plocha:	109,00 m ²			
Zastavěná plocha:	83,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,96
K3 Poloha	1,03
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	0,80
K6 Vliv pozemku	1,08
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 750 000	109,00	25 229	0,90	22 706

Název: RD**Lokalita:** Lysá nad Labem**Popis:** Pozemek st.p.č. 1125/1 se stavbou RD čp. 940 a pozemek zahrady, zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-9928/2022-208**Pozemek:** 421,00 m²**Užitná plocha:** 87,00 m²**Zastavěná plocha:** 105,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,95
K3 Poloha	1,04
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	0,78
K6 Vliv pozemku	1,03
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00



Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
2 320 000	87,00	26 667	0,83	22 134

Název: RD**Lokalita:** Lysá nad Labem**Popis:** Pozemek st.p.č. 1288 se stavbou RD čp. 1237 a pozemek zahrady, zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-720/2023-208**Pozemek:** 513,00 m²**Užitná plocha:** 105,00 m²**Zastavěná plocha:** 89,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,96
K3 Poloha	1,03
K4 Provedení a vybavení	0,97
K5 Celkový stav	0,51
K6 Vliv pozemku	1,03



Zdroj: www.cuzk.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
4 440 000	105,00	42 286	0,50	21 143

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Upravené realizované ceny se pohybují v intervalu od 20 000 - 23 000,- Kč/m² započitatelné plochy. Hodnotu stanovují při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	21 143 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	22 069 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	22 706 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	22 069 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	170,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	3 751 730 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

1. Věcná hodnota staveb

1.1. Rodinný dům čp. 541	1 126 586,66 Kč
1.2. Vedlejší stavba	111 663,26 Kč
1.3. Přístřešek	99 404,83 Kč
Věcná hodnota staveb - celkem:	1 337 654,75 Kč

2. Hodnota pozemků

2.1. Pozemky	2 147 500,- Kč
--------------	----------------

3. Porovnávací hodnota

3.1. Komparativní metoda	3 751 730,- Kč
--------------------------	----------------

Porovnávací hodnota	3 751 730 Kč
Věcná hodnota	3 485 155 Kč
z toho hodnota pozemku	2 147 500 Kč

Obvyklá cena	1 250 000 Kč
spoluvl. podíl id. 2/6	
slovy: Jedenmiliondvěstěpadesát tisíc Kč	

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, , o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovité věci uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Stavbě řadového vnitřního RD užívané jako 2 byty se společnou koupelnou, se standardním příslušenstvím a vybavením, s vedlejší stavbou chlévu, kolny (garáže) a otevřeného přístřešku, v téměř původním stavu, s menším pozemkem, situované v širším centru obce Lysá nad Labem, s dobrou dopravní dostupností a průměrnou obslužností**, je v dané lokalitě je poptávka vyšší než nabídka.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že podíl na nemovité věci je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelný.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota	3 751 730,- Kč
Spoluhl. podíl id. 2/6	1 250 577,- Kč
zaokr.	1 250 000,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 1157, zaokrouhleno

- obvyklá cena spoluhl. podílu id. 2/6 na nemovité věci a jejich příslušenství - vedlejší stavba chlévu s navazující kolnou a garáží (stavby tvoří jeden stavební celek, navazují na stavbu RD, otevřeného přístřešku, studna (dle sdělení nefunkční) a venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí (NN, VV, VK a plynu), zpevněné plochy, udírna, drobné stavby a dožitá dřevěná oplocení - zohledněno v ceně
1 250 000,-Kč

- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno 0,-Kč

- práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěna 0,-Kč

5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří

B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze

C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách

D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory

E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- spoluhl. podíl id. 2/6 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Na základě získaných informací, popsanych parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - spoluhl. podíl id. 2/6 - pozemek st.p.č. 663 se stavbou RD čp. 541 a pozemek p.č. 221/25, vše v k.ú. a obci Lysá nad Labem, zapsané na LV č. 1157, vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk ; se zohledněním práv a závad ve výši:**

**Obvyklá cena
spoluhl. podíl id. 2/6**

1 250 000 Kč

slovy: Jedenmiliondvěstěpadesáttisíc Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.
Závěr je jen pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	6
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení	2
Pozvánka	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	1
Povodňová mapa	1

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20230062.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 058597/2023.

