

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 513/2023/37

Obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění podílu o velikosti 1/2 na bytové jednotce č. 2578/20, včetně podílu na společných částech domu a pozemku, vše v k.ú. Kročehlavy, obec Kladno, okres Kladno.

Znalec: Ing. Kristina Gajdová, Ph.D.
Točitá 1722/18
140 00 Praha 4 - Krč
telefon: 777 122 774
e-mail: posudky-gajdova@email.cz

Zadavatel: Finale Bridge Europe s.r.o.
IČO: 08744033
Jindřicha Plachty 596/8
150 00 Praha 5 – Smíchov

Počet stran: 28

Počet vyhotovení: 3 (z toho 2 x zadavatel, 1 x archiv znalce)

Vyhotovení číslo: 3

Podle stavu ke dni: 28.4.2023

Vyhotoveno: V Praze 5.5.2023

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/2 na bytové jednotce č. 2578/20, včetně podílu na společných částech domu a pozemku, vše v k.ú. Kročehlavy, obec Kladno, okres Kladno, za účelem nedobrovolné dražby, na objednávku společnosti Finale Bridge Europe s.r.o.

1.2. Účel znaleckého posudku

nedobrovolná dražba

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

Zadavatel nesdělil znalci žádnou skutečnost, která může mít vliv na přesnost závěru znaleckého posudku.

Znalci nebyl umožněn vstup do bytu. Místní šetření bylo uskutečněno na základě prohlídky vnitřních prostor bytového domu a na základě informací spoluvlastnice paní Zirszakové. Stav a vybavení bytu bude proto uvažováno jako standardní. Vzhledem k porovnání z uskutečněnými prodeji bytů v okolí, kde také není znám jejich stav a vybavení, je tato nepřesnost do značné míry eliminována.

1.4. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 28.4.2023 za přítomnosti paní Lyudmyly Zirszakové. Prohlédnut byl pouze bytový dům zvenku i zevnitř a sklepní prostory. Prohlídka bytu zevnitř nebyla umožněna, přestože byla zaslána zadavatelem výzva doporučeným dopisem dne 21.4.2023.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Zdroje dat jsem vybírala podle dostupnosti, věrohodnosti a podle potřeby pro splnění znaleckého úkolu.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Výpis z Katastru nemovitostí - LV č. 37891 pro k.ú. Kročehlavy - viz příloha
- Informace z Katastru nemovitostí z internetu (nahlizenidokn.cuzk.cz) - viz příloha
- Znalecký posudek č. 1301-10/23 vypracovaný Ing. Kamilou Štěpánkovou dne 29.1.2023
- Informace a fotografie z místního šetření - viz příloha
- Kupní smlouvy porovnávaných nemovitostí nalezené v dálkovém přístupu do Katastru nemovitostí
- Inzertní nabídky z realitních serverů
- www.cuzk.cz, www.ikatastr.cz, www.mapy.cz, www.sreality.cz, www.valuo.cz, www.atlascen.cz
- Znalecké standardy Asociace znalců a odhadců ČR, z.s. - část viz příloha
- Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech
- Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti
- Další právní předpisy
- Odborná literatura
- Archiv znalce

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Věrohodnost zdrojů dat jsem neověřovala. Zdroje, které jsou uveřejněny na veřejných webových stránkách, považuji za věrohodné. Zdroje dat obdržené od zadavatele, žalobce a žalované považuji za věrohodné. Znalec nemá nástroje ani možnosti ověřovat věrohodnost zdrojů dat.

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pro stanovení obvyklé ceny je použita metoda porovnávací.

Definice: Porovnávací hodnota souboru nemovitostí je cena nemovitostí stanovená cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi. Do porovnání vstupují skutečně realizované ceny transakcí nebo předpokládané prodejní ceny. Hodnotí se různá hlediska, jako jsou atraktivita lokality, druh a účel využití nemovitostí, velikost a dispozice, stáří a údržba, technické parametry či kvalita provedení.

Pro ocenění byly použity níže uvedené porovnatelné nemovitosti. Pro vyhodnocení porovnávací metodou byly vyhodnoceny ceny nedávno prodaných nemovitostí v přiměřeném okolí oceňovaného souboru nemovitostí. Porovnatelné nemovitosti jsou upraveny pomocí indexů na základě různých kritérií, jako jsou lokalita, umístění v obci, stáří a technický stav staveb, údržba, výměra a dispozice, účel využití apod.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Při místním šetření byl prohlédnut bytový dům a byla pořízena fotodokumentace. Ta je v příloze tohoto posudku.

Pro ocenění porovnávacím způsobem jsem hledala prostřednictvím katastrálních map (nahlizenidokn.cuzk.cz) s využitím vrstvy „Nemovitosti s cenovými údaji“ bytové jednotky, které byly v nedávném období v okolí oceňovaných nemovitostí prodány. U nalezených bytových jednotek, u kterých proběhl prodej, je uvedeno číslo vkladu do Katastru nemovitostí, pod kterým lze tyto smlouvy nalézt prostřednictvím aplikace „Dálkový přístup do Katastru nemovitostí“.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Na základě údajů zjištěných při místním šetření, po analýze fotografií, projektové dokumentace a dalších podkladů a údajů nalezených ve veřejně dostupných zdrojích jsem sestavila charakteristiku předmětu ocenění.

Nalezené vzorky pro porovnání jsem prostudovala, zkontrolovala jsem veřejně dostupné údaje. Stanovila jsem koeficienty pro jednotlivé vzorky, které vyjadřují rozdíly mezi porovnávanými soubory nemovitostí a oceňovaným souborem nemovitostí. Jednotlivé cenové nabídky po přepočtení na cenu za 1 m² započitatelné plochy jsem sestavila do tabulky, vynásobila příslušnými koeficienty a vypočítala z nich aritmetický průměr. Výsledná porovnávací hodnota je po té součinem započitatelné podlahové plochy a průměrné jednotkové ceny.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Kladno, obec Kladno, k.ú. Kročehlavy
Adresa nemovité věci: Jerevanská 2578, 130 00 Kladno - Kročehlavy

Vlastnické a evidenční údaje

Dragos-Ion Fieraru, Jerevanská 2578, 272 01 Kladno, LV: 37891, podíl: 1 / 2
Lyudmyla Zirnzakova, Jerevanská 2578, 272 01 Kladno, LV: 37891, podíl: 1 / 2

Místopis

Kladno je statutární město v okrese Kladno ve středních Čechách. Žije zde přibližně 67 tisíc obyvatel a je tak největším městem Středočeského kraje a třináctým největším městem České republiky. Je známo pro svou těžbu černého uhlí i výrobu oceli v minulosti a výchovu hokejistů.

