

# ZNALECKÝ POSUDEK

**Číslo položky:** 064765/2024

**Znalec:** Ing. Roman Šůstek, Ph.D.  
Zahradní 676  
679 06 Jedovnice  
IČO 871 66 348  
(dále jen „Znalec“)

**Obor/odvětví:** Ekonomika/oceňování nemovitých věcí

**Zadavatel:** Mgr. Miroslav Sládek  
IČO 662 44 218,  
insolvenční správce dlužníka:  
Cristian Tiple  
Perlitová 1819/50  
140 00 Praha 4  
(dále jen „Zadavatel“)

**Číslo jednací zadavatele:** MSPH 92 INS 14240/2023

**Předmět:** O ceně nemovitých věcí sestávající se z pozemků parc. č. 1728/1, parc. č. 1731, parc. č. 1732 a parc. č. 1733, včetně součástí a příslušenství, evidovaných na LV č. 38493, v kat. území Kročehlavy, obec Kladno, okres Kladno.

**Číslo vyhotovení:** Číslo vyhotovení znaleckého posudku (tisk) \_\_\_/3.  
Znalecký posudek je uloženo v elektronické formě u Znalce.

**Počet stran:** 37 stran textu včetně titulní strany a příloh.

**Datum a místo zpracování:** 22. 8. 2024 v Jedovnicích

## SEZNAM KAPITOL

1	ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU .....	4
1.1	Odborná otázka Zadavatele .....	4
1.2	Účel znaleckého posudku .....	4
1.3	Skutečnosti sdělené Zadavatelem mající vliv na přesnost závěru posudku.....	4
2	VÝČET PODKLADŮ .....	5
2.1	Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat .....	5
2.2	Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis .....	5
2.3	Věrohodnost zdroje dat.....	6
3	NÁLEZ.....	7
3.1	Popis postupu při sběru či tvorbě dat .....	7
3.1.1	<i>Postup samotný.....</i>	7
3.1.2	<i>Data získaná o oceňované Nemovité věci.....</i>	7
3.1.3	<i>Shrnutí.....</i>	12
3.1.4	<i>Stanovení kritérií výběru .....</i>	13
3.1.5	<i>Výčet srovnatelných vzorků.....</i>	13
3.2	Popis postupu při zpracování dat .....	13
3.3	Výčet zpracovaných dat .....	13
4	POSUDEK .....	17
4.1	Popis postupu při analýze dat .....	17
4.1.1	<i>Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé.....</i>	17
4.2	Výsledky analýzy dat .....	22
5	ODŮVODNĚNÍ .....	23
5.1	Interpretace výsledků analýzy .....	23
5.2	Kontrola postupu.....	23
6	ZÁVĚR.....	24
6.1	Citace zadané odborné otázky .....	24
6.2	Odpověď .....	24
6.3	Podmínky správnosti závěru, případné skutečnosti snižující jeho přesnost.....	24
6.4	Seznam použitých předpisů a literatury.....	25
7	SEZNAM PŘÍLOH .....	26
8	ZNALECKÁ DOLOŽKA .....	37

## SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – Oceňovaná Nemovitá věc; zdroj nahlizenidokn.cuzk.cz .....	7
Tab. č. 2 – Vlastníci, jiní oprávnění; zdroj nahlizenidokn.cuzk.cz.....	7

Tab. č. 3 – Základní charakteristiky města Kladno; zdroj RIS a ČSÚ .....	7
Tab. č. 4 – Přístup k pozemkům; zdroj nahlizenidokn.cuzk.cz .....	10
Tab. č. 5 – Informativní přehled omezení vlastnického práva k datu 21. 8. 2024; zdroj nahlizenidokn.cuzk.cz .....	12
Tab. č. 6 – Informativní přehled jiné zápisy k datu 21. 8. 2024; zdroj nahlizenidokn.cuzk.cz .....	12
Tab. č. 7 – Podstatné charakteristiky Nemovité věci.....	12
Tab. č. 8 – HB index pozemek; zdroj csob.cz.....	13
Tab. č. 9 – Data srovnatelných pozemků a oceňovaného pozemku parc. č. 1728/1; zdroj nahlizenidokn.cuzk.cz .....	13
Tab. č. 10 – Data srovnatelných pozemků a oceňovaného pozemku parc. č. 1731; zdroj nahlizenidokn.cuzk.cz .....	14
Tab. č. 11 – Data srovnatelných pozemků a oceňovaného pozemku parc. č. 1732; zdroj nahlizenidokn.cuzk.cz .....	15
Tab. č. 12 – Data srovnatelných pozemků a oceňovaného pozemku parc. č. 1733; zdroj nahlizenidokn.cuzk.cz .....	16
Tab. č. 13 – Srovnávací matice pozemek parc. č. 1728/1 .....	18
Tab. č. 14 – Základní statistické charakteristiky a porovnávací hodnota pozemku parc. č. 1728/1	19
Tab. č. 15 – Srovnávací matice pozemek parc. č. 1731 .....	19
Tab. č. 16 – Základní statistické charakteristiky a porovnávací hodnota pozemku parc. č. 1731....	20
Tab. č. 17 – Srovnávací matice pozemek parc. č. 1732 .....	20
Tab. č. 18 – Základní statistické charakteristiky a porovnávací hodnota pozemku parc. č. 1732....	21
Tab. č. 19 – Srovnávací matice pozemek parc. č. 1733 .....	21
Tab. č. 20 – Základní statistické charakteristiky a porovnávací hodnota pozemku parc. č. 1733....	22
Tab. č. 21 – Rekapitulace ocenění Nemovité věci.....	22

## SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 – Poloha Pozemků v Kladně; zdroj ags.cuzk.cz/geoprohlizec/ .....	8
Obr. č. 2 – Poloha Pozemků v kat. území Kročehlavy; zdroj mapy.cz .....	9
Obr. č. 3 – Pozemky – katastrální mapa + ortofoto; zdroj sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz.....	9
Obr. č. 4 – Územní plán města Kladno; zdroj www.mestokladno.cz/ .....	11

# **1 ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU**

## **1.1 ODBORNÁ OTÁZKA ZADAVATELE**

Úkolem Znalce je podle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti a zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, odpovědět na odbornou otázku Zadavatele:

Ocenění nemovitých věcí sestávající se z pozemků parc. č. 1728/1 zastavěná plocha a nádvoří/zbořeniště o velikosti 950 m<sup>2</sup>, parc. č. 1731 ostatní plocha/jiná plocha o velikosti 342 m<sup>2</sup>, parc. č. 1732 zahrada o velikosti 399 m<sup>2</sup> a parc. č. 1733 ostatní plocha/jiná plocha o velikosti 255 m<sup>2</sup>, včetně součástí a příslušenství, evidovaných na LV č. 38493, v kat. území Kročehlavy, obec Kladno, okres Kladno (dále také „Nemovitá věc“ nebo „Pozemek“).

Znalci se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu této Nemovité věci.

Podle ustanovení § 1c odst. 1 vyhlášky č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (dále jen „Oceňovací vyhláška“):

*Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.*

Vzhledem k účelu znaleckého posudku, nebude cena zjištěná stanovena.

## **1.2 ÚČEL ZNALECKÉHO POSUDKU**

Tento znalecký posudek (dále jen „Posudek“) je vypracován pro účely insolvenčního řízení sp. zn. MSPH 92 INS 14240/2023, dlužníka Cristian Tiple, IČO 135 82 216, Perlitová 1819/50, 140 00 Praha 4 (dále jen „Dlužník“).

## **1.3 SKUTEČNOSTI SDĚLENÉ ZADAVATELEM MAJÍCÍ VLIV NA PŘESNOST ZÁVĚRU POSUDKU**

Nechť nejsou v ocenění Nemovité věci zohledněny náklady na odstranění skládky odpadu uloženého na Pozemku.

## 2 VÝČET PODKLADŮ

### 2.1 POPIS POSTUPU ZNALCE PŘI VÝBĚRU ZDROJŮ DAT

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

- Místního šetření ze dne 19. 8. 2024. Prohlídku Nemovité věci provedl Znalec osobně na místě samém. Na místním šetření nebyl přítomen Zadavatel ani Dlužník (vlastník Nemovité věci).
- Podkladů od Zadavatele (výpis z Katastru nemovitostí, snímek z katastrální mapy)

Další zdroje dat:

- Veřejně dostupné mapové podklady a informace o nemovitostech poskytované Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním (webové stránky <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>).
- Index vývoje cen nemovitostí (HB index, index bydlení) vydávaný kvartálně Československou obchodní bankou, a. s. (webové stránky <https://www.csob.cz/csob/servis-pro-media/tiskove-zpravy>).
- Internetové portály generující veřejné reálné nabídky nemovitostí, ze kterých je možné identifikovat střet nabídky a poptávky v daném segmentu na realitním trhu (webové stránky <https://www.sreality.cz/>, <https://www.realingo.cz/>, <https://lokatio.cz/>).
- Veřejně dostupné mapové podklady včetně leteckých snímků (webové stránky <https://mapy.cz/>, <https://dppcr.cz/>, <https://www.tmapy.cz/>).
- Veřejně dostupné informace o technickohospodářských ukazatelích dle charakteru stavby vydávané společností RTS, a.s. (webové stránky <https://www.cenovasoustava.cz/>).

### 2.2 VÝČET VYBRANÝCH ZDROJŮ DAT A JEJICH POPIS

Znalec vybral následující zdroje dat (tzn. sekundární data, které jsou potřebné pro řešení odborné otázky):

- Zjišťování na místě prohlídky Nemovité věci a jejího okolí (fotodokumentace, identifikace).
- Výpis z Katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 6. 3. 2024, LV č. 38493, kat. území Kročehlavy, vyhotovený dálkovým přístupem (Příloha č. 1).
- Snímek z katastrální mapy ze dne 20. 8. 2024, vyhotovený dálkovým přístupem (Příloha č. 2).
- Malý lexikon obcí ČR 2023, databáze o počtu obyvatel k roku 2023 (údaje staženy z internetu).