V Trutnově 31.10.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.7.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 058597/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	6
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení	2
Pozvánka	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	1
Povodňová mapa	1

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2023 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 6849/07 pro Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor
Exekutorský úřad Prachalice se sídlem ve Zdíkově

Okres: CZ0208 Nymburk

Obec: 537454 Lysá nad Labem

Kat.území: 689505 Lysá nad Labem

List vlastnictví: 1157

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Kruliš Václav, Jeronýmova 946/7, Židenice, 61800 Brno	640310/0605	1/2
Rylichová Irena, č.p. 125, 28802 Kamenné Zboží	595418/0716	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	663	635	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lysá nad Labem, č.p. 541, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 663					
	221/25	224	zahrada		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 zdravotní pojišťovny

existující pohledávka v celkové výši 167.411,50 Kč
k 1/6 spoluvlastnického podílu

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Kruliš Václav, Jeronýmova 946/7, Židenice, 61800 Brno,
RČ/IČO: 640310/0605
Parcela: St. 663, Parcela: 221/25

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky č.j. VZP-/2022 - 04890219-S8DA ze dne 25.10.2022. Právní moc ke dni 17.11.2022. Vykonalné ke dni 17.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2022 15:34:19. Zápis proveden dne 20.12.2022; uloženo na prac. Nymburk

V-9239/2022-208

Pořadí k 25.11.2022 15:34

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č. 48/1997 Sb.) Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky č.j. VZP-/2022 - 04890219-S8DA ze dne 25.10.2022. Právní moc ke dni 17.11.2022. Vykonalné ke dni 17.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2022 15:34:19. Zápis proveden dne 20.12.2022; uloženo na prac. Nymburk

V-9239/2022-208

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva (§ 53d zák. č.

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2023 08:15:02

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537454 Lysá nad Labem
Kat.území: 689505 Lysá nad Labem List vlastnictví: 1157
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

48/1997 Sb.) Všeobecná zdravotní pojišťovna České republiky č.j. VZP-/2022 - 04890219-S8DA ze dne 25.10.2022. Právní moc ke dni 17.11.2022. Vykonatelné ke dni 17.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.11.2022 15:34:19. Zápis proveden dne 20.12.2022; uloženo na prac. Nymburk
V-9239/2022-208

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Jiří Nevřela, Libocká 73/57, 161 00 Praha 6

Povinnost k

Kruliš Václav, Jeronýmova 946/7, Židenice, 61800 Brno,
RČ/IČO: 640310/0605

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Městský soud v Brně 96 Nc-2685/2005 -7 ze dne 13.06.2005. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2020 13:15:30. Zápis proveden dne 17.06.2020; uloženo na prac. Nymburk

Z-3510/2020-208

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha-východ 054 EX-617/2005 -158. Právní moc ke dni 25.02.2006. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2020 16:43:30. Zápis proveden dne 17.07.2020; uloženo na prac. Nymburk

Z-4095/2020-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/6 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Kruliš Václav, Jeronýmova 946/7, Židenice, 61800
Brno, RČ/IČO: 640310/0605
Parcela: St. 663, Parcela: 221/25

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Praha-východ 054 EX-617/2005 -157 ze dne 15.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2020 13:15:30. Zápis proveden dne 17.06.2020; uloženo na prac. Nymburk

Z-3510/2020-208

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení Exekutorský úřad Praha-východ 054 Ex-617/2005 -158. Právní moc ke dni 29.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.07.2020 16:43:30. Zápis proveden dne 17.07.2020; uloženo na prac. Nymburk

Z-4095/2020-208

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor JUDr. Igor Ivanko, Dědinská 893/29, 161 00 Praha 6