Kladno se nachází 30 km 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 rovinatém území, které tvoří rozvodí mezi Vltavou a Berounkou; směrem k

severovýchodu se odtud začíná zahluňovat několik mělkých údolí. Ve městě nejsou žádné větší vodní toky, pouze několik potoků. Kladno je téměř celé obklopeno lesy – nejzazší okraj lesnatého pásma Křivoklátska a Džbánů. Na většině území města a v jeho severním až západním okolí jsou v hloubce ložiska černého uhlí karbonského stáří, dnes zčásti vytěžena. Krajina je místy poznamenána stopami těžební a průmyslové činnosti uplynulých dvou století – zarůstající haldy důlní hlušiny a železárenské strusky nejsou k přehlédnutí. Stejně tak Turyňský rybník pod obcí Srby, který po propadu části území (zapříčiněném důlní činností) a zaplavení tzv. Panské cesty získal lidové označení Záplavy.

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 Sídlíště 9. května, Okrsek 0 nebo Okrsek 4.

Zdroj: wikipedia

Oceňovaná bytová jednotka se nachází v panelovém sídlišti Okrsek 4, v klidné ulici Jerevanská, v části Kročehlavy. Jedná se o panelový bytový dům, řadový krajní. Dům má jedno podzemní podlaží a 8 nadzemních podlaží s plochou střechou.

Dům se nachází v sídlišti - dopravní dostupnost do centra i do Prahy je velmi dobrá. Občanská vybavenost v místě je výborná - v docházkové vzdálenosti se nachází mateřské školy, základní školy, obchody, restaurace, obchodní centrum atd., veškerá občanská vybavenost statutárního města je v dosahu MHD. V blízkosti jsou lesy a lesoparky.

Celkový popis nemovité věci

Do oceňované bytové jednotky nebyl umožněn přístup, byl prohlédnut pouze bytový dům zvenčí a zevnitř. Některé informace poskytla spoluvlastnice Lyudmyla Zirszakova. Dále byly využity informace z dostupných z veřejných zdrojů a z podkladů dodaných zadavatelem.

1) Bytový dům

Jedná se o bytový dům žb montovaný, řadový krajní. Dům má jedno podzemní podlaží a 8 nadzemních podlaží, skládá se z čísel popisných 2578, 2579 a 2580. V domě se nachází celkem 69 bytů ve třech vchodech. Dům byl postaven v roce 1980. Dům je napojen na všechny běžné inženýrské sítě včetně plynu. V domě je výtah. Přístup a příjezd je po zpevněné komunikaci. Parkování v okolí domu mírně omezené. Bytový dům je ve velmi dobrém technickém stavu, je průměrně běžně udržován.

2) Bytová jednotka

Bytová jednotka č. 2578/20 se nachází v 7. nadzemním podlaží a její dispozice je 3+kk. Okna jsou plastová. Vybavení koupelny tvoří sprcha a umyvadlo, WC je zvlášť. Vybavení kuchyně je vymontované. Podlahy jsou v obytných místnostech laminátové plovoucí, v koupelně, v kuchyni je litá podlaha. Vnitřní povrchy jsou omítky. Vytápění je dálkové nebo ústřední. K bytu patří komora na chodbě naproti bytu a sklepni kóje (klec) v suterénu domu.

Celková podlahová plocha bytu činí 69 m².

S bytovou jednotkou je oceňován spoluvlastnický podíl na společných částech domu č.p. 2578, 2579 a 2580 a pozemku parc.č. 2840 o velikosti 689/41611.

Omezení vlastnického práva uvedená v části C listu vlastnictví

Na bytové jednotce vázne:

- zástavní právo smluvní ve prospěch společnosti Finale Bridge Europe s.r.o., IČ 08744033, včetně souvisejících zápisů „podzástavní právo ve prospěch Artesa, spořitelní družstvo“, „závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh“, „závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého“ a „započetí výkonu zást. práva dle zák. o spotř. úvěru“
- zákaz zcizení ve prospěch společnosti Finale Bridge Europe s.r.o., IČ 08744033

Údaje a poznámky uvedené v části D listu vlastnictví

- Zahájení exekuce pověřeným soudním exekutorem JUDr. Josefem Lavičkou, včetně souvisejících zápisů „Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti“, „Dražební vyhláška“
- Uzavření smlouvy o provedení dražby nedobrovolné ve prospěch společnosti Finale Bridge Europe s.r.o., IČ 08744033
- Zahájení exekuce pověřeným soudním exekutorem JUDr. Ing. Petrem Kučerou, včetně souvisejícího zápisu „Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti“

Tyto právní závady, omezení vlastnického práva a další skutečnosti nejsou zohledněny v obvyklé ceně stanovené v tomto znaleckém posudku.

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Porovnávací způsob pracuje s uskutečněnými prodeji v blízké lokalitě. Byly hledány srovnatelné bytové jednotky prodané v poslední době.

4.2. Ocenění

Výpočet porovnávací hodnoty

Bytová jednotka č. 2578/20

Popis postupu ocenění

Pro porovnání slouží skutečně provedené prodeje. Bytových jednotek se v okolí oceňované bytové jednotky v posledních letech prodalo několik, i když měly často odlišné podlahové plochy, takže jejich jednotkové ceny se mohou lišit. Tato a jiné odlišnosti jsou v porovnání zohledněny pomocí koeficientů.

Porovnávací hodnota byla provedena ze čtyř vzorků nalezených kupních smluv. Rozdíly v kvalitativních vlastnostech a parametrech jednotlivých porovnávaných vzorků a oceňovaného souboru nemovitostí jsou zohledněny pomocí koeficientů:

zdroj informace, převod cenové hladiny – zohledňuje, zda do porovnání vstupuje cena z realizované kupní smlouvy, inzertní nabídky či z jiného zdroje, dále obsahuje koeficient převádějící na cenovou hladinu ke dni ocenění

lokality – tento parametr vyjadřuje rozdíly mezi kvalitou/atraktivitou jednotlivých lokalit, vyjadřuje, zda jsou porovnávané soubory nemovitostí umístěny na výhodnějším nebo méně výhodném místě než oceňovaný soubor nemovitostí

velikost podlahové plochy – zohledňuje velikost porovnávaných bytových jednotek oproti jednotce oceňované. Větší byt má menší jednotkovou cenu než byt menší, uplatňuje se tzv. množstevní sleva.

provedení a vybavení – z pohledu oceňované jednotky se přihlíží k vybavenosti (klimatizace, alarm, EZS, EPS, tepelná čerpadla a další) a k příslušenství jako jsou lodžie, balkony, sklepy, terasy, garážová stání, garáže, předzahrádka, zahrada atp.

celkový stav – tento parametr vyjadřuje, jaká konstrukce tvoří svislé nosné konstrukce bytového domu a jaký je technický stav oceňované BJ v relaci ke srovnávaným BJ, zda je bytová jednotka po rekonstrukci, v původním stavu či se jedná o novostavbu

typ vlastnictví – koeficient zohledňuje, zda je byt v osobním vlastnictví, družstevním vlastnictví nebo v jiném

umístění v domě – zohledňuje zejména podlaží, ve kterém se byt nachází, a zda je v domě výtah

úvaha zpracovatele ocenění - zohledňuje další možné rozdíly výše neuvedené a celkový dojem

Porovnávací hodnota byla stanovena jako průměr upravených jednotkových cen porovnávaných souborů nemovitostí vynásobený užitnou plochou oceňovaného souboru nemovitostí.

