

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 4787-2028

**o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku p.č. St. 32, na pozemku stojí stavba: Kroučová , č.p. 19, objekt bydlení (LV 177), zapsané na LV číslo 182,
katastrální území Kroučová, obec Kroučová, okres Rakovník
a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi**



Účel ocenění: Stanovení obvyklé ceny č.j. 003 EX 890/06-124

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

Zhotovitel: Zdeněk Vašíček
Teplická 232, 753 01 Hranice
IČ: 42058171 telefon: 602 778 374 e-mail: zvh@atlas.cz,
www.posudeknemovitosti.cz

Stav ke dni: 30.01.2020
Počet stran: 25 stran

Datum místního šetření:
Počet příloh: 10

30.01.2020
Počet vyhotovení: 2

V Hranicích, dne 12.02.2020

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovité věci - pozemku p.č. St. 32, na pozemku stojí stavba: Kroučová, č.p. 19, objekt bydlení (LV 177), zapsané na LV číslo 182, katastrální území Kroučová, obec Kroučová, okres Rakovník a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

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 prodejné.

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 přikládaná 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.

Nemovité 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)

Základní informace

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Rakovník, obec Kroučová, k.ú. Kroučová
Adresa nemovité věci: Kroučová, 270 54 Kroučová

Vlastnické a evidenční údaje:

Veselá Dana, Zenklova 1171/4, Libeň, 18000 Praha 8

Omezení vlastnického práva:

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nařízení exekuce - Veselá Dana

Zahájení exekuce - Veselá Dana

Jiná omezení nebyla zjištěna.

Přehled podkladů

- výpis z KN ze dne 27.01.2020, LV číslo 182, k.ú. Kroučová
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky Janou Vašíčkovou
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- informace z realitních serverů sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz,

ceskereality.cz a dalších

Typ pozemku: ☒ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☐ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☐ jiné
Okolí: ☒ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☐ ostatní
Přípojky: ☒ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☒ / ☐ elektro ☐ telefon
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: okrajová část - samota
Přístup k pozemku ☒ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

269/3 Obec Kroučová, č. p. 9, 27054 Kroučová

Celkový popis:

Oceňovaná nemovitá věc, pozemek, se nachází v blízkosti středu obce. Jedná se o pozemek, který je částečně zastavěn stavbou č.p. 19, která jiného vlastníka (LV 177). Část pozemku je bez stavby. Pozemek je rovinatý, částečně oplocený. Na pozemku se nenacházejí trvalé porosty. 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.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemek

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky porovnání

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění:	Kroučová 270 54 Kroučová
LV:	182
Kraj:	Středočeský
Okres:	Rakovník
Obec:	Kroučová
Katastrální území:	Kroučová
Počet obyvatel:	273
Základní cena stavebního pozemku obce okresu ZCv = 1 295,00 Kč/m²	

Koeficienty obce

Název koeficientu	č.	P _i
O1. Velikost obce: Do 500 obyvatel	V	0,50
O2. Hospodářsko-správní význam obce: Ostatní obce	IV	0,60
O3. Poloha obce: V ostatních případech	VI	0,80
O4. Technická infrastruktura v obci: V obci je elektřina, vodovod, nebo kanalizace, nebo plyn	III	0,70
O5. Dopravní obslužnost obce: V obci je železniční zastávka, nebo autobusová zastávka	III	0,90
O6. Občanská vybavenost v obci: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	V	0,85

Základní cena stavebního pozemku $ZC = ZCv * O_1 * O_2 * O_3 * O_4 * O_5 * O_6 = 166,00 \text{ Kč/m}^2$

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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 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	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: V ostatních případech	VII	0,80
9. Občanská vybavenost obce: Minimální vybavenost (obchod nebo služby – základní sortiment)	III	0,90

služby – základní sortiment) nebo žádná

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

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = \mathbf{0,629}$$

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

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

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Budovy pro obchod a administrativu

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	0,65
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,08
3. Poloha pozemku v obci: Střed obce – centrum obce	I	0,10
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,08
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, s možností parkování na pozemku	VII	0,10
7. Osobní hromadná doprava: MHD – centrum obce	IV	0,03
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,05
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Vyšší než je průměr v kraji	I	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,826}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,520}$$

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

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,801}$$

1. Pozemek

Pozemek je rovinatý. Příjezd je po zpevněné komunikaci.