Povinnost k

Kruliš Václav, Jeronýmova 946/7, Židenice, 61800 Brno,
RČ/IČO: 640310/0605

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Městský soud v Brně 79 EXE-1913/2011 -37 ze dne 20.05.2011. Právní moc ke dni 12.10.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.06.2020 19:39:54. Zápis proveden dne 17.06.2020; uloženo na prac. Nymburk

Z-3517/2020-208

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2023 08:15:02

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537454 Lysá nad Labem
Kat.území: 689505 Lysá nad Labem List vlastnictví: 1157
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Povinnost k

Kruliš Václav, Jeronýmova 946/7, Židenice, 61800
Brno, RČ/IČO: 640310/0605
Parcela: St. 663, Parcela: 221/25

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prachatice 040 EX-6849/2007 -100 ze dne 29.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.07.2020 09:18:59. Zápis proveden dne 31.07.2020; uloženo na prac. Nymburk
Z-4371/2020-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 2/6 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Kruliš Václav, Jeronýmova 946/7, Židenice, 61800
Brno, RČ/IČO: 640310/0605
Parcela: St. 663, Parcela: 221/25

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Prachatice 040 Ex-6849/2007 -145 - další exekuční příkaz - ze dne 04.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.07.2023 07:43:58. Zápis proveden dne 10.07.2023; uloženo na prac. Nymburk
Z-3075/2023-208

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Pospíchal, 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk

Povinnost k

Kruliš Václav, Jeronýmova 946/7, Židenice, 61800 Brno,
RČ/IČO: 640310/0605

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Nymburk 070 Ex-4060/2013 -8 ze dne 30.09.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2020 13:08:11. Zápis proveden dne 07.08.2020; uloženo na prac. Nymburk
Z-4538/2020-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/6 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Kruliš Václav, Jeronýmova 946/7, Židenice, 61800
Brno, RČ/IČO: 640310/0605
Parcela: St. 663, Parcela: 221/25

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad nymburk 070 Ex-4060/2013 -36 ze dne 05.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2020 18:35:02. Zápis proveden dne 07.08.2020; uloženo na prac. Nymburk
Z-4542/2020-208

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Pospíchal, 28. října 1474/20, 288 02 Nymburk

Povinnost k

Kruliš Václav, Jeronýmova 946/7, Židenice, 61800 Brno,
RČ/IČO: 640310/0605

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Nymburk 070 Ex-2011/2019 -9 ze dne 12.11.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2020 18:33:47. Zápis proveden dne 12.11.2020; uloženo na prac. Nymburk

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.
strana 4

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2023 08:15:02

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537454 Lysá nad Labem
Kat.území: 689505 Lysá nad Labem List vlastnictví: 1157
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Z-7229/2020-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/6 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Kruliš Václav, Jeronýmova 946/7, Židenice, 61800
Brno, RČ/IČO: 640310/0605
Parcela: St. 663, Parcela: 221/25

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Nymburk 070 EX-2011/2019 -17 ze dne 10.11.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.11.2020 18:34:03. Zápis proveden dne 13.11.2020; uloženo na prac. Nymburk

Z-7230/2020-208

o **Nařízení exekuce**

pověřený soudní exekutor JUDr. Jiří Doležal, Jablonského 7, 301 00 Plzeň

Povinnost k

Kruliš Václav, Jeronýmova 946/7, Židenice, 61800 Brno,
RČ/IČO: 640310/0605

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Městský soud v Brně 96 Nc-9219/2008 -20 ze dne 17.09.2009. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2021 03:00:09. Zápis proveden dne 29.11.2021; uloženo na prac. Nymburk

Z-6541/2021-208

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k 1/6 spoluvlastnického podílu

Povinnost k

Kruliš Václav, Jeronýmova 946/7, Židenice, 61800
Brno, RČ/IČO: 640310/0605
Parcela: St. 663, Parcela: 221/25

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí Exekutorský úřad Plzeň-jih 178 EX-6449/2009 -66 ze dne 25.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.11.2021 03:00:09. Zápis proveden dne 29.11.2021; uloženo na prac. Nymburk

Z-6541/2021-208

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o vypořádání SJM a o dědictví Okresní soud v Nymburce 24 D-100/2020 -44 ze dne 19.05.2020. Právní moc ke dni 19.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.05.2020 10:58:44. Zápis proveden dne 11.06.2020.