- Údaje z Katastru nemovitostí o sjednaných (realizovaných) cenách (z kupních smluv stažených z internetu) a informace z RÚIAN /registru územní identifikace, adres a nemovitostí/(technicko – ekonomické atributy staženy z internetu).

## **2.3 VĚROHODNOST ZDROJE DAT**

Zdrojem dat byla Nemovitá věc, data o ní zjišťoval Znalec osobně při místním šetření, což zaručuje věrohodnost. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými o ní v dokumentaci a listinách.

Posudek je založen výlučně na údajích poskytnutých Zadavatelem, na datech z placených databází a na veřejně dostupných informacích. Údaje poskytnuté Zadavatelem považuje Znalec za pravdivé, úplné a správné a nebyly již dále verifikovány. Znalec dále neručí za data z veřejných zdrojů a databází, které nebylo možné ověřit, respektive jejich ověření je nad rámec odbornosti Znalce a jeho odborného úkolu.

## 3 NÁLEZ

### 3.1 POPIS POSTUPU PŘI SBĚRU ČI TVORBĚ DAT

#### 3.1.1 Postup samotný

Místní šetření bylo provedeno dne 19. 8. 2024 v Kladně. Pozemky se nachází v blízkosti ulic Fügnerova a Zahradní. Ocenění Nemovité věci je realizováno k datu provedení místního šetření, tj. 19. 8. 2024. Znalec provedl prohlídku Nemovité věci a pořídil fotodokumentaci. Data týkající se Nemovité věci byla opatřena z údajů uvedených v Katastru nemovitostí.

#### 3.1.2 Data získaná o oceňované Nemovité věci

##### **Identifikace Nemovité věci**

Tab. č. 1 – Oceňovaná Nemovitá věc; zdroj nahlizenidokn.cuzk.cz

Okres	Kladno			
Kat. území	Kročehlavy			
Obec	Kladno			
LV	38493			
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1728/1	950	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
1731	342	ostatní plocha	jiná plocha	
1732	399	zahrada		zemědělský půdní fond
1733	255	ostatní plocha	jiná plocha	

Tab. č. 2 – Vlastníci, jiní oprávnění; zdroj nahlizenidokn.cuzk.cz

Vlastnické právo	Podíl
SJM Ľiple Cristian a Ľiple Karina, Perlitová 1819/50, Krč, 14000 Praha 4	

##### **Charakteristika obce**

Kladno je statutární město v okrese Kladno ve Středočeském kraji.

Tab. č. 3 – Základní charakteristiky města Kladno; zdroj RIS a ČSÚ

Typ sídla	Statutární město
Obec s pověřeným obecním úřadem	Kladno
Obec s rozšířenou působností	Kladno
Počet obyvatel 2023	68 436

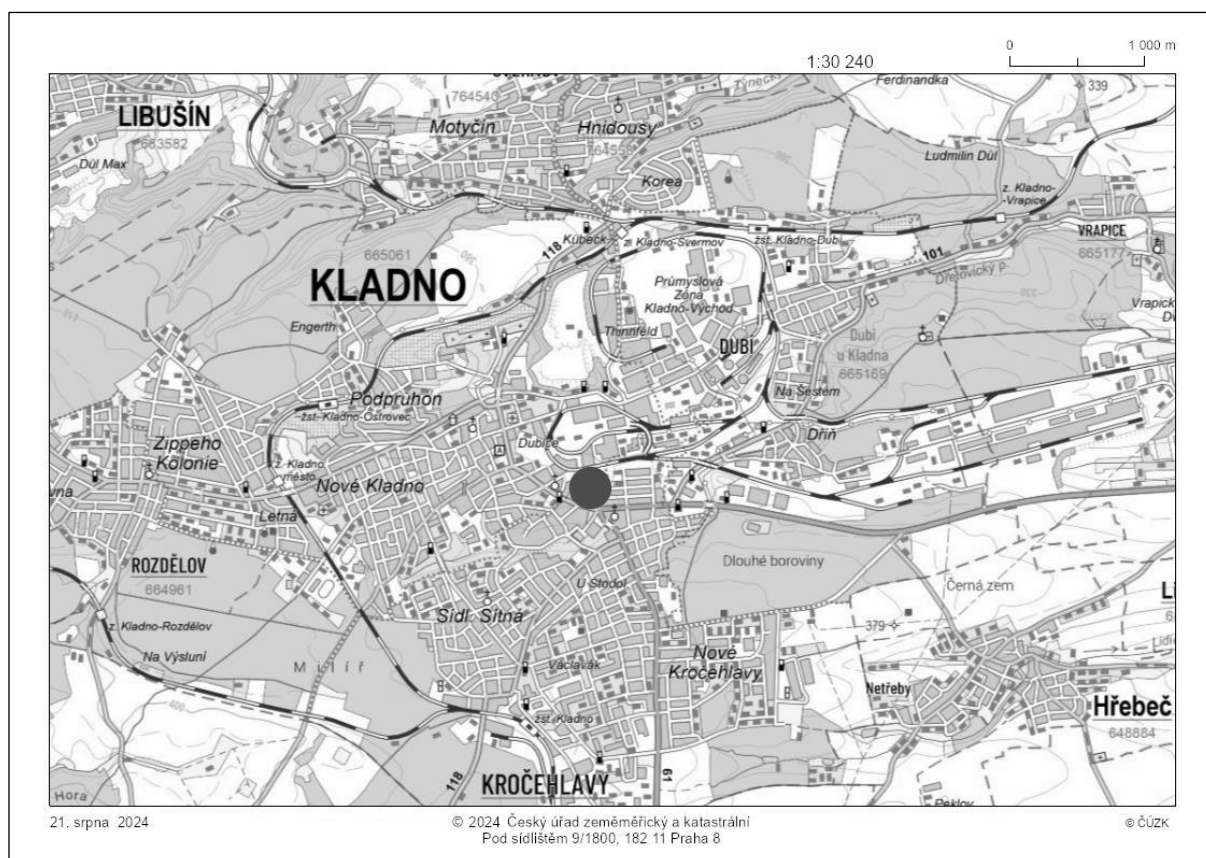
Občanská vybavenost – magistrát města, obchod, služby, zdravotnická zařízení (zdravotní střediska, nemocnice, léčebna, samostatné ordinace), škola (mateřská a základní škola, gymnázia a střední školy, konzervatoře, ZUŠ, vyšší odborné školy), pošta, bankovní služby, sportovní a kulturní zařízení.

