

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 84/19

o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku p.č. 5932/10 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez č.p./č.e., jiná stavba (LV 16905), zapsané na LV 17447, katastrální území Kladno, obec Kladno, okres Kladno
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanou nemovitou věcí



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář
soudní exekutor
Na Plískavě 1525/2
102 00 Praha 10

Účel znaleckého posudku:

Exekuční řízení č.j. 003 EX 9455/17-106

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 21.03.2019 znalecký posudek vypracoval:

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

Znalecký posudek obsahuje 22 stran textu včetně titulního listu a 9 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Hranicích 26.03.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku p.č. 5932/10 - zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: bez č.p./č.e., jiná stavba (LV 16905), zapsané na LV 17447, katastrální území Kladno, obec Kladno, okres Kladno
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanou nemovitou věcí

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství:
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejně.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek
Adresa předmětu ocenění:	Divadelní 272 01 Kladno
LV:	17447
Kraj:	Středočeský
Okres:	Kladno
Obec:	Kladno
Katastrální území:	Kladno
Počet obyvatel:	68 804

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **2 201,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 21.03.2019 za přítomnosti paní Jany Vašíčkové.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN ze dne 15.03.2019, LV číslo 17447, k.ú. Kladno
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu, www.reality.cz a další
- informace z územního plánu obce

5. Vlastnické a evidenční údaje

Beneš Václav, Litevská 2598, Kročehlavy, 27201 Kladno

Omezení vlastnického práva:

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Beneš Václav

Zahájení exekuce - Beneš Václav

Jiná omezení nebyla zjištěna.

6. Dokumentace a skutečnost

Od nemovitých věcí nebyla předložena dokumentace, proběhla prohlídka a zaměření na místě samém.

7. Celkový popis nemovité věci

Oceňované nemovité věci se nachází v ulici Divadelní. Jedná se o rovinatý pozemek, zastavěný stavbou jiného vlastníka - LV 16905. Příjezd je po zpevněné, asfaltové komunikaci.

Pozemek byl na místě identifikován podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemku oprávněným geodetem.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

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

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovitě věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená
- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu doзору (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

9. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Pozemek s nemovitou stavbou (rozdílní vlastníci pozemku a stavby)	I	-0,03
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,90
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území obce Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně	IV	1,06
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,972}$$

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * \left(1 + \sum_{i=1}^5 P_i\right) = \mathbf{0,970}$$

Index polohy

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

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02

4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	-0,01
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00

11

Index polohy $I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,070$

i=2

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,040$

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

Koeficient $pp = I_T * I_P = 1,038$

1. Pozemek

Pozemek je zastavěn stavbou.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 1,070$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P_i
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažitost pozemku a expozice: Svažitost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Pozemek je zastavěn stavbou.	II	0,00

6

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

i=1

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 1,000 * 1,070 = 1,038$

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

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří				
§ 4 odst. 1	2 201,-	1,038		2 284,64

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	5932/10	11	2 284,64	25 131,04
Stavební pozemek - celkem			11		25 131,04

Pozemek - zjištěná cena celkem = **25 131,04 Kč**

C. REKAPITULACE

1. Pozemek

25 131,- Kč

Výsledná cena - celkem:

25 131,- Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

25 130,- Kč

slovy: Dvacetpěttisícjedenstotřicet Kč

STANOVENÍ OBVYKLÉ CENY NEMOVITÝCH VĚCÍ

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje **obvyklou cenou**.

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

1. Nákladová

- stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí

2. Porovnávací

- porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi

3. Výnosová

- se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí

Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Metoda nákladová - uvedena na předcházejících stránkách ocenění

Atraktivnost daného místa, lokality s přihlédnutím ke kupní síle obyvatelstva, zaměstnanosti v daném regionu, konkrétní umístění, především velikost a rozsah vztahené k okolí, přístupnost apod. je vyjádřena cenou zjištěnou dle platného cenového předpisu, přičemž již z ceny dle cenového předpisu zohledňuje prodejnost oproti nákladovým cenám koeficient prodejnosti a dle provedené analýzy v daném konkrétním místě, současného stavu na trhu s nemovitými věcmi je možno konstatovat, že cena obecná by u předmětných nemovitých věcí byla upravena koeficientem vlivu.