V-3613/2020-208

Pro: Rylichová Irena, č.p. 125, 28802 Kamenné Zboží

RČ/IČO: 595418/0716

Kruliš Václav, Jeronýmova 946/7, Židenice, 61800 Brno

640310/0605

o Usnesení soudu o dědictví Okresní soud v Nymburce 24 D-138/2022 -71 ze dne 04.04.2023. Právní moc ke dni 29.04.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.06.2023 09:18:58. Zápis proveden dne 03.07.2023.

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

strana 5

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 12.09.2023 08:15:02

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537454 Lysá nad Labem
Kat.území: 689505 Lysá nad Labem List vlastnictví: 1157
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

Pro: Kruliš Václav, Jeronýmova 946/7, Židenice, 61800 Brno V-4593/2023-208
Rylichová Irena, č.p. 125, 28802 Kamenné Zboží RČ/IČO: 640310/0605
595418/0716

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
221/25	25500	224

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

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Nymburk, kód: 208.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 12.09.2023 08:23:18

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

Snímek z katastrální mapy

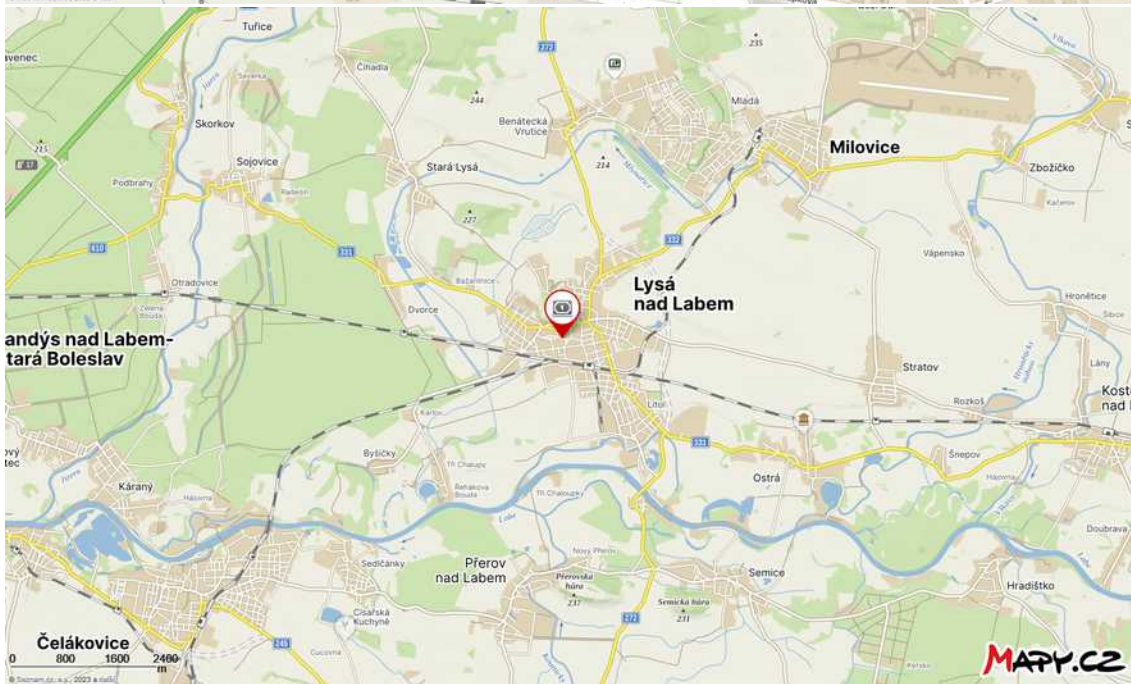
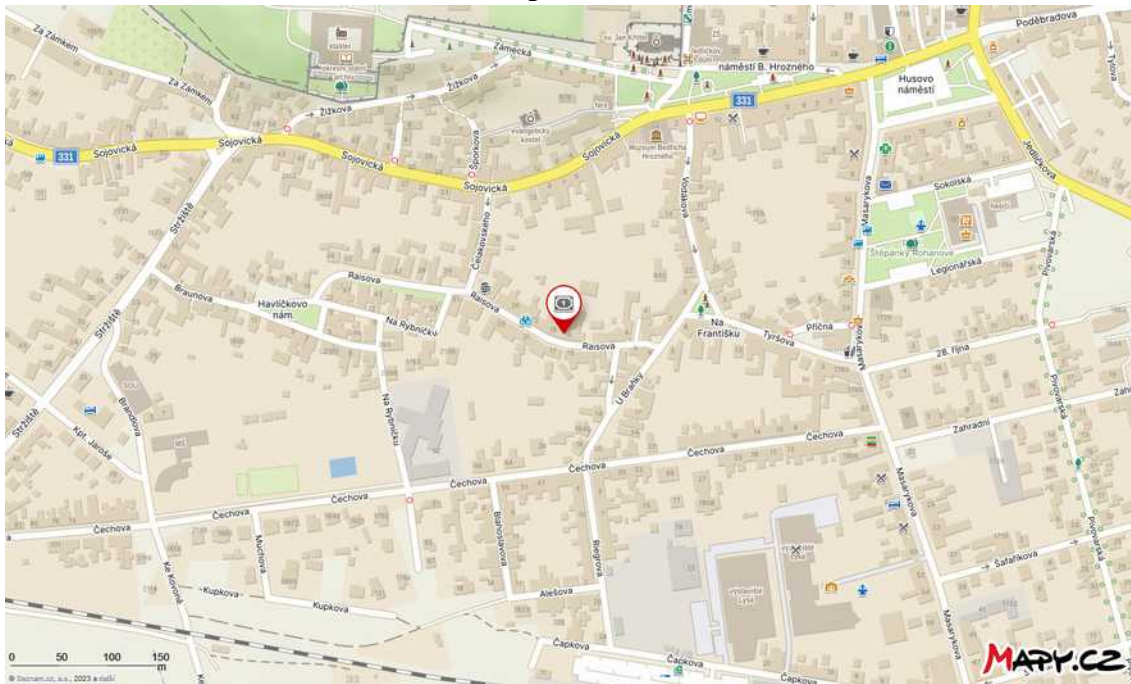


Fotodokumentace nemovitosti





Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení



Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice
se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy
telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz
č. ú.: 285063450/0300
IČ: 43876439 ID datové schránky: tfsg8mx

Číslo jednací: 040 EX 6849/07-148
Značka oprávněného: 3098622695

U s n e s e n í

Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina Exekutorského úřadu Prachatice, se sídlem č.p. 79, Zdíkov, 384 72 pověřený provedením exekuce usnesením Okresního soudu v Nymburce ze dne 02.04.2007, č.j. 1Nc5715/2007-6, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **JK Chaloupky Komárov s.r.o.**, U Sanopzu 1910/1, 150 00 Praha, IČ: 07185065, zastoupen: Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmanová, soudní exekutorka, Jankovcova 1055/13, 170 00 Praha, proti povinnému: **Kruliš Václav**, IČ: 41480783, nar. 10.03.1964, bytem Jeronýmova 946/7, 618 00 Brno, kuspokojení pohledávky 33.348,- Kč s příslušenstvím

t a k t o :

I. Soudní exekutor ustanovuje Ing. Michala Danielise, Zlatá Olešnice 151, 54101 Trutnov-Vnitřní Město. Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek písemně ve 2 vyhotoveních do 90 dnů od doručení tohoto usnesení znalci.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu

1) spoluvlastnického podílu 2/6 na nemovitých věcech :