Cena oceňovaných nemovitostí za m² je stanovena jako průměrná hodnota upravených cen

vypočtených u jednotlivých srovnávaných nemovitostí.

Oceňovaná bytová jednotka:

Lokalita:	Jerevanská ul., Kladno - Kročehlavy
Dispozice:	3+kk
Typ stavby:	panelový řadový krajní bytový dům
Podlaží:	7. NP
Užitná plocha:	69,00 m ²

Srovnatelné jednotky:

1.

Název:	Bytová jednotka č. 2603/61			
Lokalita:	Litevská 2603, Kladno - Kročehlavy			
Popis:	Kupní smlouva je uložena v Katastru nemovitostí pod číslem vkladu V-798/2023. Jedná se o bytovou jednotku č. 2603/61 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti 610/49786. Podlahová plocha činí 61 m ² . V uvedené kupní smlouvě nejsou informace o dispozici, standardu, podlaží, vybavení a technickém stavu bytu. Kupní cena byla v kupní smlouvě ze dne 31.1.2023 uvedena ve výši 3 840 000 Kč.			
Podlaží:	neuveďeno			
Dispozice:	neuveďeno			
Typ stavby:	panelový dům			
Užitná plocha:	61,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Zdroj informace, převod cenové hladiny - Kupní smlouva	1,00	Zdroj: Katastr nemovitostí - V-798/2023		
K2 Lokalita - Srovnatelná	1,00			
K3 Velikost podlahové plochy - Mírně menší	0,98			
K4 Provedení a vybavení - Neuvedeno, pravděpodobně je kuchyň	0,96			
K5 Celkový stav - Neuvedeno	1,00			
K6 Typ vlastnictví - Osobní	1,00			
K7 Umístění bytu v domě - Neuvedeno, pravděpodobně je výtah	1,00			
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelný byt	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 31.1.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 840 000	61,00	62 951	0,94	59 174

2.

Název:	Bytová jednotka č. 2603/61			
Lokalita:	Kosmonautů 2104, Kladno - Kročehlavy			
Popis:	Kupní smlouva je uložena v Katastru nemovitostí pod číslem vkladu V-1509/2023.			

Jedná se o bytovou jednotku č. 2104/47 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti 73/2959. Podlahová plocha činí 73 m². V kupní smlouvě je uvedeno 4. nadzemní podlaží, sklep a balkon. V uvedené kupní smlouvě nejsou informace o dispozici, standardu a technickém stavu bytu. Kupní cena byla v kupní smlouvě ze dne 28.2.2023 uvedena ve výši 3 350 000 Kč (po odečtení provize RK).

Podlaží: 4. NP
Dispozice: neuvedeno
Typ stavby: panelový dům
Užitná plocha: 73,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Zdroj informace, převod cenové hladiny - Kupní smlouva	1,00	Zdroj: Katastr nemovitostí - V-1509/2023
K2 Lokalita - Srovnatelná	1,00	
K3 Velikost podlahové plochy - Mírně větší	1,01	
K4 Provedení a vybavení - Balkon, sklep, pravděpodobně je kuchyň	0,96	
K5 Celkový stav - Neuvedeno	1,00	
K6 Typ vlastnictví - Osobní	1,00	
K7 Umístění bytu v domě - 4. NP, pravděpodobně je výtah	1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelný byt	1,00	

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef.	Upravená j. cena [Kč/m ²]
k 28.2.2023	73,00	45 890	0,97	44 513

3.

Název: Bytová jednotka č. 2138/29
Lokalita: Havanská 2138, Kladno - Kročehlavy
Popis: Kupní smlouva je uložena v Katastru nemovitostí pod číslem vkladu V-324/2023. Jedná se o bytovou jednotku č. 2138/29 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti 54/5864. Podlahová plocha činí 54 m². V uvedené kupní smlouvě nejsou informace o dispozici, standardu, podlaží, vybavení a technickém stavu bytu. Kupní cena byla v kupní smlouvě ze dne 14.12.2022 uvedena ve výši 2 800 000 Kč.

Podlaží: neuvedeno
Dispozice: neuvedeno
Typ stavby: panelový dům
Užitná plocha: 54,00 m²

Použité koeficienty:

K1 Zdroj informace, převod cenové hladiny - Kupní smlouva	1,00	Zdroj: Katastr nemovitostí - V-324/2023
K2 Lokalita - Srovnatelná	1,00	
K3 Velikost podlahové plochy - Mírně menší	0,96	
K4 Provedení a vybavení - Neuvedeno, pravděpodobně je kuchyň	0,96	

K5 Celkový stav - Neuvedeno			1,00	
K6 Typ vlastnictví - Osobní			1,00	
K7 Umístění bytu v domě - Neuvedeno, pravděpodobně je výtah			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelný byt			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 14.12.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
2 800 000	54,00	51 852	0,92	47 704

4.

Název:	Bytová jednotka č. 2148/90			
Lokalita:	Mařarská 2148, Kladno - Kročehlavy			
Popis:	Kupní smlouva je uložena v Katastru nemovitostí pod číslem vkladu V-1794/2023. Jedná se o bytovou jednotku č. 2148/90 s podílem na společných částech domu a pozemku o velikosti 76/5882. Podlahová plocha činí 76 m ² . V uvedené kupní smlouvě nejsou informace o dispozici, podlaží, standardu a technickém stavu bytu. Kupní cena byla v kupní smlouvě ze dne 28.2.2023 uvedena ve výši 3 562 500 Kč (po odečtení provize RK).			
Dispozice:	neuvedeno			
Typ stavby:	panelový dům			
Užitná plocha:	76,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Zdroj informace, převod cenové hladiny - Kupní smlouva			1,00	Zdroj: Katastr nemovitostí - V-1794/2023
K2 Lokalita - Srovnatelná			1,00	
K3 Velikost podlahové plochy - Mírně větší			1,02	
K4 Provedení a vybavení - Pravděpodobně je kuchyň			0,96	
K5 Celkový stav - Neuvedeno			1,00	
K6 Typ vlastnictví - Osobní			1,00	
K7 Umístění bytu v domě - Neuvedeno, pravděpodobně je výtah			1,00	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění - Srovnatelný byt			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
k 28.2.2023	[m ²]	Kč/m ²	Kc	[Kč/m ²]
3 562 500	76,00	46 875	0,98	45 938

Minimální jednotková porovnávací cena	44 513 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	49 332 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	59 174 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	49 332 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované jednotky	69,00 m ²

4.3. Výsledky analýzy dat

Byla stanovena porovnávací hodnota celé bytové jednotky získaná porovnáním skutečných prodejů v blízkém okolí v nedávné minulosti. Porovnávací hodnota v případě bytové jednotky představuje obvyklou cenu.