Metoda porovnávací

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na servery - srealty.cz, realty.cz, nemovitosti.eu, a na další.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovité věci:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Prodej stavebního pozemku 824 m2 ulice Svojsíkova, Kladno - část obce Švermov

2 142 400 Kč (2 600 Kč za m2)

Exkluzivně si Vám dovoluji nabídnout stavební pozemek o výměře 824 m2 určený k zástavbě rodinným nízkopodlažním domem max. do 3NP. Sítě (el., voda, kanalizace) na hranici pozemku. Pozemek je mírně svažité s koeficientem pro zastavěnost 35 %, umístění v klidné části obce Švermov, která disponuje velmi dobrou občanskou vybaveností (školka, škola, lékař, restaurace), výborné spojení na Kladno, Prahu, vlakové spojení. Možné financovat hypotékou s jejímž vyřízením Vám rádi pomůžeme. Veškeré podrobnosti Vám ráda sdělím telefonicky, nebo osobně. Iveta Klímová

Celková cena: 2 142 400 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu

Cena za m2: 2 600 Kč

Aktualizace: 15.03.2019

ID: 995049820

Umístění objektu: Klidná část obce

Plocha pozemku: 824 m2

Voda: Dálkový vodovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Doprava: Vlák, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Komunikace: Asfaltová

2. Prodej stavebního pozemku 503 m2 ulice Alešova, Kladno - část obce Kročehlavy

1 499 946 Kč (2 982 Kč za m2)

Nabízíme k prodeji pozemky o celkové výměře 503 m2 v lukrativní části města Kladno ulice Jaroslava Kociána x Alešova. Pozemky jsou v územním plánu vedeny jako plochy smíšené obytné - městské, hlavní využití - bydlení v bytových a rodinných domech, nebo občanské vybavení. V současné době pozemek č. parc. 4943/8 k. ú. Kročehlavy slouží jako přístup a příjezd (veřejný prostor) k přilehlým stávajícím stavbám garáží, pozemky č. parc. 4943/6 a 4943/7 k. ú. Kročehlavy jsou užívány jako veřejná zeleň. Bližší informace v RK.

Celková cena: 1 499 946 Kč za nemovitost, včetně provize

Cena za m2: 2 982 Kč

ID zakázky: N17309

Aktualizace: 26.02.2019

Plocha pozemku: 503 m2

3. Prodej stavebního pozemku 310 m2 ulice Rooseveltova, Kladno - část obce Kladno

5 290 000 Kč (17 065 Kč za m2)

Nabízíme k prodeji lukrativní stavební pozemek o velikosti 310 m2, v centru města Kladna, ul. Roosveltova, v přímém sousedství Dvořákových sadů, divadla a knihovny města Kladna.

Součástí prodeje je i stavební povolení, vydané odborem výstavby magistrátu města Kladna, ke stavbě bytového domu a projektová dokumentace ke stavbě bytového domu o šesti bytových jednotkách (3+kk, 70 m2) s garážovým stáním.

Výborná investiční koupě při realizování výstavby bytového domu, s přihlédnutím k současným cenám bytových jednotek na realitním trhu a nezanedbatelným meziročním nárůstem cen za m2.

V místě spousta zeleně, park, Sítenské údolí, kompletní občanská vybavenost a výborná dopravní dostupnost Prahy a okolí.