Okres: CZ0208 Nymburk	Obec: 537454 Lysá nad Labem			
Kat.území: 689505 Lysá nad Labem	List vlastnictví: 1157			
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 663	635	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lysá nad Labem, č.p. 541, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 663				
221/25	224	zahrada		zemědělský půdní fond

2) movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí,

3) práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soudního exekutora požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,- Kč. Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalci se povoluje přibrat ke zpracování znaleckého posudku konzultanta a použít v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku osobního automobilu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti, nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soudní exekutor.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

II. Soudní exekutor podle §254 odst. 1) o.s.ř. a §127 odst. 3) o.s.ř., za použití §52 odst. 1) e.ř., ukládá povinnému, aby umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí, potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle §127 odst. 3) o.s.ř., může soudní exekutor uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,- Kč.

Soudní exekutor zároveň upozorňuje účastníky a znalce, že pokud nebude znalci umožněna prohlídka nemovitých věcí, které mají být oceněny, vypracuje znalec znalecký posudek na základě vnějšího ohledání (tj. ohledání z místa veřejně přístupného nebo z místa, na něž mu bude třetí osobou umožněn přístup) a fotografií takto zhotovených a na základě obsahu exekutorského spisu a dalších dokladů, které si opatří např. na příslušném katastrálním či stavebním úřadě či u obce, v níž se nemovitá věc nachází.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námítky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Ve Zdíkově dne 12. září 2023

Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor v Prachaticích

Pozvánka

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

Kruliš Václav, IČ: 41480783, nar. 10.03.1964, bytem Jeronýmova 946/7, 618 00 Brno

Na vědomí spoluvlastníka:

Rylichová Irena, č.p. 125, 28802 Kamenné Zboží

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora):

JK Chaloupky Komárov s.r.o., U Sanopzu 1910/1, 150 00 Praha, IČ: 07185065, zastoupen: Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmanová, soudní exekutorka, Jankovcova 1055/13, 170 00 Praha

Exekutorský úřad Prachatice, se sídlem ve Zdíkové čp. 79 Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina

Usnesením číslo jednací **040 EX 6849/07-148 ze dne 12.9.2023** jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:
a) ocenit níže uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl povinného na nemovité věci a jejich součástech,
b) určit a ocenit jejich příslušenství,
c) zjistit a ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostmi spojená.

spoluvlastnického podílu 2/6 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0208 Nymburk Obec: 537454 Lysá nad Labem
Kat.území: 689505 Lysá nad Labem List vlastnictví: 1157

Nemovitosti					
Pozemky					
St.	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
663		635	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Lysá nad Labem, č.p. 541, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 663					
	221/25	224	zahradra		zemědělský půdní fond

Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne:

18.10.2023 od 11:30 hodin

Sraz účastníků k prohlídce:

u stavby RD čp. 541

K jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu.

V Trutnově dne 5.10.2023

S pozdravem

Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:
Stanislava Kordová, DiS.

Čredně oprávněný na základě VZK Č.j. 2/1652/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k:

Oceňování majetku pro - věci movité, - věci nemovité, - nehmotný majetek, - finanční majetek, - podnik
mdanielis@volny.cz Mob: +420 777 300 093, DS: psax9w9

Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Středočeský
Katastrální území: Lysá nad Labem [689505]
Okres: Nymburk
Parcelní číslo: St. 663
Obec: Lysá nad Labem

Riziková zóna

Zóna 1 zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

Povodňová mapa



Legenda

Na základě vyhodnocení všech aspektů jsou definovány 4 tarifní povodňové zóny podle míry nebezpečí výskytu povodni

- Zóna 1 - zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 2 - zóna s nízkým nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 3 - zóna se středním nebezpečím výskytu povodně / záplavy,
- Zóna 4 - zóna s vysokým nebezpečím výskytu povodně / záplavy.

Vyhotoveno dne: 24.10.2023

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací www.intermap.cz
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací www.nemoreport.cz
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací www.pluto.cz

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licennci-podminky-nemo-report/>.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.