Obvyklá cena jednotky je stanovena včetně příslušného podílu na společných částech domu a pozemku.

Obvyklá cena podílu 1/2 na bytové jednotce nepředstavuje pouze aritmetický výpočet poloviny obvyklé ceny stanovené pro celou bytovou jednotku. Vlastník ideální 1/2 bytu je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv. Vliv na cenu této právní závady má typ nemovitosti a velikost spoluvlastnického podílu. Podrobně viz příloha Znalecké standardy.

Pro bytovou jednotku, tedy nekomerční nemovitost, bude na základě doporučení uvedených v tomto standardu snížení ceny o 20 %.

Obvyklá cena podílu 1/2 na předmětné bytové jednotce tedy bude:

$$3\,403\,908 / 2 = 1\,701\,954 \text{ Kč}$$

$$1\,701\,954 \text{ Kč} * 0,8 = 1\,361\,563 \text{ Kč}$$

Obvyklá cena podílu 1/2 na bytové jednotce č. 2578/20 činí po zaokrouhlení **1 360 000 Kč**.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy

Ocenění bylo provedeno porovnávacím způsobem. Při porovnání byla stanovena porovnávací hodnota pomocí skutečně realizovaných cen. Takto stanovená porovnávací hodnota vyjadřuje obvyklou cenu celé bytové jednotky.

Pro ocenění podílu na bytové jednotce je v souladu se standardy Asociace znalců a odhadců, z.s. aplikována srážka ve výši 20 % z ceny aritmetického podílu.

5.2. Kontrola postupu

Po vypracování znaleckého posudku jsem provedla kontrolu výběru zdrojů dat, postupu při sběru dat a při jejich zpracování. Dále jsem zkontrolovala provedenou analýzu dat, formulaci jejich výsledků a interpretaci těchto výsledků.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Otázka:

Znaleckým úkolem je stanovení obvyklé ceny podílu o velikosti 1/2 na bytové jednotce č. 2578/20, včetně podílu na společných částech domu a pozemku, vše v k.ú. Kročehlavy, obec Kladno, okres Kladno, za účelem nedobrovolné dražby, na objednávku společnosti Finale Bridge Europe s.r.o.

Odpověď:

Obvyklá cena podílu o velikosti 1/2 na bytové jednotce č. 2578/20 včetně podílu na společných částech domu a pozemku v katastrální území Kročehlavy, obec Kladno, okres Kladno, činí k aktuálnímu datu po zaokrouhlení 1 360 000 Kč.

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Podklady, jejich interpretace a analýza umožnily učinit jednoznačný závěr. Znalec neshledal skutečnosti snižující přesnost závěru. Zadavatel znalci nesdělil žádné skutečnosti snižující přesnost závěru.

Konzultant a důvod jeho přibrání

Znalec pro vypracování tohoto posudku nepřibral konzultanta.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně předem. Sjednaná odměna zahrnuje náklady na vypracování znaleckého posudku.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec zapsaný do seznamu znalců podle Zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech pro obor ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 513/2023/37.

V Praze 5.5.2023



Ing. Kristina Gajdová, Ph.D.
Točitá 1722/18
140 00 Praha 4 - Krč

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 513/2023/37

	počet stran A4 v příloze:
1. Informace z Katastru nemovitostí	8
2. Katastrální mapa	1
3. Mapa oblastí	1
4. Fotodokumentace z místního šetření	1
5. Znalecké standardy AZO – část	1
6. Rozhodnutí o udělení příklepu	2
Celkem	14

1. Informace z Katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 13.04.2023 10:15:02

Vlastnictví jednotky vymezené podle zákona č. 72/1994 Sb.

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat.území: 665126 Kročehlavy

List vlastnictví: 37891

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Fieraru Dragos-Ion, Jerevanská 2578, Kročehlavy, 27201 Kladno	801122/1251	1/2
Zirnzakova Lyudmyla, Jerevanská 2578, Kročehlavy, 27201 Kladno	785806/1937	1/2

B Nemovitosti

Jednotky	Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
	2578/20	byt		byt.z.	689/41611
<i>Vymezeno v:</i>					
	Budova	Kročehlavy, č.p. 2578, 2579, 2580, byt.dům, LV 29234 na parcele 2840, LV 29234			
	Parcela	2840	zastavěná plocha a nádvoří		698m2

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 smluvní

k zajištění budoucích peněžitých pohledávek do výše 3.240.000,00 Kč,
které budou vznikat ode dne účinnosti úvěrové smlouvy do 20.2.2055

Oprávnění pro

Finale Bridge Europe s.r.o., Jindřicha Plachty 596/8,
Smíchov, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 08744033

Povinnost k

Jednotka: 2578/20

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 300/08107/19/2/01 ze dne
31.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.02.2020 12:33:29. Zápis proveden
dne 25.02.2020; uloženo na prac. Kladno

V-766/2020-203

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky
ze dne 27.06.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2022 09:37:26. Zápis
proveden dne 22.07.2022.