Ve městě Kladno je MHD, regionální síť autobusových linek, hlavní železniční stanice ve Středočeském kraji a železniční uzel na tratích Praha–Rakovník, Kralupy nad Vltavou – Kladno v ulici Milady Horákové.

Ve městě Kladno je vybudována kanalizace (ČOV), plynofikace a vodovod (zdroj mesta.obce.cz).

### **Poloha Nemovité věci**

Předmětem ocenění jsou Nemovité věci evidované na LV č. 38493 katastrálním území Kročehlavy. Jedná se o pozemky parc. č. 1728/1, 1731, 1732 a 1733 situované poblíž ulic Fügnerova a Zahradní.



Obr. č. 1 – Poloha Pozemků v Kladně; zdroj [ags.cuzk.cz/geoprohlizec/](https://ags.cuzk.cz/geoprohlizec/)





Obr. č. 2 – Poloha Pozemků v kat. území Kročehlavy; zdroj mapy.cz



Obr. č. 3 – Pozemky – katastrální mapa + ortofoto; zdroj sgi-nahlizenidokn.cuzk.cz

V okolí Nemovité věci není dostupná občanská vybavenost. Pozemky jsou přístupné po zpevněné místní komunikaci (včetně chodníků) ul. Fügenerova a ul. Zahradní (štěrky). Přístup k jednotlivým pozemkům je zajištěn přes pozemky vlastníka.

Tab. č. 4 – Přístup k pozemkům; zdroj nahlizenidokn.cuzk.cz

Parc. č.	Způsob využití/druh pozemku	Vlastník
1777/1	Ostatní komunikace/ostatní plocha	Statutární město Kladno, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno
1711/1	Ostatní komunikace/ostatní plocha	Statutární město Kladno, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno
1728/2	Zbořeniště/zastavěná plocha a nádvoří	Statutární město Kladno, náměstí starosty Pavla 44, 27201 Kladno

Parkovací možnosti na Pozemku, případně na ulici.

Ve vzdálenosti 300 m, zastávka autobusu, Kladno, Dělnická.

### **Popis Pozemku**

Pozemky jsou situovány poblíž centra města Kladna v jeho zastavěném území. Pozemky se nachází ve svažitém terénu, tvar Pozemků je nepravidelný. Okolní zástavba je tvořena převážně stavbami RD (pozn. obyvatelstvo dle zjištění mírně konfliktní). Severně od Pozemků je nezastavěná plocha s porosty. V místě je možnost napojení na přípojku elektro, kanalizaci (tyto jsou na hranici Pozemku) a vodovod (v dosahu). Plocha pozemků je neudržována, jsou zde náletové trvalé porosty, část pozemků je zatížena skládkou a zbořeništěm.