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = 0,970$

Index polohy pozemku $I_P = 0,826$

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. Svažitosť pozemku a expozice: Svažitosť terénu pozemku nad 15 % - orientace SV, S a SZ	I	-0,03
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 - Území je stabilizované.	II	0,00

Index omezujících vlivů $I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 0,970$

Celkový index $I = I_T * I_O * I_P = 0,970 * 0,970 * 0,826 = 0,777$

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, funkční celek				
§ 4 odst. 1	166,-	0,777		128,98

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	st. 32	2 230	128,98	287 625,40
Stavební pozemek - celkem			2 230		287 625,40

Pozemek - zjištěná cena celkem = 287 625,40 Kč

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky porovnání

Porovnávací metoda

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej stavebního pozemku 34 029 m ²
Lokalita:	Chomutovská, Žatec
Popis:	soubor pozemků v intravilánu města Žatec celkem 34 029 m ² .

Z toho 1105 m² parcely, která je dle územního plánu zastavitelná. Tento pozemek polohou navazuje na stávající zástavbu a je přístupný po zpevněné cestě. Na jeho hranici je přivedena elektřina.

Pozemky se nachází v mírném jižním svahu a jsou vyjma uvedené parcely vedeny jako trvalý travní porost v nejnižším stupni ochrany zemědělského půdního fondu. Vzhledem k poloze mohou být vnímány nejen jako základ k provozování zemědělství spojeného se zázemím (například pastva) ale i jako investiční. Je z nich příjemný výhled na Ohři.

V případě zájmu lze z tohoto souboru pozemků vyjmout část k odkupu menšího celku.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
4 980 000	34 029	146,35	0,77	112,69

Název: Prodej stavebního pozemku 3 884 m²

Lokalita: Jimlín - Zeměchy, okres Louny

Popis: Nabízíme k prodeji formou elektronické aukce dva pozemky, jeden vedený jako zahrada (pozemek č. 1084) a jeden jako orná půda (pozemek č. 1082). Pozemky jsou oplocené a dle územního plánu je toto území určeno pro bydlení v rodinných domech městských a příměstských. Pozemky jsou přístupné ze silnice ve vlastnictví Ústeckého kraje.

GPS: 50.326993463, 13.745179608

Elektronická aukce se bude konat dne: 10.3.2020 od 14:00 hod do 14:30 hod. V aukci čiňte nabídku ceny formou přílohy na našem portále aukcí a dražeb. Více informací na e-drazby. cz, nebo na emailu info@e-drazby. cz

Každý zájemce je povinen si zjistit skutečný současný stav nemovitosti, zejména s

ohledem na případné reklamace vlastností předmětu aukce.

Aukční jistota se automaticky vrací, pokud se v aukci zájemce nestane vítězem.

Organizovaná prohlídka se na této nemovitosti konat nebude. Pozemek je možné navštívit individuálně.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,90
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
635 000	3 884	163,49	0,77	125,89

Název: Prodej stavebního pozemku 3 175 m²

Lokalita: Velemyšleves, okres Louny

Popis: Prodej stavební parcely se stodolou. Nabízíme k prodeji stavební pozemek o celkové výměře 3.175 m² se stodolou o zastavěné ploše 121 m². Na pozemku jsou zavedené sítě (elektrina, voda) na hraně pozemku. Volný ihned. Možno financovat jinou nemovitostí na protiúčet (dům, byt, zahrada, garáž). Více informací u uvedeného makléře.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,85
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
639 000	3 175	201,26	0,73	146,92