Celková cena: 5 290 000 Kč za nemovitost

Cena za m²: 17 065 Kč

Poznámka k ceně: včetně právních služeb, advokátní úschovy, provize RK

ID zakázky: 023-N04152

Aktualizace: 19.01.2019

Umístění objektu: Centrum obce

Plocha pozemku: 310 m²

Doprava: Dálnice, Silnice, MHD, Autobus

Vyhodnocení porovnávací metody:

Požadované ceny v inzerátech byly upraveny směrem dolů o cca 10-15%. Na základě výše uvedených porovnání a zhodnocení užitné hodnoty nemovitých věcí a na základě zvážení všech okolností, zohlednění současné situace, velikosti obce, dosažitelnosti regionálního centra, míry nezaměstnanosti, zájmu investorů o tuto oblast a v současném stavu na trhu s nemovitými věcmi navrhuji cenu oceňovaných nemovitých věcí - pozemku o výměře 11 m² ve výši cca 2500 - 4000,- Kč/m².

Metoda výnosová - nebyla použita.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Omezení vlastnického práva:

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo soudcovské

Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Beneš Václav

Zahájení exekuce - Beneš Václav

Jiná omezení nebyla zjištěna.

2. Závady:

Nebyly zjištěny.

3. U oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, bylo zjištěno, že se nejedná o

kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Stanovení obvyklé ceny nemovitých věcí:

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujících obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, odhaduji obvyklou cenu nemovitých věcí

35 000,- Kč

slovy: Třicetpět tisíc Kč

Tato hodnota je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 26.03.2019

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 84/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 84/19.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	7
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 9455/17 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti

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 soudcovské

k uspokojení pohledávky oprávněného
ve výši 30.256,-- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Kladno, Fibichova
2819, 27267 Kladno

Povinnost k

Parcela: 5932/10

Unesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva č.j. 20
E 26/2010-13 ze dne 18.06.2010. Právní moc ke dni 01.09.2010. Z-9172/2010-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo soudcovské

K uspokojení pohledávky oprávněného
ve výši 168.337,- Kč

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Kladno, Fibichova
2819, 27267 Kladno

Povinnost k

Parcela: 5932/10

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva č.j. 10
E 19/2007-5 ze dne 08.01.2008. Právní moc ke dni 01.04.2008. Z-8405/2008-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo soudcovské

k uspokojení pohledávky oprávněného
ve výši 65.342,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Kladno, Fibichova
2819, 27267 Kladno

Povinnost k

Parcela: 5932/10

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

prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2019 11:55:02

Obec: 532053 Kladno

List vlastnictví: 17447

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Z-8482/2006-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Oprávnění pro

Okresní správa sociálního zabezpečení Kladno, Fibichova
2819, 27267 Kladno

Povinnost k

Parcela: 5932/10

7-7629/2010-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: 5932/10

Z-11417/2012-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Oprávnění pro

Budějovický Budvar, národní podnik, Budweiser Budvar,
National Corporation, Budweiser Budvar, Entreprise
Nationale, K. Světlé 512/4, České Budějovice 3, 37004
České Budějovice, RČ/IČO: 00514152

Povinnost k

Parcela: 5932/10

Z-14521/2012-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

Oprávnění pro

Oborová zdravotní pojišťovna zaměstnanců bank,
pojišťoven a stavebnictví, Roškotova 1225/1, Braník,
14000 Praha 4, RČ/IČO: 47114321

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

prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2019 11:55:02

Obec: 532053 Kladno

List vlastnictví: 17447

v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Parcela: 5932/10

Parcela: 3532/10

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 015 EX 102/2013-10 ze dne 20.03.2013. Právní moc ke dni 03.09.2013.

Z-10655/2013-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pověřený soudní exekutor - JUDr. Vladimír Plášil, Tusarova 1384/25, Holešovice 170 00
Praha 7
výše jistiny : 12.767,00 Kč

Oprávnění pro

Zeppelin CZ s.r.o., Lipová 72, 25170 Modletice, RČ/IČO:
18627226

Povinnost k

Parcela: 5932/10

Parcela: 5932/10
Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j.
063 EX 1442/13-9 - ZP ze dne 02.11.2013.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo zákonné
k uspokojení pohledávky oprávněného v celkové výši
7.970,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Parcela: 5932/10

Parcela: 5932/10
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
č.j. 136753/10/030940203550 ze dne 23.08.2010.
7-7977/2010-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo zákonné
k uspokojení pohledávek oprávněného v celkové výši 176.964,- Kč a jejich příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Povinnost k

Parcela: 5932/10

Parcela: 5932/10
Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 106946/12/030940203550
ze dne 10.04.2012.