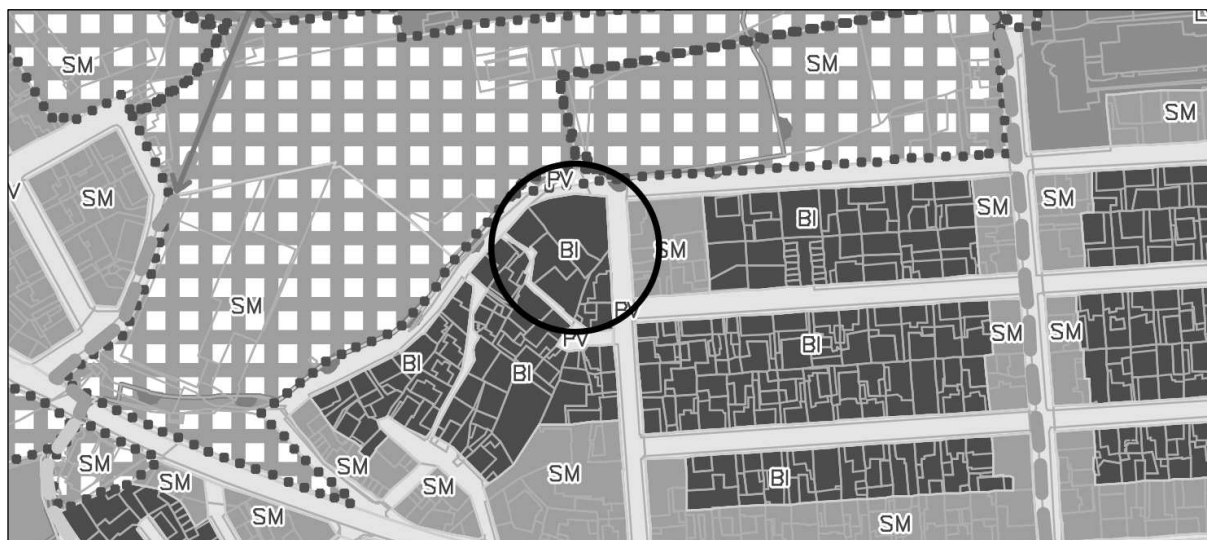
Pozemky parc. č. 1728/1, parc. č. 1731, parc. č. 1733 tvoří jednotný funkční celek. Pozemek parc. č. 1732 na tyto pozemky navazuje.

Nájemní vztahy:

Z poskytnutých dokumentů pro vypracování tohoto Posudku nebyla zjištěna nebo doložena žádná nájemní práva třetích osob.

Územní plán:

Dle územního plánu města Kladna leží Pozemek ve stabilizovaných plochách, označených BI – bydlení v rodinných domech, městské a příměstské.



Obr. č. 4 – Územní plán města Kladno; zdroj [www.mestokladno.cz/](http://www.mestokladno.cz/)

Hlavní využití:

Bydlení v různých typologických formách rodinných domů.

Další podmínky využití:

Zahrady domů nemohou být používány jako trvalé skladištní a skládkové plochy, autobazary, skladiště šrotu apod., či pro stánkový prodej.

Na každý byt v rodinném domě musí připadat alespoň jedno odstavné stání.

Minimální počet odstavných stání pro velké byty je: 2 stání pro byt od 100 m<sup>2</sup> do 180 m<sup>2</sup> podlahové plochy, 3 stání pro byt nad 180 m<sup>2</sup> podlahové plochy.

U výstavby, zahrnující 20 a více bytů, je nutné prověřit, zda má být uzavřena smlouva o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury.

V aktivních zónách záplavového území budou uvolněné prostory bez pevných překážek.

Zóna prostorového uspořádání J/(2+P) [J2] - jádra původních obcí, 2. NP a Podkroví (zdroj [www.mestokladno.cz/](http://www.mestokladno.cz/)).

Záplavové zemí:

Podle Zákona o vodách č. 254/2001 Sb. § 66 odst. 1 a odst. 2 jsou záplavová území administrativně určená území, která mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou. Rozsah záplavového území navrhuje správce dotčeného vodního toku a na základě návrhu je vodoprávní úřad povinen stanovit tento rozsah. V zastavěných územích, v zastavitelných plochách podle územně plánovací dokumentace, případně podle potřeby v dalších územích, vymezí vodoprávní úřad na návrh správce vodního toku aktivní zónu záplavového území podle nebezpečnosti povodňových průtoků.

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

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

Poloha – ulice Zahradní, Fügnerova, Kladno – zóna 1 (zdroj dppcr.cz).

Zatížení a omezení vlastnických práv, jiné zápisy:

Výpis z Katastru nemovitostí prokazující stav evidovaný k datu 6. 3. 2024, list vlastnictví č. 38493 katastrální území Kročehlavy.

*Tab. č. 5 – Informativní přehled omezení vlastnického práva k datu 21. 8. 2024; zdroj nahlizenidokn.cuzk.cz*

Typ
Zákaz zcizení
Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu
Zástavní právo smluvní

*Tab. č. 6 – Informativní přehled jiné zápisy k datu 21. 8. 2024; zdroj nahlizenidokn.cuzk.cz*

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona – Tiple Cristian
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Tiple Cristian
Zahájení exekuce – Tsiple Karina
Zahájení exekuce – Tiple Cristian

### 3.1.3 Shrnutí

*Tab. č. 7 – Podstatné charakteristiky Nemovité věci*

Lokalita	Pozemky jsou situovány poblíž centra města Kladna v jeho zastavěném území. Okolní zástavba je tvořena převážně stavbami RD (pozn. obyvatelstvo dle zjištění mírně konfliktní).
Popis	Pozemky se nachází ve svažitém terénu, tvar Pozemků je převážně nepravidelný. Plocha pozemků je neudržována, jsou zde náletové trvalé porosty, část pozemků je zatížena skládkou a zbořeništěm.
Územní plán	BI – bydlení v rodinných domech, městské a příměstské.
Občanská vybavenost	V blízkém okolí žádná.
IS	V místě je možnost napojení na přípojku elektro, kanalizaci (tyto jsou na hranici Pozemku) a vodovod (v dosahu).
Přístup	Přístup po zpevněné stávající veřejné místní komunikaci. Přístup k jednotlivým pozemkům je zajištěn přes pozemky vlastníka.
Parkování	Na pozemku, případně na ulici.

