

DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

číslo položky: 543/68/2013

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



Stručný popis předmětu dodatku znaleckého posudku

pozemek p.č. 1895, vše v k.ú. Kročehlavy a obci Kladno, zapsané na LV č. 21529, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov
e-mail: m.danielis@pkr.cz
IČ: 13531140

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

Číslo jednací: 040 Ex 7686/07-24

VÝSLEDNÁ CENA

319 000 Kč

Počet stran: 27

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 19.7.2024

Vyhotoveno: V Trutnově 14.8.2024

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 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 dodatku 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 nespecifikovaný účel.

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

ZP je zpracován jako aktualizace původního znaleckého posudku ze dne 21.5.2013.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.7.2024 za přítomnosti znalce.

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. 21529
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 19.7.2024. Povinný nebyl obeslán žádostí o součinnost, z důvodu, že adresa trvalého pobytu je na sídle MěÚ v Kladně. Pozemek je volně přístupný.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040 Ex 7686/07-24
9. Povodňová zpráva 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. 434/2023 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 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.

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směnny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

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

Na základě stanovených kritérií byly v oceňované lokalitě a jejím okolí v posledních 18 měsících nalezeno 5 zrealizovaných prodejů zastavitelných pozemků. Ze získaných vzorků byly vybrány 4 zrealizované prodeje, které nejvíce odpovídají zadaným parametrům, tyto vzorky byly použity v porovnávací metodě.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kladno, obec Kladno, k.ú. Kročehlavy
Adresa nemovité věci: Fügnerova, 272 01 Kladno

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 21529

Vlastnické právo

Tancoš Andrej, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno

Dokumentace a skutečnost

Pozemek p.č. 1895 je v ÚPD veden jako plocha pro bydlení. Ke dni ocenění zřejmě není pozemek plně užíván, v minulosti zřejmě byl užíván spolu se sousedními pozemky jako zahrada. Ke dni ocenění nejsou patrné hranice oceňovaného pozemku. Oceňovaný pozemek je od ulice oddělen kamennou zdí a od sousedních pozemků živými ploty.

Místopis

Kladno je statutární město v okrese Kladno ve Středočeském kraji. Je známo pro svou těžbu černého uhlí i výrobu oceli v minulosti a výchovu hokejistů. Kladno se nachází třicet kilometrů severozápadně od Prahy v Kladenské tabuli, která představuje západní část Pražské plošiny, na rozhraní s Křivoklátskou vrchovinou. Jižní a západní část města se nachází na poměrně rovinném území, které tvoří rozvodí mezi Vltavou a Berouňkou. Směrem k severovýchodu se odtud začíná zahluňovat několik mělkých údolí. Ve městě nejsou žádné větší vodní toky, pouze několik potoků. Nejvýznamnějším je Dřetovický potok, jenž se z několika větví, které pramení pod vlakovou zastávkou Kladno-město, v Síteňském údolí, nad bývalým pivovarem a v lese Dlouhé Boroviny, stéká na území Dubí. Dalšími potoky, které patří do povodí Vltavy, jsou Týnecký potok (pramen v katastrálním území Motyčín) a Lidický (pramen v katastrálním území Kročehlavy). Do povodí Berouňky přísluší potok Rozdělovský. Rozvodí vede přibližně oblastí ulic Doberská a Vašíčkova. Kladno je téměř celé obklopeno lesy – k městu zasahují okraje Křivoklátska a Džbánů. Na většině území města a v jeho severním až západním okolí jsou hluboko uložená ložiska černého uhlí karbonského stáří, dnes zčásti vytěžená. Krajina je místy poznamenána stopami těžební a průmyslové činnosti uplynulých dvou století, k nimž patří zarůstající haldy důlní hlušiny a železárenské strusky. Kladno zaujímá rozlohu 36,96 km² (z toho 12,75 km² představují lesy). Centrum (náměstí Starosty Pavla) se nachází v nadmořské výšce 381 metrů. Nejvyšším místem je kóta v lese na jižním okraji města (434 metrů), nejnižším bodem je místo, kde Dřetovický potok za Vrapicemi opouští území města (283 metrů). Kladno kromě působnosti statutárního města na svém území je též obcí s rozšířenou působností a pověřeným obecním úřadem. Okres Kladno zahrnuje