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo zákonné
k uspokojení pohledávky oprávněného
v celkové výši 24.990,- Kč s příslušenstvím

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2019 11:55:02

Obec: 532053 Kladno

List vlastnictví: 17447

v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Parcela: 5932/10

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
č.j. 6556/09/030940203550 ze dne 15.01.2009. Právní moc ke dni 17.03.2009.
Z-5526/2009-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

k uspokojení pohledávky oprávněného v celkové výši
Kč 6 090,-- s příslušenstvím

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro Středočeský kraj, Na Pankráci
1685/17, Nusle, 14021 Praha

Parcela: 5932/10

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva (§ 72 zák.č.337/1992 Sb.)
č.j. 101107/09/030940203550 ze dne 05.05.2009. Právní moc ke dni 03.07.2009.
z-11007/2009-203

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pověřený soudní exekutor - JUDr. Pavel Vyžral, Brožíkova 6, 370 01 České Budějovice
výše jistiny: 238.000,- Kč

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
 Budějovický Budvar, národní podnik, Budweiser Budvar,
 National Corporation, Budweiser Budvar, Entrepriise
 Nationale, K. Světlé 512/4, České Budějovice 3, 37004
 České Budějovice, RČ/IČO: 00514152

Parcela: 5932/10

Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č.j. 105 EX 467/14-18 ze dne 04.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 04.12.2014. Zápis proveden dne 30.12.2014.

V-10491/2014-203

Pořadí k 04.12.2014 11:50

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
pověřený soudní exekutor - Mgr. Lucie Valentová, Milady Horákové 321/8, 602 00 Brno-
Zábřovice
výše jistiny: 34.221,- Kč

Česká průmyslová zdravotní pojišťovna, Jeremenkova
161/11, Vítkovice, 70300 Ostrava, RČ/IČO: 47672234

Parcela: 5932/10

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
strana 4

prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2019 11:55:02

Typ vztahu

Pořadí k 24.02.2015 00:06

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

- o Nařízení exekuce

oprávněný : Zdravotní pojišťovna METAL - ALIANCE, IČ 48703893

Povinnost k

Beneš Václav, Litevská 2598, Kročehlavy, 27201 Kladno,
RČ/IČO: 730101/0695

Usnesení soudu o nařízení exekuce č.j. 12 Nc 5882/2006-5 ze dne 21.06.2007;
uloženo na prac. Kladno

- o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor - JUDr. Igor Ivanko, EÚ Praha 10

oprávněný: ČEZ Prodej, s.r.o., IČ 27232433

Povinnost k

Beneš Václav, Litevská 2598, Kročehlavy, 27201 Kladno,
RČ/IČO: 730101/0695

11/2007
Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce čj. 54 EXE 589/2012-12 ze dne 21.05.2012;
uloženo na prac. Kladno

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - JUDr. Marek Frank, EÚ Český Krumlov

oprávněný: Budějovický Budvar, n.p., IČ 514152

Povinnost k

Parcela: 5932/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí čj. 125 EX 601/12-22 ze dne 01.11.2012.

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

pověřený soudní exekutor - JUDr. Vladimír Plášil, Tusarova 1384/25, Holešovice 170 00
Praha 7

oprávněný : Phoenix-Zeppelin, spol. s r.o., IČ 18627226

Povinnost k

Parcela: 5932/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 063 EX 1442/13-9 ze dne 02.11.2013.