### 3.1.4 Stanovení kritérií výběru

Při stanovení kritérií výběru je nutné zohlednit časové hledisko.

Na cenu Pozemků mají největší vliv velikost pozemku a jeho tvar, územní plán – využitelnost, vybavení inženýrskými sítěmi, dopravní dostupnost, občanská vybavenost a svažitost.

### 3.1.5 Výčet srovnatelných vzorků

Výběr byl provedený na základě kritérií uvedených v kap. 3.1.4. Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny a vyhodnoceny realizované transakce evidované v Katastru nemovitostí.

Údaje o dosažených cenách srovnatelných nemovitých věcí jsou v Příloze č. 3.

## 3.2 POPIS POSTUPU PŘI ZPRACOVÁNÍ DAT

Získaná data o Nemovité věci a srovnatelných vzorcích byla zpracována do tabulek včetně fotografií. U vzorků určených pro porovnání byly uvedeny též prodejní ceny se souvisejícími údaji.





## 3.3 VÝČET ZPRACOVANÝCH DAT

Přepočet realizovaných cen vzorků z roku 2023 a 2024 na hodnotu ke dni ocenění je možné realizovat pomocí indexu bydlení (HB index).

Tab. č. 8 – HB index pozemek; zdroj csob.cz





Čtvrtletí	1/2023	2/2023	3/2023	4/2023	1/2024	2/2024
HB index	289,4	295,2	298,5	298,8	300,9	302,7

Tab. č. 9 – Data srovnatelných pozemků a oceňovaného pozemku parc. č. 1728/1; zdroj nahlizenidokn.cuzk.cz

Kritéria	Oceňovaná NV	Vzorek č.1	Vzorek č.2	Vzorek č.3
Snímek				
Sp.zn.		V-4561/2023-203	V-5748/2023-203	V-1691/2024-203
Vklad		21.07.2023	14.09.2023	02.04.2024
Sjednaná cena		3 600 000 Kč	4 700 000 Kč	5 214 000 Kč
HB index		1,014	1,014	1,000
Přepočet HB		3 650 653 Kč	4 766 131 Kč	5 214 000 Kč
Kat.území	Kročehlavý	Kročehlavý	Hnidousy	Motyčín
Obec	Kladno	Kladno	Kladno	Kladno
Lokalita	zástavba RD	zástavba RD	zástavba RD	zástavba RD
Parc. č.	1728/1	6071/3	43/4	717
Výměra	950	574	709	869





Druh pozemku	zastavěná plocha a nádvoří	zahrada	zahrada	zahrada
Poloha	navazující na centrum	okrajová část města	část nesrostlá s obcí	část nesrostlá s obcí
Tvar	nepravidelný	pravidelný	pravidelný	pravidelný
Územní plán	BI bydlení v rodinných domech, městské a příměstské	BI bydlení v rodinných domech	BI bydlení v rodinných domech (plocha změn)	BI bydlení v rodinných domech (plocha změn)
Prostorové uspořádání	J/(2+P) jádra původních obcí	Ko/2+0 kompaktní obecná zástavba	Oo/2+P otevřená odstupující zástavba	Oo/2+0 otevřená odstupující zástavba
IS	na hranici	na hranici	v dosahu	v dosahu
Dostupnost	zpevněná komunikace, obec	zpevněná komunikace, obec	nezpevněná komunikace, jiný subjekt	zpevněná komunikace, věcné břemeno
Občanská vybavenost	není	není	není	ano
Svažítost	svažitý	rovinný	rovinný	rovinný
Omezení	nejsou	nejsou	chráněná ložisková území	chráněná ložisková území
Vlastník	viz Posudek	SJM Bezděka Radek Bc. a Bezděková Petra, Jar. Seiferta 804, Švermov, 27309 Kladno	SJM Přikryl Miroslav MVDr. a Přikrylová Terézia MVDr., Trojanova 343/16, Nové Město, 12000 Praha 2	Havlíček Luděk Ing., Lomená 818, Švermov, 27309 Kladno
JC (Kč/m <sup>2</sup> )	nehodnoceno	6 360	6 722	6 000

Tab. č. 10 – Data srovnatelných pozemků a oceňovaného pozemku parc. č. 1731; zdroj nahlizenidokn.cuzk.cz