100 obcí (správní obvod obce s rozšířenou působností se skládá z 48 obcí), s jeho existencí však dnes již není spjata žádná působnost obecné státní správy. Stále zde přesto působí okresní soud a okresní státní zastupitelství. Specifické postavení ve Středočeském kraji vyplývá z toho, že Kladno je jeho největším městem, krajským městem je však hlavní město Praha, které leží mimo území kraje. Kladno ve středu Čech má dobré dopravní spojení, a to silniční, železniční i letecké. V bezprostřední blízkosti Kladna vedou důležité dálnice D6 z Prahy do Karlových Varů a D7 spojující Prahu a Chomutov. Městem prochází železniční trať z Prahy do Rakovníka a z Kladna do Kralup nad Vltavou. Kladno je zahrnuto do pražského systému příměstské železnice Esko. Mezinárodní letiště Václava Havla je od Kladna vzdáleno 16 km a vnitrostátní letiště Kladno u obce Velká Dobrá je vzdáleno 3 km. Kladno protíná silnice I/61, která spojuje město s dálnicemi D7 Praha – Slaný – Louny – Chomutov a D6 Praha – Nové Strašecí – Karlovy Vary – Cheb. Městem vedou silnice II/118 v úseku Beroun – Kladno – Slaný a silnice II/101 v úseku Kladno – Kralupy nad Vltavou – Neratovice. Silnice II/238 spojuje Kladno s Kamennými Žehrovcemi.

Kročehlavy jsou počtem obyvatel největší částí města Kladna ve Středočeském kraji, která zahrnuje několik bývalých osad. Podle sčítání lidu z roku 2011 zde žilo 36 123 obyvatel. Staré Kročehlavy tvoří převážně rodinné domy ve svahu pod Pražskou a Vodárenskou ulicí, za kterou jsou směrem na jih sídliště, vznikající zde od poloviny 50. let, jako jsou Sídliště 9. května, Okrsek 0 nebo Okrsek 4.

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 dálkové vytápění
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: okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky

1777/1

Statutární město Kladno, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno

Celkový popis nemovité věci

Oceňovaný pozemek p.č. 1895 se nachází ve východní části obce, v okolní husté zástavbě rodinných domů - jedná se o proluku mezi stavbami RD, zřejmě dříve užívanou jako zahrada.. Z hlavní ulice (silnice č. 61) Kročehlavská odbočka vpravo do ul. Fügnerova. Tato komunikace tvoří přístup k oceňovanému pozemku, v této části je s nezpevněným povrchem. Pozemek je rovinný, přibližně obdélníkového tvaru s orientací V - Z. Ze západní strany oceňovanému pozemku - ze strany přístupové komunikace, je v celé jeho délce opěrná zeď, která znemožňuje přístup na oceňovaný pozemek, opěrná zeď je ve spodní části dožitá, z horní části byla v minulosti patrně obnovena.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

- NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí
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
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)

- ANO Zástavní právo

- ANO Exekuce

Komentář: Vlastnické právo

Tancoš Andrej, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno

Omezení vlastnického práva

Věcné břemeno (podle listiny) - vedení kanálu, povinnost pro oceňovaný pozemek, zřízené ve prospěch pozemku p.č. 1893 - bez vlivu na obvyklou cenu pozemku.

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Jiné zápisy

Dražební vyhláška

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Tancoš Andrej

Zahájení exekuce - Tancoš Andrej

Ostatní rizika: nejsou

- NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Pozemky jsou zarostlé, patrně nejsou dlouhodobě užívané.