V-5128/2022-203

Pořadí k 03.02.2020 12:33

Související zápisy

Podzástavní právo

k zajištění pohledávky :

a) existující do výše 30.000.000,- Kč s příslušenstvím

b) budoucí do výše 60.000.000,- Kč dle čl. 1 odst. 1.2 smlouvy

Oprávnění pro

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

Listina Smlouva o zastavení pohledávky zajištěné zástavním právem č.2021-0016/9 ze
dne 25.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.07.2022 13:13:51. Zápis
proveden dne 17.08.2022; uloženo na prac. Kladno

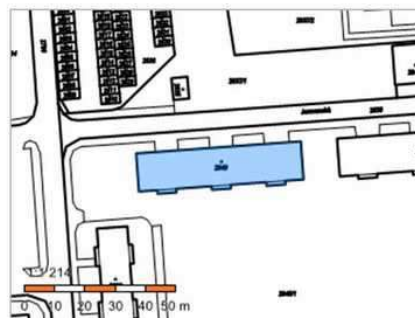
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno, kód: 203.

strana 1

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2840
Obec:	Kladno [532053]
Katastrální území:	Kročehlavy [665126]
Číslo LV:	29234
Výměra [m ²]:	698
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří
Stavba na pozemku:	č. p. 2578, 2579, 2580



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SJM Bílek Petr a Bílková Monika DiS., Jerevanská 2579, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
Braunová Václava, Jerevanská 2579, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
Brožová Alice, Jerevanská 2580, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
Bušek Jiří, Žižkovo náměstí 163, 27101 Nové Strašecí	690/41611
SJM Chlumecký Jan a Chlumecká Anita, Jerevanská 2580, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
Chrž Ondřej, Bulharská 2209, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/83222
Citoríková Kateřina, Jerevanská 2578, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/83222
Černohorský Jaroslav, Jerevanská 2578, Kročehlavy, 27201 Kladno	406/41611
David Jiří, Jerevanská 2579, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
Dohelský Martin, Jerevanská 2580, Kročehlavy, 27201 Kladno	690/41611
Dvořák Jan, Jerevanská 2580, Kročehlavy, 27201 Kladno	406/41611
Fieraru Dragos-Ion, Jerevanská 2578, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/83222
Fouček Miroslav, Jerevanská 2578, Kročehlavy, 27201 Kladno	690/41611
Fuksová Hana, Jerevanská 2579, Kročehlavy, 27201 Kladno	406/41611
Hájková Jana, Jerevanská 2579, Kročehlavy, 27201 Kladno	406/41611
Hanuš Miroslav, Jerevanská 2580, Kročehlavy, 27201 Kladno	406/41611
Honsová Zdeňka, Jiráskova 775, 35735 Chodov	689/41611
SJM Hrubeš Josef a Hrubešová Miluše, V Bažantnici 2653, Kročehlavy, 27201 Kladno	690/41611
Jáchimová Jana, Jerevanská 2580, Kročehlavy, 27201 Kladno	690/41611

Jandová Táňa, Jerevanská 2578, Kročehlavy, 27201 Kladno	690/41611
Jarošová Dagmar, Jerevanská 2580, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
SJM Javůrek Petr a Javůrková Petra, Jerevanská 2580, Kročehlavy, 27201 Kladno	690/41611
SJM Jungmann Michal a Jungmannová Nikola Ing. <i>Jungmann Michal, Jerevanská 2580, Kročehlavy, 27201 Kladno</i> <i>Jungmannová Nikola Ing., Hábova 1569/18, Stodůlky, 15500 Praha 5</i>	689/41611
SJM Klicpera Stanislav a Klicperová Ivana, Jerevanská 2580, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
Kočí Jiří, Jerevanská 2580, Kročehlavy, 27201 Kladno	690/41611
SJM Kopřiva Oldřich a Kopřivová Dana, Jerevanská 2579, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
Kudrnová Ivana, Jerevanská 2579, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
Lencová Hana, Jerevanská 2579, Kročehlavy, 27201 Kladno	406/41611
Lisecová Kristýna, Ostruhová 2283, 27201 Kladno	689/41611
Mašek Miroslav, Jerevanská 2579, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
Mauleová Jana, Jerevanská 2579, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
Michálková Lucie, Jerevanská 2579, Kročehlavy, 27201 Kladno	406/41611
Miška Jiří, Jerevanská 2579, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
Mončeková Zuzana Bc., č. ev. 205, 53803 Vyžice	406/41611
Morávková Jaroslava, Jerevanská 2580, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
Müller Jiří, Jerevanská 2580, Kročehlavy, 27201 Kladno	345/41611
Netrefová Ivana, Jerevanská 2579, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
SJM Neuberger Roman Ing. a Neubergerová Hana, Jerevanská 2578, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
Nová Jiřina, Jerevanská 2578, Kročehlavy, 27201 Kladno	406/41611
Nutrová Michaela, Jerevanská 2578, Kročehlavy, 27201 Kladno	203/41611
Odlasová Petra, Jerevanská 2578, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
SJM Pácal Zdeněk a Pácalová Věra, Jerevanská 2579, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
Pavlátová Kateřina Ing. Dis., Jerevanská 2580, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
Peterka Josef, Jerevanská 2580, Kročehlavy, 27201 Kladno	406/41611
SJM Pikal Peter a Pikalová Anna, Jerevanská 2578, Kročehlavy, 27201 Kladno	406/41611
Pobříslav Ludmila, Dubová 884, 27343 Buštěhrad	406/41611
SJM Rejthar Tomáš a Rejthar Markéta, Antonína Raymonda 987, Rozdělov, 27204 Kladno	406/41611
Reysser Jan, M. Švabinského 899, 27201 Kladno	689/83222
Reysser Jan, Jerevanská 2579, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/83222
SJM Rod Zdeněk a Rodová Jiřina, Jerevanská 2578, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
SJM Rottner Miroslav Ing. a Rottnerová Zdeňka Ing., Jerevanská 2578, Kročehlavy, 27201 Kladno	690/41611

SJM Sklenička Vladimír a Skleničková Dana, Jerevanská 2579, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
Skřivanová Dana, Jerevanská 2579, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
Stavební bytové družstvo Ocelář, gen. Klapálka 1614, 27201 Kladno	1377/41611
Stejskalová Ivana, Jerevanská 2578, Kročehlavy, 27201 Kladno	406/41611
Straková Eva Ing., Urbánkova 3364/55, Modřany, 14300 Praha 4	406/41611
Strnadová Helena, Jerevanská 2579, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
Šimová Miroslava, Jerevanská 2580, Kročehlavy, 27201 Kladno	690/41611
Šimůnková Martina, Jerevanská 2578, Kročehlavy, 27201 Kladno	406/41611
Šindelář Jaroslav, Jerevanská 2580, Kročehlavy, 27201 Kladno	406/41611
Šindelářová Kateřina, Jerevanská 2578, Kročehlavy, 27201 Kladno	406/41611
SJM Šulc Stanislav a Šulcová Ludmila, Jerevanská 2578, Kročehlavy, 27201 Kladno	690/41611
SJM Thon Jaroslav a Thonová Mária, Jerevanská 2578, Kročehlavy, 27201 Kladno	690/41611
Trnka Matěj, Šrámkova 547, 27345 Hřebeč	406/41611
Tůmová Eva, Marie Majerové 928, Švermov, 27309 Kladno	345/41611
Vacatová Jana Ing., Suchý vršek 2114/16, Stodůlky, 15800 Praha 5	406/41611
Vágnerová Eva, Jerevanská 2579, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
Volek Jiří, Jerevanská 2579, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/41611
Zelenka Pavel, Jerevanská 2578, Kročehlavy, 27201 Kladno	892/41611
Zirnzakova Lyudmyla, Jerevanská 2578, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/83222
Zítková Dana, Jerevanská 2578, Kročehlavy, 27201 Kladno	690/41611
Žán Pavel, Jerevanská 2580, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/83222
Žánová Květoslava, Jerevanská 2580, Kročehlavy, 27201 Kladno	689/83222