Kritéria	Oceňovaná NV	Vzorek č.1	Vzorek č.2	Vzorek č.3
Snímek				
Sp.zn.		V-4561/2023-203	V-5748/2023-203	V-1691/2024-203
Vklad		21.07.2023	14.09.2023	02.04.2024
Sjednaná cena		3 600 000 Kč	4 700 000 Kč	5 214 000 Kč
HB index		1,014	1,014	1,000
Přepoččet HB		3 650 653 Kč	4 766 131 Kč	5 214 000 Kč
Kat.území	Kročehlavý	Kročehlavý	Hnidousy	Motyčín
Obec	Kladno	Kladno	Kladno	Kladno
Lokalita	zástavba RD	zástavba RD	zástavba RD	zástavba RD
Parc. č.	1731	6071/3	43/4	717
Výměra	342	574	709	869
Druh pozemku	ostatní plocha	zahrada	zahrada	zahrada
Poloha	navazující na centrum	okrajová část města	část nesrostlá s obcí	část nesrostlá s obcí
Tvar	nepravidelný	pravidelný	pravidelný	pravidelný
Územní plán	BI bydlení v rodinných domech, městské a příměstské	BI bydlení v rodinných domech	BI bydlení v rodinných domech (plocha změn)	BI bydlení v rodinných domech (plocha změn)
Prostorové uspořádání	J/(2+P) jádra původních obcí	Ko/2+0 kompaktní obecná zástavba	Oo/2+P otevřená odstupující zástavba	Oo/2+0 otevřená odstupující zástavba
IS	v dosahu	na hranici	v dosahu	v dosahu





Dostupnost	zpevněná komunikace, obec	zpevněná komunikace, obec	nezpevněná komunikace, jiný subjekt	zpevněná komunikace, věcné břemeno
Občanská vybavenost	není	není	není	ano
Svažitost	svažitý	rovinný	rovinný	rovinný
Omezení	nejsou	nejsou	chráněná ložisková území	chráněná ložisková území
Vlastník	viz Posudek	SJM Bezděka Radek Bc. a Bezděková Petra, Jar. Seiferta 804, Švermov, 27309 Kladno	SJM Přikryl Miroslav MVDr. a Přikrylová Terézia MVDr., Trojanova 343/16, Nové Město, 12000 Praha 2	Havlíček Luděk Ing., Lomená 818, Švermov, 27309 Kladno
JC (Kč/m <sup>2</sup> )	nehodnoceno	6 360	6 722	6 000

Tab. č. 11 – Data srovnatelných pozemků a oceňovaného pozemku parc. č. 1732; zdroj nahlizenidokn.cuzk.cz

Kritéria	Oceňovaná NV	Vzorek č.1	Vzorek č.2	Vzorek č.3
Snímek				
Sp.zn.		V-4561/2023-203	V-5748/2023-203	V-1691/2024-203
Vklad		21.07.2023	14.09.2023	02.04.2024
Sjednaná cena		3 600 000 Kč	4 700 000 Kč	5 214 000 Kč
HB index		1,014	1,014	1,000
Přepočet HB		3 650 653 Kč	4 766 131 Kč	5 214 000 Kč
Kat.území	Kročehlavý	Kročehlavý	Hnidousy	Motyčín
Obec	Kladno	Kladno	Kladno	Kladno
Lokalita	zástavba RD	zástavba RD	zástavba RD	zástavba RD
Parc. č.	1732	6071/3	43/4	717
Výměra	399	574	709	869
Druh pozemku	zahrada	zahrada	zahrada	zahrada
Poloha	navazující na centrum	okrajová část města	část nesrostlá s obcí	část nesrostlá s obcí
Tvar	nepravidelný	pravidelný	pravidelný	pravidelný
Územní plán	BI bydlení v rodinných domech, městské a příměstské	BI bydlení v rodinných domech	BI bydlení v rodinných domech (plocha změn)	BI bydlení v rodinných domech (plocha změn)
Prostorové uspořádání	J/(2+P) jádra původních obcí	Ko/2+0 kompaktní obecná zástavba	Oo/2+P otevřená odstupující zástavba	Oo/2+0 otevřená odstupující zástavba
IS	v dosahu	na hranici	v dosahu	v dosahu
Dostupnost	zpevněná komunikace, obec	zpevněná komunikace, obec	nezpevněná komunikace, jiný subjekt	zpevněná komunikace, věcné břemeno
Občanská vybavenost	není	není	není	ano
Svažitost	svažitý	rovinný	rovinný	rovinný
Omezení	nejsou	nejsou	chráněná ložisková území	chráněná ložisková území
Vlastník	viz Posudek	SJM Bezděka Radek Bc. a Bezděková Petra, Jar. Seiferta	SJM Přikryl Miroslav MVDr. a Přikrylová Terézia MVDr.,	Havlíček Luděk Ing., Lomená 818,

	804, Švermov, 27309 Kladno	Trojanova 343/16, Nové Město, 12000 Praha 2	Švermov, 27309 Kladno
JC (Kč/m <sup>2</sup> )	nehodnoceno	6 360	6 000

Tab. č. 12 – Data srovnatelných pozemků a oceňovaného pozemku parc. č. 1733; zdroj nahlizenidokn.cuzk.cz