4. DODATEK ZNALECKÉHO POSUDKU

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


Výpočet hodnoty pozemků

Pozemky

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.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Pozemek zastavitelný - BI			
Lokalita:	Kročehlavy			
Popis:	Pozemek p.č. 1255/1 a 1255/2 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-2694/2024-203			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,90	
poloha pozemku -			0,80	
dopravní dostupnost -			0,50	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	
				
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
22 248 000	2 781	8 000,00	0,36	2 880,00

Název:	Pozemek zastavitelný - BI			
Lokalita:	Kročehlavy			
Popis:	Pozemek p.č. 1350 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-3655/2023-203			
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -			1,00	
velikost pozemku -			0,97	
poloha pozemku -			1,10	
dopravní dostupnost -			0,50	
možnost zastavění poz. -			1,00	
intenzita využití poz. -			1,00	
vybavenost pozemku -			1,00	
úvaha zpracovatele ocenění -			1,00	



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
992 000	400	2 480,00	0,53	1 314,40

Název: Pozemek zastavitelný - BI

Lokalita: Dubí u Kladna

Popis: Pozemek p.č. 27 a 28 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-2808/2023-203

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,93
poloha pozemku -	1,05
dopravní dostupnost -	0,50
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
2 990 000	815	3 668,71	0,49	1 797,67

Název: Pozemek zastavitelný - BI

Lokalita: Dubí u Kladna

Popis: Pozemek p.č. 959/2 a 959/6 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-7274/2023-203

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,94
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	0,50
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	0,90
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 800 000	604	7 947,02	0,42	3 337,75

Minimální jednotková porovnávací cena	1 314,40 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	2 332,46 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	3 337,75 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými pozemky. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné nemovité věci, upraví se cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase:

Realizované ceny pozemků v zastavěném území - zahrad a zastavitelných, bez přístupu, se v lokalitě pohybují v intervalu od 1300-3300,- Kč, vzhledem k velikosti pozemku a jeho omezeným možnostem zastavění indikují hodnotu při střední úrovni.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	1895	137	2 330,00		319 210
Celková výměra pozemků		137	Hodnota pozemků celkem		319 210

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	319 210 Kč
------------------------	-------------------

Výsledná cena	319 000 Kč
slovy: tři sta devatenáct tisíc Kč	

Silné stránky

Klidná lokalita, v širším centru Kladna, proluka mezi stavbami RD

Slabé stránky

Malá výměra, omezené možnosti využití
Zhoršený přístup z veřejné komunikace

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 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

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **pozemku situovaném v širším centru Kladna, v jeho části Kročehlavy, v proluce mezi stavbami RD, v minulosti zastavěném stavbou RD, která byla odstraněna, v posledních letech zřejmě neužíván, dle ÚPD vedený jako plocha pro bydlení, v zainvestované lokalitě**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnaná s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 319 210,-Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 21529

- obvyklá cena nemovité věci a jejich příslušenství	319 000,-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 je stanovit obvyklou cenu v místě a čase, aktualizace ZP z r.2013

- nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 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, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - pozemek p.č. 1895, vše v k.ú. Kročehlavy a obci Kladno, zapsané na LV č.**

21529, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno; se zohledněním práv a závad

Výsledná cena

319 000 Kč

slovy: tři sta devatenáct tisíc 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 pro LV	8
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
ÚPD	1
Usnesení o ustanovení	2
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	2

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 08:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 7686/07 pro Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor
Exekutorský úřad Prachatic se sídlem ve Zdíkově

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532053 Kladno
Kat.území: 665126 Kročehlavy List vlastnictví: 21529

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Tancoš Andrej, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno	690530/0699	

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
	1895	137	ostatní plocha	jiná plocha	

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 Věcné břemeno (podle listiny)

vedení kanálu

Oprávnění pro

Parcela: 1893

Povinnost k

Parcela: 1895

Listina Usnesení soudu číslo deníku 281/1922.