Název: Prodej stavebního pozemku 3 038 m²

Lokalita: Zavidov, okres Rakovník

Popis: Nabízíme k prodeji stavební pozemek o výměře 3038 m², který se nachází v obci Zavidov okr. Rakovník. Pozemek je veden jako plocha rekreace, což znamená, že zde můžete stavět stavby pro rodinnou rekreaci do 80 m² zastavěné plochy. Počet nadzemních podlaží je 1 + 1 podkrovní. Pozemek je rovinný, elektrina a vodovod je na hranici pozemku. Kanalizace bude v nejbližší době vybudována obcí Zavidov. Obec

leží 10 km od Rakovníka a 16 km od Kralovic. Obec Zavidov leží na železniční trati Rakovník – Kralovice – Mladotice a je zde i autobusová zastávka. V obci se nachází sportovní areál, mateřská školka a obchod. Nedaleko Zavidova se nachází hrad Krakovec (5 km), kde se natáčela filmová dětská hudební komedie Ať žijí duchové. Pro více informací neváhejte kontaktovat makléře. S financováním Vám rádi pomohou naši hypoteční specialisté.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,80
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
617 000	3 038	203,09	0,68	138,10

Název: Prodej stavebního pozemku 1 853 m²

Lokalita: Podbořany, okres Louny

Popis: Nabízíme k prodeji pozemek o velikosti 1853m² v obci Buškovice u Podbořan. K pozemku je přivedena pitná voda i elektřina. V zadní části stojí stodola. Pozemek je obdélníkového tvaru, rovinatý. Příjezd obecní zpevněný. V obci se nachází obchod i hospoda. Veškerá občanská vybavenost v nedalekých Podbořanech.

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	0,70
poloha pozemku -	1,00
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	0,90



Cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m ²]	Koeficient K _C	Upravená JC. [Kč/m ²]
426 190	1 853	230,00	0,60	138,00

Zjištěná průměrná jednotková cena

132,32 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 32	2 230	132,32		295 074
Celková výměra pozemků		2 230	Hodnota pozemků celkem		295 074

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemek

287 625,40 Kč

Výsledná cena - celkem:

287 625,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

287 630,- Kč

slovy: Dvěštosmdesátsedmtisícšestsetřicet Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

287 630 Kč

slovy: Dvěštosmdesátsedmtisícšestsetřicet Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky porovnání

295 074,- Kč

Hodnota pozemku	295 074 Kč
-----------------	------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

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 realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

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:

Typ

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo zákonné

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Veselá Dana

Zahájení exekuce - Veselá Dana

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.

Obvyklá cena

295 074 Kč

slovy: Dvěstědevadesátpěttisícšedmdesátčtyři Kč

Závěr

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

Hodnota nemovitých věcí 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 12.02.2020

Zdeněk Vašíček

Teplická 232

753 01 Hranice

telefon: 602 778 374

e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

E. 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. 4787-2028 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2028.

F. SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	8
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2020 15:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 003EX 890/06 pro Mgr. Richard Bednář
Exekutorský úřad Praha 10

Okres: CZ020C Rakovník

Obec: 541940 Kroučová

Kat.území: 675067 Kroučová

List vlastnictví: 182

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Veselá Dana, Zenklova 1171/4, Libeň, 18000 Praha 8	616221/0681	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m2]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	32	2230 zastavěná plocha a nádvoří
-----	----	---------------------------------

Na pozemku stojí stavba: Kroučová, č.p. 19, bydlení, LV 177

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

k zajištění veškerých budoucích pohledávek

v částce 900.000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,

11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 32

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. reg. č. 014003610838 ze dne 18.06.2003. Právní účinky vkladu práva ke dni 19.06.2003.

V-1397/2003-212

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

k uspokojení pohledávky ve výši 63.208,05 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Komerční banka, a.s., Na příkopě 969/33, Staré Město,

11000 Praha 1, RČ/IČO: 45317054

Povinnost k

Parcela: St. 32

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 180 EX-6708/2009 -21 (74 Nc 608/2009-6) ze dne 20.06.2013.

Z-4402/2013-212

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu

K uspokojení pohledávky ve výši 73.650,- Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická

2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Parcela: St. 32

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

strana 1

prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2020 15:55:02

Obec: 541940 Kroučová

List vlastnictví: 182

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

Typ vztahu

práva na nemovitosti 167 EX-26728/2012 -31 (74 EXE 6100/2012-8) ze dne 22.08.2013.