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ


Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva**Typ**

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

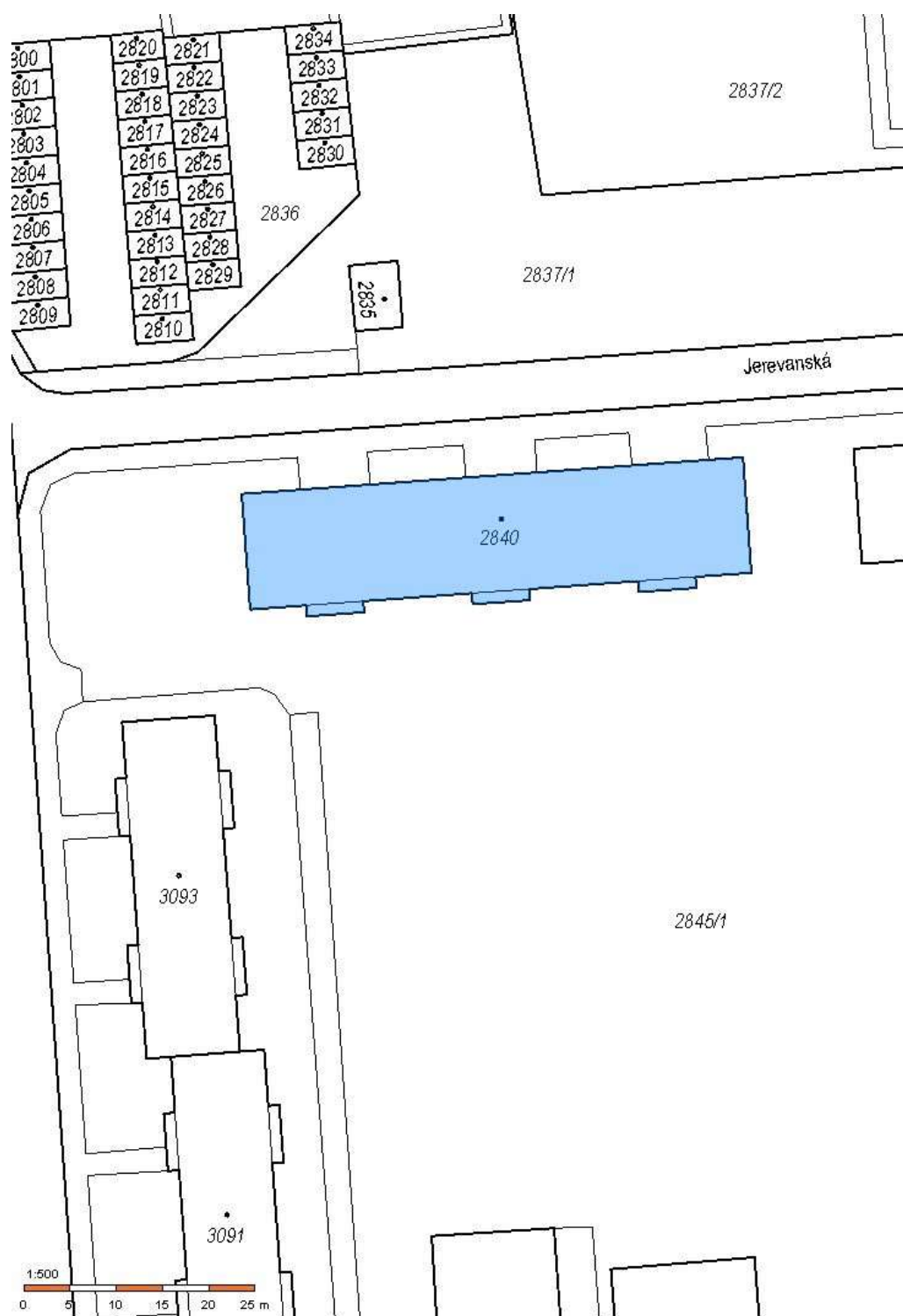
Jiné zápisy**Typ**

Upozornění: Omezení a jiné zápisy vztahující se ke spoluvlastníkům se zobrazují u příslušných jednotek

 **Rízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj**

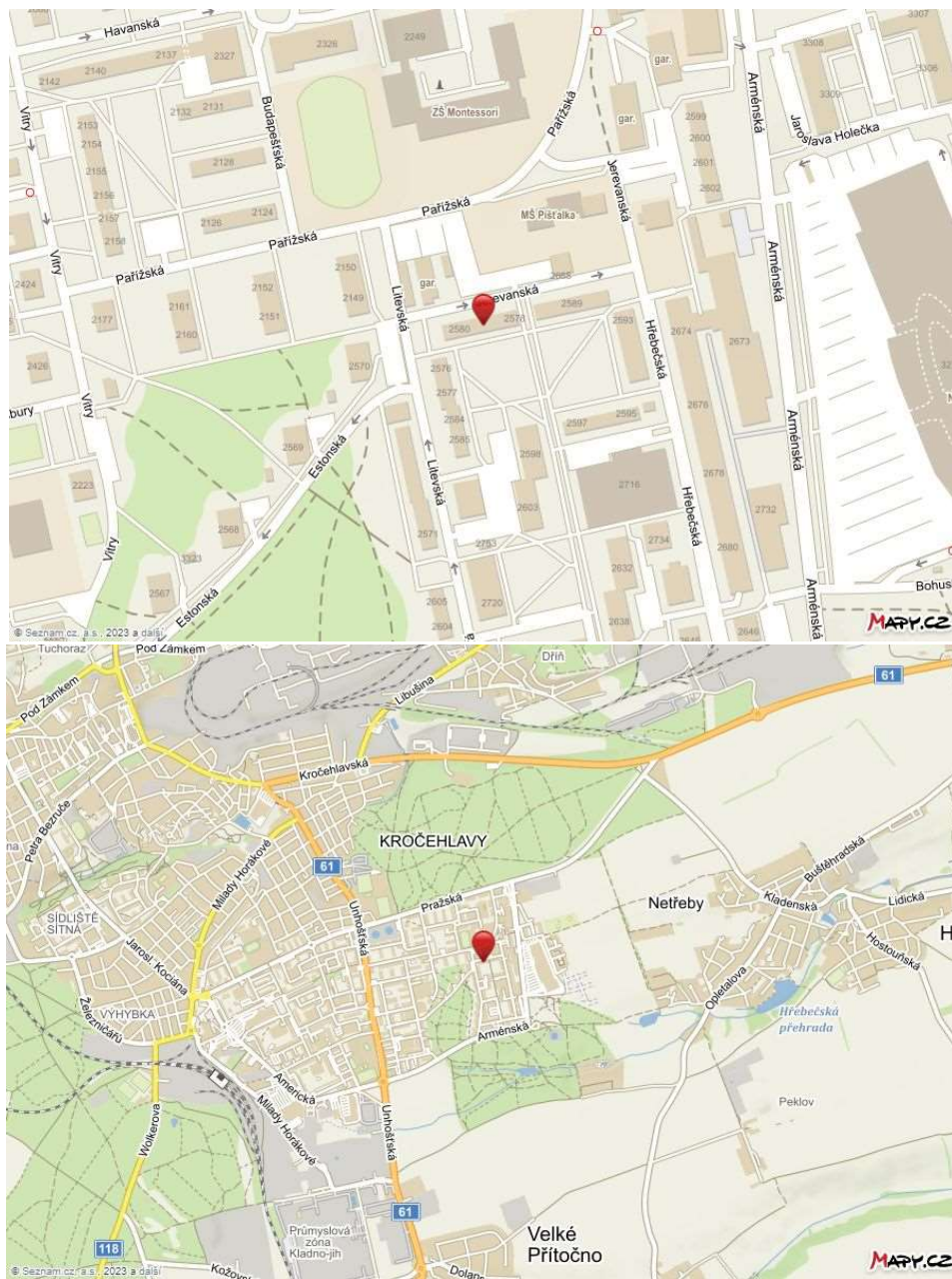
Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj](#),
[Katastrální pracoviště Kladno](#)