POLVZ:635/1973

Z-300635/1973-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pověřený soudní exekutor - Mgr. David Koncz, EÚ Cheb

Oprávnění pro

Generali Česká pojišťovna a.s., Spálená 75/16, Nové
Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 45272956

Povinnost k

Parcela: 1895

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.
074 EX 22753/10-6 ze dne 26.02.2011. Právní moc ke dni 11.03.2011.

Z-3765/2011-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pověřený soudní exekutor - JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62, 140 00 Praha 4

Oprávnění pro

Český inkasní kapitál, a.s., Václavské náměstí 808/66,
Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27646751

Povinnost k

Parcela: 1895

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.
081 EX 34225/10-007 HeD ze dne 03.06.2011.

Z-8603/2011-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

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 11.06.2024 08:15:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532053 Kladno
Kat.území: 665126 Kročehlavy List vlastnictví: 21529
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

pověřený soudní exekutor - JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojirenská 47/18, 155 21 Praha 5
výše jistiny : 70.450,75 Kč

Oprávnění pro

EOS KSI Česká republika, s.r.o., Novodvorská 994/138,
Braník, 14200 Praha 4, RČ/IČO: 25117483

Povinnost k

Parcela: 1895

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.
144 EX 7948/13-17 ze dne 15.08.2013.

Z-9961/2013-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pověřený soudní exekutor - JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62,
140 00 Praha 4
výše jistiny: 12.828,50 Kč

Oprávnění pro

Český inkasní kapitál, a.s., Václavské náměstí 808/66,
Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 27646751

Povinnost k

Parcela: 1895

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.
081 EX 18070/13-027 ze dne 24.09.2013.

Z-11431/2013-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pověřený soudní exekutor - JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 455/17 130 00 Praha 3
výše jistiny : 22.932,90 Kč

Oprávnění pro

EOS KSI Česká republika, s.r.o., Novodvorská 994/138,
Braník, 14200 Praha 4, RČ/IČO: 25117483

Povinnost k

Parcela: 1895

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.
091 EX 04020/13-010 ze dne 24.09.2013.

Z-11482/2013-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

pověřený soudní exekutor - JUDr. Dalimil Mika, LL.M., Za Beránkem 836,
339 01 Klatovy
výše jistiny: 11.134,- Kč

Oprávnění pro

ČEZ Prodej, a.s., Duhová 425/1, Michle, 14000 Praha 4,
RČ/IČO: 27232433

Povinnost k

Parcela: 1895

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 08:15:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532053 Kladno
Kat.území: 665126 Kročehlavy List vlastnictví: 21529
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

- o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
pověřený soudní exekutor - JUDr. Marcel Smékal, EÚ Praha - východ
oprávněný: Český inkasní kapitál, a.s., IČ 27646751

 Povinnost k
 Parcela: 1895

 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 081 EX 34225/10-008 HeD ze dne
 03.06.2011. Z-8617/2011-203

- o **Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**
pověřený soudní exekutor - JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/18, 155 21
Praha 5
oprávněný : EOS KSI Česká republika, s.r.o., IČ 25117483

 Povinnost k
 Parcela: 1895

 Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 144 EX 7948/13-18 ze dne
 15.08.2013. Z-9962/2013-203

- o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Miloslav Zwiefelhofer, Strojírenská 47/1, Praha, 155 21
Praha-Zličín

 Povinnost k
 Tancoš Andrej, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno,
 RČ/IČO: 690530/0699

 Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 144 EX 7948/13-10 k 55 EXE-
 625/2013 26 Okresní soud v Kladně ze dne 13.08.2013; uloženo na prac. Praha
 Z-61790/2013-101

- o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Marcel Smékal, Michelská 1326/62
140 00 Praha 4

 Povinnost k
 Tancoš Andrej, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno,
 RČ/IČO: 690530/0699

 Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 081 EX 18070/13-014 k 52 EXE-
 624/2013 12 Okresní soud v Kladně ze dne 19.09.2013; uloženo na prac. Praha
 Z-69611/2013-101