2-8081/2013-212

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši 24.183,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,
11000 Praha 1, RČ/IČO: 00064581

Povinnost k

Parcela: St. 32

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 176 EX-02961/2013 -017 (74EXE3531/13-11) ze dne 09.10.2013.

Z-9341/2013-212

Poradí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo zákonné
k zajištění daňové pohledávky v celkové výši 95.712,-Kč
a jejího příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Parcela: St. 32

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva čj. 420225/11/009942107888
ze dne 02.09.2011.

Z-8748/2011-212

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši 30.815,-Kč a příslušenství

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 32

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 167 EX-29423/2012 -49 (73EXE7/2013-11) ze dne 12.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2014 19:03:37. Zápis proveden dne 24.04.2014; uloženo na prac. Rakovník

V-1114/2014-212

Pořadí k 12.03.2014 19:03

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu
k uspokojení pohledávky ve výši 90.923,-Kč a příslušenství

Oprávnění pro

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město,

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2020 15:55:02

Okres: CZ020C Rakovník Obec: 541940 Kroučová
Kat.území: 675067 Kroučová List vlastnictví: 182
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

11000 Praha 1, RČ/IČO: 00064581

Povinnost k

Parcela: St. 32

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 176 EX-05900/2014 -017 ze dne 08.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2014 14:16:31. Zápis proveden dne 31.10.2014.

V-5485/2014-212

Pořadí k 08.10.2014 14:16

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k uspokojení pohledávky ve výši 122.853,-Kč a příslušenství

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 32

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 167 EX-18949/2014 -24 ze dne 28.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2014 19:03:32. Zápis proveden dne 21.11.2014; uloženo na prac. Rakovník

V-5957/2014-212

Pořadí k 29.10.2014 19:03

- o Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu k uspokojení pohledávky ve výši 127.320,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 00064581

Povinnost k

Parcela: St. 32

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 176 EX-06882/2014 -023 ze dne 26.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.05.2015 11:15:43. Zápis proveden dne 18.06.2015.

V-3355/2015-212

Pořadí k 26.05.2015 11:15

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Veselá Dana, Zenklova 1171/4, Libeň, 18000 Praha 8, RČ/IČO: 616221/0681

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 74 Nc-1129/2006 -4 OS P9 ze dne 11.07.2006; uloženo na prac. Praha

Z-62694/2006-101

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.
strana 3

prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2020 15:55:02

Typ vztahu

Povinnost k

Veselá Dana, Zenklova 1171/4, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 616221/0681
Parcela: St. 32

Listina Exekuční příkaz 3EX-890/2006 -6 (74 Nc 1129/2006-4) ze dne 24.08.2006.
Z-6423/2006-212

- o Nařízení exekuce

Povinnost k

Veselá Dana, Zenklova 1171/4, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 616221/0681

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 74 Nc-624/2009 7 OSP 9 ze dne 18.03.2009.
Právní moc ke dni 09.06.2009; uloženo na prac. Praha
Z-55420/2009-101

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Veselá Dana, Zenklova 1171/4, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 616221/0681
Parcela: St. 32

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 025 Ex-6726/2009 (74 Nc 624/2009-7)
ze dne 15.05.2009. Právní moc ke dni 25.05.2009; uloženo na prac. Rakovník
Z-1428/2010-212

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Grosam , Bělohorská 17/270 ,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Veselá Dana, Zenklova 1171/4, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 616221/0681

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 74 Nc-608/2009 6 OSP9 ze dne 18.03.2009;
 uloženo na prac. Praha

Z-43135/2013-101

- o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 32

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 180 EX-6708/2009 -20 (74 Nc 608/2009-6) ze dne 20.06.2013.

Z-4402/2013-212

- o Nařízení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, Na Zátorce 590/12,
160 00 Praha 6

Povinnost k

Veselá Dana, Zenklova 1171/4, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 616221/0681

listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 74 EXE-6100/2012 8 OSP9 ze dne 26.11.2012;
uloženo na prac. Praha

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2020 15:55:02

Typ vztahu

Z-59995/2013-101

- Povinnost k

Parcela: St. 32

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 167 EX-26728/2012 -31 (74 EXE 6100/2012-8) ze dne 22.08.2013.