2. Katastrální mapa



Zdroj: nahlizenidokn.cuzk.cz

3. Mapa oblasti



Zdroj: www.mapy.cz

4. Fotodokumentace z místního šetření



Bytový dům



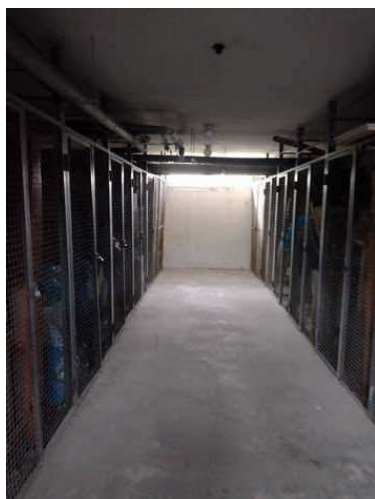
Chodba v přízemí



Chodba v 7. NP



Chodba ke sklepům



Sklepy



Sklepní kóje

5. Znalecké standardy AZO - část

1/1

Znalecký standard AZO č.1

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu - obecně

(mimo pozůstalostní řízení a vypořádání SJM)

ÚVOD

Stanovení obvyklé ceny (dále OC) spoluvlastnického podílu je nutné pro soudní spory, dražby a finanční vypořádání.

Poznámka : Nejedná se o stanovení OC spoluvlastnického podílu pro vypořádání pozůstalostního řízení anebo společného jmění manželů (je řešeno ve znaleckém standardu POSN č. 2).

POPIS ŘEŠENÍ

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu by neměla být rovna aritmetickému podílu z celkové OC nemovitostí, protože kupující je omezen ve vykonávání svých vlastnických práv dalšími spoluvlastníky, popř. nemůže nemovitost vůbec užívat (RD s jedním bytem).

Vliv na OC spoluvlastnického podílu má typ nemovitostí a výše spoluvlastnického podílu.

Typ nemovitosti :

U nemovitostí komerčních (přinášejících výnos), např. obytný dům, administrativní budova, provozní areál, je OC spoluvlastnického podílu pouze mírně snížena oproti aritmetickému podílu z celkové obvyklé ceny, neboť při změně spoluvlastníka nemovitost přináší totožný výnos. Nový vlastník je pouze omezen ve vykonávání vlastnických práv velikostí svého spoluvlastnického podílu.

U nemovitostí nekomerčních (byt, RD) je omezení výrazně větší, neboť spoluvlastník nemůže prakticky nemovitost užívat (mimo RD s více byty). Po koupi může pouze požadovat po spoluvlastníkovi, který v nemovitosti bydlí, nájem ve výši svého spoluvlastnického podílu. Rovněž ve vykonávání vlastnických práv je omezen výši spoluvlastnického podílu.

Výše spoluvlastnického podílu :

Je zřejmé, že většinový vlastník může lépe vykovávat svá vlastnická práva než menšinový vlastník.

Pokud je oceňován menšinový spoluvlastnický podíl, je snížení OC spoluvlastnického podílu vyšší než u většinového podílu.

ZÁVĚR

V databázi realizovaných prodejů se většinou podobné prodeje, vzhledem k jejich malé frekvenci a atypičnosti, prakticky nenacházejí.

Výši obvyklé ceny spoluvlastnického podílu navrhuje stanovovat následovně:

Komerční nemovitosti :

- většinový podíl	- snížení aritmetického podílu	do 5 %
- menšinový podíl	- snížení aritmetického podílu	o cca 5 – 10 %

Nekomerční nemovitosti :

- většinový podíl	- snížení aritmetického podílu	o cca 15 – 20 %
- menšinový podíl	- snížení aritmetického podílu	o cca 20 – 40 %

Tento Znalecký standard byl vytvořen a schválen: 11/2013

6. Rozhodnutí o udělení příklepu

EXEKUTORSKÝ ÚŘAD CHEB

Soudní exekutor JUDr. Josef Lavička

26. dubna 10, 350 02 Cheb, IČ: 01051857

Tel: +420 354 415 211, fax: +420 354 415 210, E-mail: podatelna@exceheb.cz, ID DS: 9bvjcfqj

č.j.: 176 EX 00441/22-048

Usnesení

Soudní exekutor JUDr. Josef Lavička, Exekutorský úřad Cheb, se sídlem 26. dubna 10, 350 02 Cheb, pověřený provedením exekuce na základě pověření Okresního soudu v Kladně ze dne 18.10.2022, č.j. 55 EXE 808/2022-18, podle vykonatelného rozhodnutí: Elektronický platební rozkaz Okresního soudu v Kladně ze dne 03.08.2022, č.j. EPR 205881/2022-8, ve věci oprávněného: Finale Bridge International s.r.o., IČ: 08744033, se sídlem Jindřicha Plachty 596/8, 150 00 Praha - Smíchov, právní zástupce Mgr. Lucie Dufková, advokátka, se sídlem Wittgensteinova 1217/2, 779 00 Olomouc proti povinnému: Dragos-ion Fieraru, nar. 22.11.1980, bytem Jerevanská 2578, 272 01 Kladno - Kročehlavy, k uspokojení peněžité pohledávky oprávněného, nákladů oprávněného a nákladů exekuce,

r o z h o d l podle § 336j a § 336k o.s.ř.,

t a k t o :