- o **Zahájení exekuce**
pověřený soudní exekutor: JUDr. Ingrid Švecová, Seifertova 17/455,
130 00 Praha 3

 Povinnost k
 Tancoš Andrej, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno,
 RČ/IČO: 690530/0699

 Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 091 Ex 04020/13-008 k 56 EXE-
 737/2013 13 Okresní soud v Kladně ze dne 23.09.2013; uloženo na prac. Praha
 Z-70885/2013-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 11.06.2024 08:15:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532053 Kladno
Kat.území: 665126 Kročehlavy List vlastnictví: 21529
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

09.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.06.2020 15:21:51. Zápis proveden dne 12.06.2020; uloženo na prac. Kladno

Z-2363/2020-203

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Tancoš Andrej, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno,
RČ/IČO: 690530/0699

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 4509/23-19 k 52 EXE-52/2023 11 ze dne 24.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 11.04.2023 16:17:58. Zápis proveden dne 13.04.2023; uloženo na prac. Praha

Z-14684/2023-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Pavel Preus, Kodaňská 1441/46,
101 00 Praha 10

Povinnost k

Tancoš Andrej, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno,
RČ/IČO: 690530/0699

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 204 EX 33214/23-17 spojeno do řízení sp. zn. 204 EX 4509/23 ze dne 04.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.05.2023 15:21:04. Zápis proveden dne 19.05.2023; uloženo na prac. Praha

Z-21306/2023-101

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

Povinnost k

Tancoš Andrej, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno,
RČ/IČO: 690530/0699

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 2430/24-9 ze dne 16.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.04.2024 19:17:37. Zápis proveden dne 18.04.2024; uloženo na prac. Praha

Z-18183/2024-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132, 160 00 Praha 6

oprávněný: Česká průmyslová zdravotní pojišťovna, IČ 47672234

Povinnost k

Parcela: 1895

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 067 EX 2430/24-15 ze dne 17.04.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.04.2024 18:56:49. Zápis proveden dne 24.04.2024; uloženo na prac. Kladno