Z-12776/2013-203

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.
strana 5

prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2019 11:55:02

Obec: 532053 Kladno

List vlastnictví: 17447

v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

- o Zahájení exekuce

Povinnost k

Beneš Václav, Litevská 2598, Kročehlavy, 27201 Kladno,
RČ/IČO: 730101/0695

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 063 EX 1442/13-10 k 57 EXE-
 942/2013 24 Okresní soud v Kladně ze dne 02.11.2013; uloženo na prac. Praha
 Z-83961/2013-101

Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor - JUDr. Pavel Vyžral, Brožíkova 6, 370 01 České Budějovice

Povinnost k

Beneš Václav, Litevská 2598, Kročehlavy, 27201 Kladno,
RČ/IČO: 730101/0695

Listina Vyrozměnění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad České Budějovice č.j.105 EX-467/2014 -16 - k nařízení exekuce č.j. 52 EXE 355/2014-15 ze dne 28.11.2014. Právní účinky zápisu ke dni 01.12.2014. Zápis proveden dne 10.12.2014; uloženo na prac. České Budějovice

Z-11851/2014-301

Zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Exekutorský úřad Brno-město, Cejl
494/25, 602 00 Brno

Povinnost k

Beneš Václav, Litevská 2598, Kročehlavy, 27201 Kladno,
RČ/IČO: 730101/0695

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 169 EX-279/2015 -11
 Exekutorský úřad Brno - město ze dne 13.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni
 18.02.2015. Zápis proveden dne 20.02.2015; uloženo na prac. Brno-město
 Z-2695/2015-702

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
pověřený soudní exekutor: Mgr. Lucie Valentová, Cejl 494/25, 602 00 Brno
oprávněný: Česká průmyslová zdravotní pojišťovna, IČ 47672234

Povinnost k

Parcela: 5932/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 169 EX 279/15-13 ze dne 18.02.2015. Právní účinky zápisu ke dni 24.02.2015. Zápis proveden dne 17.03.2015; uloženo na prac. Kladno

Z-1251/2015-203

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení č.j. 169 EX 279/15-13 ze dne 18.02.2015. Právní moc ke dni 09.04.2015. Právní účinky zápisu ke dni 15.07.2015. Zápis proveden dne 22.07.2015; uloženo na prac. Kladno

Z-4230/2015-203

zahájení exekuce
pověřený soudní exekutor - JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2
oprávněný: RWE Energie, s.r.o., IČ 49903209

Povinnost k

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

prokazující stav evidovaný k datu 15.03.2019 11:55:02

Obec: 532053 Kladno

List vlastnictví: 17447

v kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Povinnost k

Beneš Václav, Litevská 2598, Kročehlavy, 27201 Kladno,
RČ/IČO: 730101/0695

RCJ/ICJ: 75001/0005

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 099 EX 7195/15-11 ze dne 18.12.2015; Právní účinky zápisu ke dni 21.12.2015. Zápis proveden dne 29.12.2015; uloženo na prac. Kladno 7.12.2015/2015-203

Z-7186/2015-203

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
pověřený soudní exekutor - JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17, 120 00 Praha 2
oprávněný: RWE Energie, s.r.o., IČ 49903209

Povinnost k

Parcela: 5932/10

Parcela: 5952/10

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 099 EX 7195/15-13 ze dne 21.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 21.12.2015. Zápis proveden dne 04.01.2016; uloženo na prac. Kladno

Z-7187/2015-203

- o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Beneš Václav, Litevská 2598, Kročehlavy, 27201 Kladno,
RČ/IČO: 730101/0695

RC/ICO: 750101/0055

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 099 EX 7195/15-11 k 54 EXE-1371/2015 22 ze dne 18.12.2015. Právní účinky zápisu ke dni 18.12.2015. Zápis proveden dne 29.12.2015; uloženo na prac. Praha 7-64611/2015-101

Z-64611/2015-101

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 25.11.2004. Právní účinky vkladu práva ke dni 20.12.2004.

V-5674/2004-203

Pro: Beneš Václav, Litevská 2598, Kročehlavy, 27201 Kladno

RČ/IČO: 730101/0695

F 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 Kladno, kód: 203.