Z-8081/2013-212

- pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Veselá Dana, Zenklova 1171/4, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 616221/0681

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-02961/2013 -010 ze dne 26.09.2013; uloženo na prac. Cheb

2-13968/2013-402

- pověřený soudní exekutor : JUDr. Igor Ivanko, Exekutorský úřad Praha 10, Na Zátorce
590/12,160 00 Praha 6

Povinnost k

Veselá Dana, Zenklova 1171/4, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 616221/0681

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 73 EX-7/2013 -11 Obv. soud pro Prahu 9 ze dne 10.01.2013. Právní moc ke dni 07.06.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2014 19:03:37. Zápis proveden dne 14.03.2014; uloženo na prac. Rakovník

Z-1196/2014-212

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 32

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí, o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti 167 EX-29423/2012 -49 (73EXE7/2013-11) ze dne 12.03.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 12.03.2014 19:03:37. Zápis proveden dne 24.04.2014; uloženo na prac. Rakovník

V-1114/2014-212

- pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Veselá Dana, Zenklova 1171/4, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 616221/0681

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-05900/2014 -011 ze dne 02.10.2014. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.10.2014 14:16:45. Zápis proveden dne 13.10.2014; uloženo na prac. Cheb

Z-9318/2014-402

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2020 15:55:02

Typ vztahu

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Igor Ivanko, EÚ Praha 10, Na Zátorce 590/12, 160 00
Praha 6

Veselá Dana, Zenklova 1171/4, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 616221/0681

Z-4923/2014-212

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 32

V-5957/2014-212

pověřený soudní exekutor:

Veselá Dana, Zenklova 1171/4, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 616221/0681

Z-4326/2015-402

pověřený soudní exekutor:

Veselá Dana, Zenklova 1171/4, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 616221/0681

Z-8186/2015-402

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Parcela: St. 32

Z-4175/2015-212

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.

prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2020 15:55:02

Typ vztahu

03161/15-018 ze dne 10.11.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.11.2015
12:15:35. Zápis proveden dne 16.11.2015; uloženo na prac. Rakovník
Z-4175/2015-212

pověřený soudní exekutor:

JUDr. Josef Lavička, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Veselá Dana, Zenklova 1171/4, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 616221/0681

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Cheb 176 EX-03065/2016 -008 ze dne 16.08.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2016 15:15:43. Zápis proveden dne 29.09.2016; uloženo na prac. Cheb

Z-6197/2016-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 32

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 176 EX-03065/2016 -015 ze dne 26.09.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.09.2016 15:15:42. Zápis proveden dne 06.10.2016; uloženo na prac. Rakovník

Z-3493/2016-212

pověřený soudní exekutor: JUDr. Aleš Bayer, Kateřinská 13,
120 00 Praha 2

Povinnost k

Veselá Dana, Zenklova 1171/4, Libeň, 18000 Praha 8,
RČ/IČO: 616221/0681

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 73 Nc 842/2008-5 ze dne 14.04.2008. Právní moc ke dni 12.08.2008. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2019 03:23:02. Zápis proveden dne 08.03.2019; uloženo na prac. Praha

Z-7512/2019-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: St. 32

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 002 EX-811/2008 -37 ze dne 05.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.03.2019 03:28:39. Zápis proveden dne 15.03.2019; uloženo na prac. Rakovník

Z-774/2019-212

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E *Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.
strana 7

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 27.01.2020 15:55:02

Okres: CZ020C Rakovník Obec: 541940 Kroučová
Kat.území: 675067 Kroučová List vlastnictví: 182
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Listina

- o Smlouva o převodu vlastnictví (zák.č.95/1999 Sb.) kupní č.1001950236 ze dne 31.01.2003.
Právní účinky vkladu práva ke dni 20.02.2003.

Pro: Veselá Dana, Zenklova 1171/4, Libeň, 18000 Praha 8

V-329/2003-212
RČ/IČO: 616221/0681

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 Rakovník, kód: 212.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 27.01.2020 16:05:12

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Rakovník, kód: 212.
strana 8