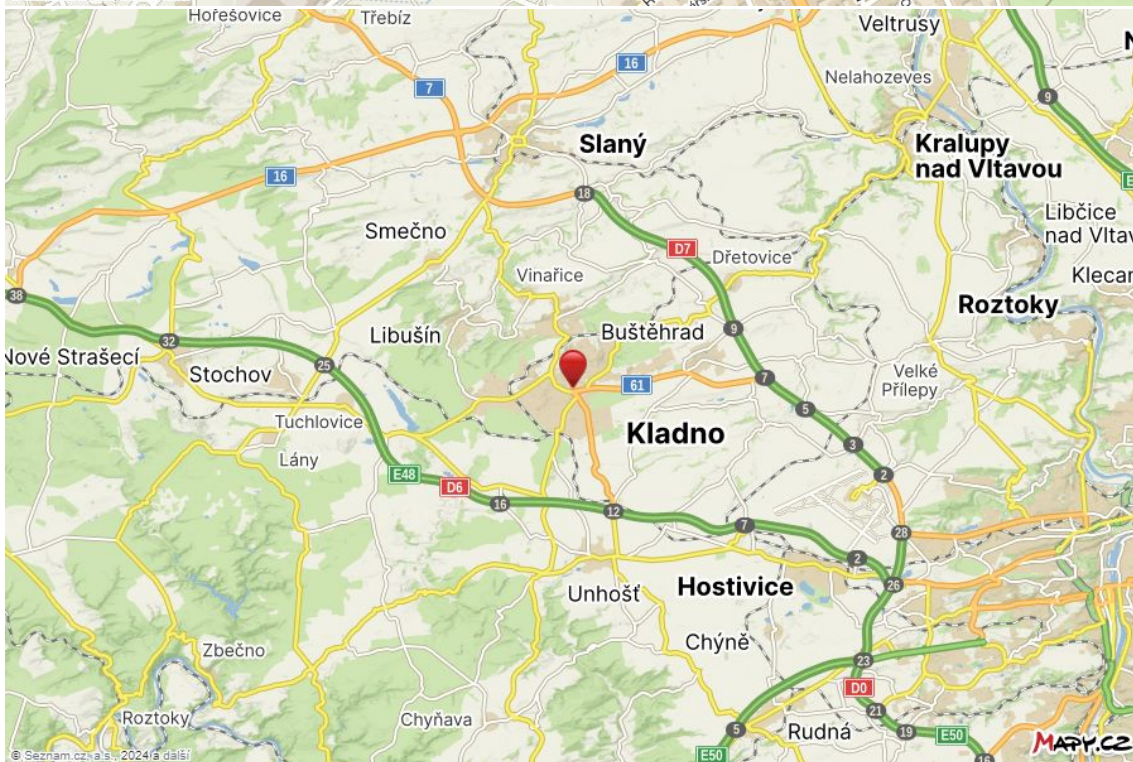
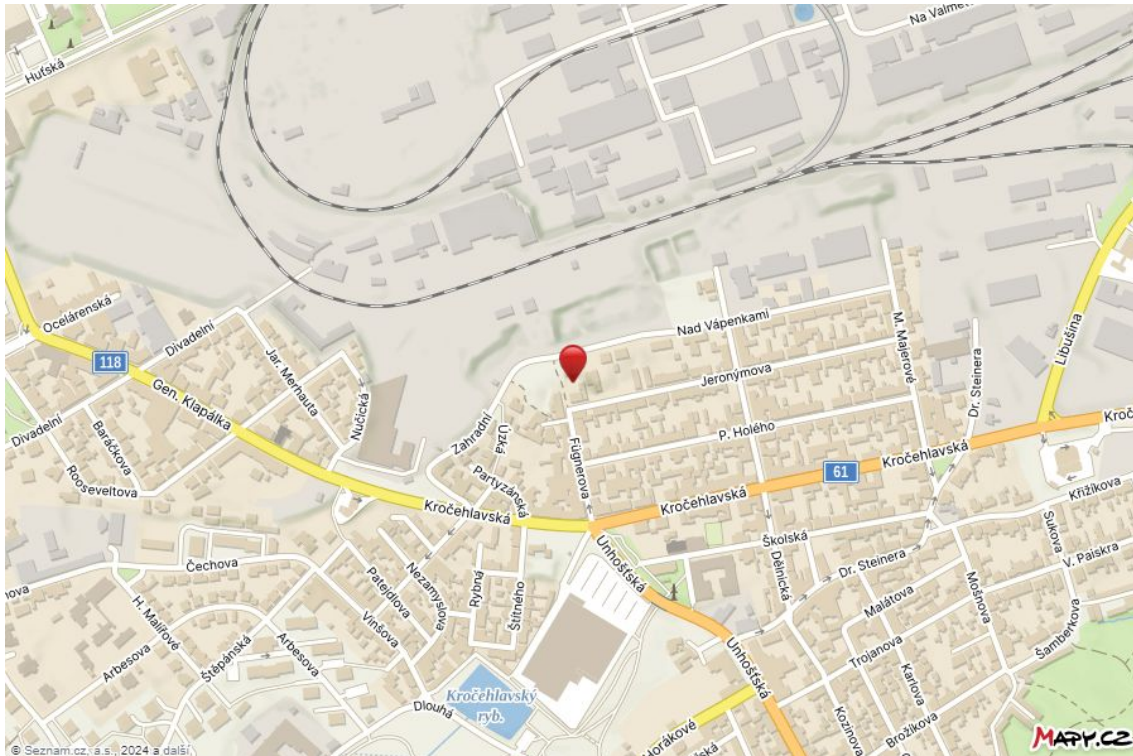
Snímek z katastrální mapy



Fotodokumentace nemovitosti



Mapa oblasti



ÚPD



Usnesení o ustanovení

Mgr. Kamil Kolína
soudní exekutor
se sídlem ve Žalčově č.p. 79
284 73 Stachy
IČ: 43 87 64 39