I. Soudní exekutor uděluje vydražiteli: PROMA real, a.s., IČ: 27840034, se sídlem Průmyslová 4544/1c, 796 01 Prostějov, příklep na tyto vydražené nemovité věci:

- ideální spoluvlastnický podíl ve velikosti 1/2 na nemovitých věcech

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532053 Kladno
Kat.území: 665126 Kročehlavy List vlastnictví: 37891
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti

Jednotky Č.p./ Č.jednotky	Způsob využití	Způsob ochrany	Typ jednotky	Podíl na společných částech domu a pozemku
2578/20	byt		byt.z.	689/41611
Vymezeno v:				
Budova	Kročehlavy, č.p. 2578, 2579, 2580, byt.dům, LV 29234 na parcele 2840, LV 29234			
Parcela	2840	zastavěná plocha a nádvoří		698m2

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

- za nejvyšší podání 1 300 000,00 Kč (slovy: jeden milión tři sta tisíc korun českých).

II. Vydražiteli se stanoví lhůta k zaplacení nejvyššího podání v délce 15 dnů ode dne právní moci usnesení o příklepu. Na nejvyšší podání se započítává vydražitelem složená jistota ve výši 300 000,00 Kč.

III. Soudní exekutor ukládá povinnému Dragos-ion Fieraru, nar. 22.11.1980, bytem Jerevanská 2578, 272 01 Kladno - Kročehlavy, aby vydražené nemovité věci vyklidil nejpozději do 15 dnů ode dne nabytí právní moci usnesení o příklepu nebo doplacení nejvyššího podání, nastalo-li později.

Odůvodnění:

Usnesením č.j. 176 EX 00441/22-037 ze dne 17.03.2023 bylo ve shora uvedené věci nařizováno dražební jednání na den 18.04.2023 v 9:00 hod. v sídle úřadu.

Při dražbě konané tohoto dne učinil vydražitel uvedený ve výroku nejvyšší podání. Proto soudní exekutor postupoval podle § 336j odst. 3 o.s.ř. ve spojení s § 52 e.ř. a udělil vydražiteli příklep (výrok I. usnesení).

Podle § 336j odst. 4 o.s.ř. se zároveň vydražiteli stanoví lhůta pro zaplacení nejvyššího podání. Tato lhůta přitom nesmí být delší než dva měsíce a počíná se

počítat od právní moci usnesení o příklepu. Nejvyšší podání po započtení složené jistoty poukáže vydražitel na účet soudního exekutora č. 7003010345/5500, variabilní symbol 0044122, specifický symbol - rodné číslo vydražitele, jde-li o fyzickou osobu, nebo identifikační číslo, jde-li o právnickou osobu.

Vydražitel je oprávněn převzít vydražené nemovité věci s příslušenstvím dnem následujícím po doplacení nejvyššího podání, nejdříve však po uplynutí lhůty k činění předražku; byl-li však podán takový návrh, nemovité věci s příslušenstvím lze převzít dnem následujícím po dni, kdy bylo předražiteli doručeno usnesení o předražku. Vydražitel se stává vlastníkem vydražených nemovitých věcí s příslušenstvím, nabylo-li usnesení o příklepu právní moci a zaplatil-li nejvyšší podání, a to ke dni vydání usnesení o příklepu (§ 336l odst. 1 a 2 o.s.ř.).

Vzhledem k tomu, že povaha vydražených nemovitých věcí umožňuje, aby byly vyklizeny, soudní exekutor ve výroku III. tohoto usnesení uložil dle ust. § 336j odst. 4 o.s.ř. povinnost k vyklizení vydražených nemovitých věcí, a to nejpozději do 15 dnů ode dne nabytí právní moci usnesení o příklepu nebo doplacení nejvyššího podání, nastalo-li později.

Poučení: Každý (nejde-li o osoby uvedené v ust. § 336h odst. 4 o.s.ř.) může do 15 dnů ode dne zveřejnění tohoto usnesení o příklepu soudnímu exekutorovi písemně navrhnout, že vydraženou nemovitou věc chce nabýt alespoň za částku o čtvrtinu vyšší, než bylo nejvyšší podání (předražek). Návrh předražku musí obsahovat náležitosti podle § 42 o.s.ř. a podpis navrhovatele musí být úředně ověřen. Návrhy vede soudní exekutor odděleně a zařadí je do spisu teprve po uplynutí lhůty 15 dnů ode dne zveřejnění tohoto usnesení.

Minimální předražek je 1 625 000,00 Kč (slovy: jeden milión šest set dvacet pět tisíc korun českých).

Navrhovatel předražku je povinen ve lhůtě 15 dnů ode dne zveřejnění tohoto usnesení o příklepu, zaplatit předražek na účet soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky, č.ú. 7003010345/5500, variabilní symbol 0044122, specifický symbol - rodné číslo navrhovatele, jde-li o fyzickou osobu, nebo identifikační číslo, jde-li o právnickou osobu. Ustanovení § 336e odst. 2 o.s.ř. platí obdobně. Není-li předražek řádně a včas zaplacen, soudní exekutor k návrhu předražku nepřihlíží.

Proti tomuto usnesení je možno podat odvolání a to do 15 dnů ode dne jeho doručení ke Krajskému soudu v Praze prostřednictvím soudního exekutora JUDr. Josefa Lavičky.

Odvolání mohou podat oprávněný, ten, kdo do řízení přistoupil jako další oprávněný, povinný a vydražitel (§ 336k odst. 1 a 2 o.s.ř.). Do 15 dnů ode dne dražebního jednání mohou podat odvolání též osoby uvedené v § 336c odst. 1 písm. a) o.s.ř., kterým nebyla doručena dražební vyhláška, jestliže se z tohoto důvodu nezúčastnily dražebního jednání, a dražitelé kteří se zúčastnili dražebního jednání, jestliže mají za to, že průběhem dražby byli zkráceni na svých právech (§ 336k odst. 3 o.s.ř.).

Za odvolání proti usnesení o předražku se považuje i odvolání podané proti usnesení o příklepu (§ 336ja odst. 7 o.s.ř.).

V Chebu dne 18.04.2023

Za správnost vyhotovení: Vladimíra Pekárová

„otisk úředního razítka“



JUDr. Josef Lavička, v.r.
soudní exekutor