Vyhotovil:

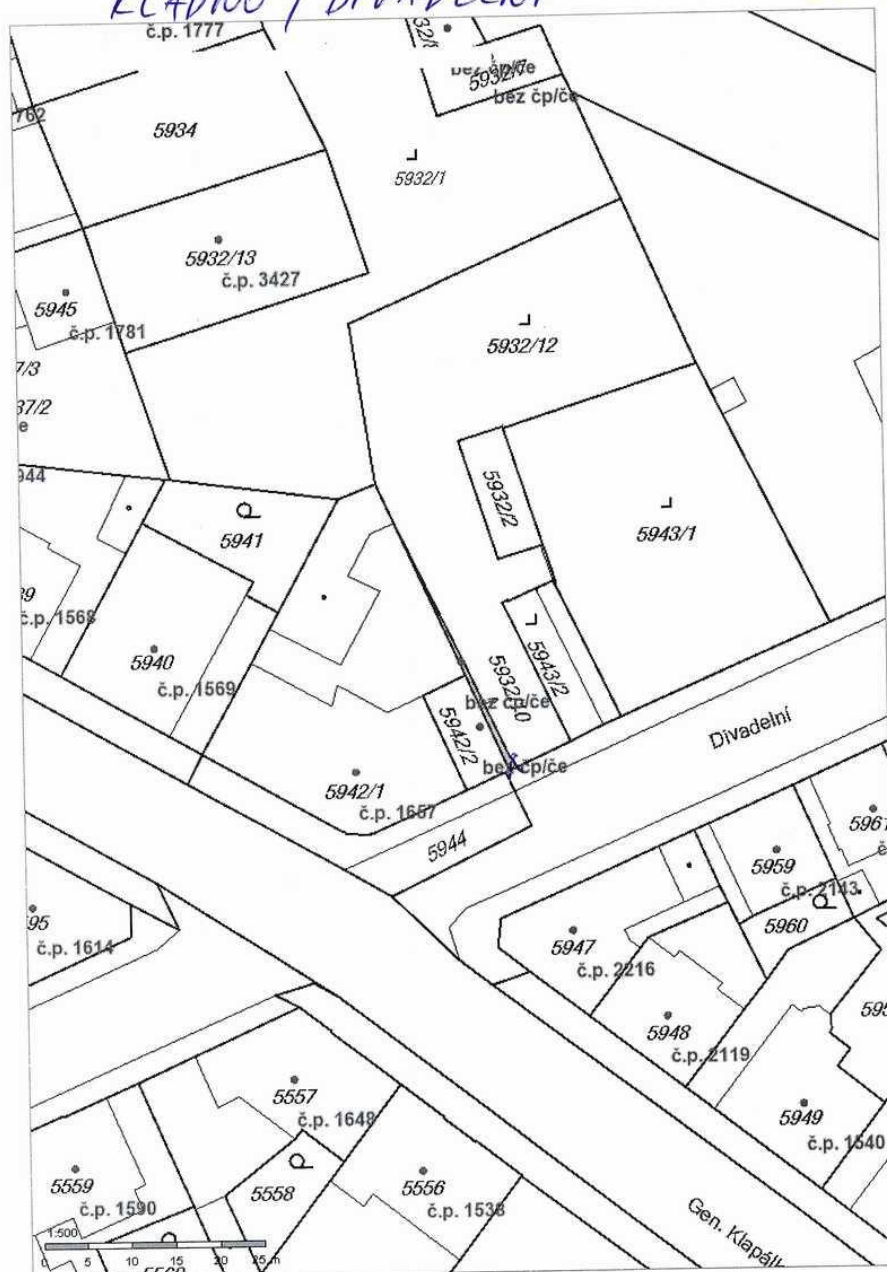
Vyhotoveno: 15.03.2019 12:08:40

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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

KLADNO, DIVADELNÍ

LV 17447



GPS 50°08'42"N
14°06'33"E