EXEKUTORSKÝ ÚŘAD
PRÁCHATICE
tel.: 388 311 061
e-mail: kamil.kolina@seznam.cz
č.ú.: 21 02 55 25 93/2700
ID datové schránky: shg6m

Číslo jednací: 0402x 7686/07-24
Klimnové číslo oprávněného: 3180622344

USNESENÍ

Mgr. Kamil Kolína, soudní exekutor Exekutorského úřadu Práchatice, pověřený provedením exekuce na základě Usnesení, které vydal OS Kladno, ze dne 16.4.2007, č.j.: 129a5455/2007-6, kterým byl nařízen výkon přivomočního a výkonatelného exekučního řízení, kterým je platební rozkaz č. j. 30Ro1592/2005-16, který vydal Okresní soud v Kladně dne 14.7.2005, k uspokojení pohledávky oprávněného: GE Money Bank, a.s., Vyskočilova 1422/1a, 140 28 Praha 4-Mětná, IČ:25672720, přív. zast. JUDr. Čížková Marie, advokát, Řámská 36, 120 00 Praha 2, IČ:66198500, proti povinnému: Tancol Andrej, Petackého 226, 272 01 Kladno - Křečelávy, r.č.690530/0699, v částce 38 049,00 Kč s přísl., rozhodl v exekuci

ČÁST I :

1. Soudní exekutor ustanovuje Ing. Michala Daniěla, Běhá Ošlešnice 151, 54101 Trutnov. Znací se stáčí, aby počal znalecký posudek písemně ve 2 vyhotoveních do 90 dnů od doručení tohoto usnesení znací.

Úkolem znáce je stanovit obvyklou cenu

1) nemovitostí :

se vším, co k těmto nemovitostem patří, které jsou zápisné na listu vlastnictví č. 21329, výpisu z katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský územ, kat.prac. Kladno, pro okres Kladno, katastrální území Křečelávy a obec Kladno, jako zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. 1895, o výměře 137m², s budovami – rod. dům, č.p. 741, Křečelávy, stojí na parc.č. 1895,

2) movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitostí,

3) práv a závad spojených s uvedenými nemovitostmi.

Znalec je povinen počít znalecký posudek ve stanovení lhůt; 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 30.000,- Kč. Opodstatněné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znací se povoluje přistat ke zpracování znaleckého posudku konzultantem a použít v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku osobního automobilu.

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymázaný 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 zamísí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§173 tr. zák.).

- ii. Soudní exekutor podle §254 odst. 1) o.s.f. a §127 odst. 3) o.s.f., na počtí §52 odst. 1) e.f., ukládá povinnému, aby umožnil znalec prohlédnout nemovitost, potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zúčastil jednání, která by znalec mohl uplatnit ušlechtilý účel nebo by jeho uplatnění ztěžovalo. Tomu, kdo nespíše povinnost uloženou mu podle §127 odst. 3) o.s.f., může soudní exekutor uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,- Kč.

Soudní exekutor zároveň upozorňuje účastníky a majce, že pokud nebude majci umožněna prohlídka nemovitosti, které mají být oceněny, vypracuje znalec znalecký posudek na základě veřejného ohledání (tj. ohledání z místa veřejně přístupného nebo z místa, na němž 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 úřadu stavebním úřadě či u obce, v níž se nemovitost nachází.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

Znalec je vyřazen z výkonu funkce, jestliže se má pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zastupitelům pochybnost o jeho nepodjatosti. Máme se znalec doví o skutečnostech, pro které je vyřazen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě mající námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyřazen, rozhodne soudní exekutor.

Ve Zlíně, dne 17.4.2013


Mgr. Kamel Kolina
soudní exekutor v Pračaticích

Mgr. Kamel Kolina, v.r.
soudní exekutor v Pračaticích

posílený(á) soudním exekutorem



Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20240034.

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 543/68/2013.

V Trutnově 14.8.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.7.