Kritéria	Oceňovaná NV	Vzorek č.1	Vzorek č.2	Vzorek č.3
Snímek				
Sp.zn.		V-4561/2023-203	V-5748/2023-203	V-1691/2024-203
Vklad		21.07.2023	14.09.2023	02.04.2024
Sjednaná cena		3 600 000 Kč	4 700 000 Kč	5 214 000 Kč
HB index		1,014	1,014	1,000
Přepočet HB		3 650 653 Kč	4 766 131 Kč	5 214 000 Kč
Kat.území	Kročehlavý	Kročehlavý	Hnidousy	Motyčín
Obec	Kladno	Kladno	Kladno	Kladno
Lokalita	zástavba RD	zástavba RD	zástavba RD	zástavba RD
Parc. č.	1733	6071/3	43/4	717
Výměra	255	574	709	869
Druh pozemku	ostatní plocha	zahrada	zahrada	zahrada
Poloha	navazující na centrum	okrajová část města	část nesrostlá s obcí	část nesrostlá s obcí
Tvar	pravidelný	pravidelný	pravidelný	pravidelný
Územní plán	BI bydlení v rodinných domech, městské a příměstské	BI bydlení v rodinných domech	BI bydlení v rodinných domech (plocha změn)	BI bydlení v rodinných domech (plocha změn)
Prostorové uspořádání	J/(2+P) jádra původních obcí	Ko/2+0 kompaktní obecná zástavba	Oo/2+P otevřená odstupující zástavba	Oo/2+0 otevřená odstupující zástavba
IS	na hranici	na hranici	v dosahu	v dosahu
Dostupnost	zpevněná komunikace, obec	zpevněná komunikace, obec	nezpevněná komunikace, jiný subjekt	zpevněná komunikace, věcné břemeno
Občanská vybavenost	není	není	není	ano
Svažitosť	rovinný	rovinný	rovinný	rovinný
Omezení	nejsou	nejsou	chráněná ložisková území	chráněná ložisková území
Vlastník	viz Posudek	SJM Bezděka Radek Bc. a Bezděková Petra, Jar. Seiferta 804, Švermov, 27309 Kladno	SJM Příkryl Miroslav MVDr. a Příkrylová Terézia MVDr., Trojanova 343/16, Nové Město, 12000 Praha 2	Havlíček Luděk Ing., Lomená 818, Švermov, 27309 Kladno
JC (Kč/m <sup>2</sup> )	nehodnoceno	6 360	6 722	6 000



## 4 POSUDEK

### 4.1 POPIS POSTUPU PŘI ANALÝZE DAT

#### 4.1.1 Popis postupu při analýze dat pro určení ceny obvyklé

Podle § 2 odst. 2 zákona o oceňování majetku:

*Obvyklou cenou se pro účely zákona č. 151/1997 Sb. se 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.*

Podle části druhé § 1a oceňovací vyhlášky:

*Určení obvyklé ceny:*

*(1) Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.*

*(2) Postup určení obvyklé ceny zahrnuje*

*a) výběr údajů do souboru pro porovnání s předmětem ocenění nejméně od 3 obdobných předmětů na základě kritérií podle druhu předmětu ocenění a jeho zvláštností ke dni ocenění,*

*b) srovnávací analýzu údajů z vybraného souboru obdobných předmětů ocenění s údaji o oceňovaném předmětu ocenění,*

*c) určení základní jednotky pro porovnání a parametrů s významným podílem na výši ceny, určení rozdílů parametrů mezi oceňovanými předměty ocenění a obdobnými předměty ocenění,*

*d) úpravu sjednaných cen v návaznosti na odlišnost obdobných předmětů ocenění od předmětů oceňovaných jejich korekcí, přičemž odchylka způsobená korekcí musí být řádně odůvodněna,*

e) výběr, odůvodnění a provedení analýzy s vyhodnocením souboru upravených cen včetně zdůvodněného případného vyloučení odlehlých údajů a

f) určení obvyklé ceny, která vychází z vyhodnocení souboru upravených cen.

(3) Údaje použité pro určení obvyklé ceny musí být kontrolovatelné a postup jejich zpracování musí být z ocenění zřejmý a doložený.

(4) Nemožnost určení obvyklé ceny podle odstavců 1 a 2 je nutné doložit, zejména uvést postupy, které byly pro zjištění realizovaných cen obdobných předmětů ocenění provedeny, a jejich výsledky.

Na základě výše uvedených předpokladů a jejich vyhodnocení, je obvyklá cena Nemovité věci dovozena porovnávacím způsobem.

### **Porovnávací hodnota**

Porovnávací (komparační, srovnávací) přístup vychází přímo z porovnání s prodeji nebo inzercí podobných nemovitostí v podobných podmínkách. Porovnání srovnávacích nemovitostí a oceňované Nemovité věci je provedeno pomocí řady kritérií zohledňujících významné odlišnosti, přičemž hodnocení těchto kritérií je kvantifikováno pomocí indexů.

Tab. č. 13 – Srovnávací matice pozemek parc. č. 1728/1

Kritéria	Oceňovaná NV	Vzorek č.1	Vzorek č.2	Vzorek č.3
K1 výměra	950	574	709	869
Stav	x	menší	menší	srovnatelná
Korekce	1,00	1,01	1,01	1,00
K2 poloha	navazující na centrum	okrajová část města	část nesrostlá s obcí	část nesrostlá s obcí
Stav	x	horší	horší	horší
Korekce	1,00	0,97	0,95	0,95
K3 tvar	nepravidelný	pravidelný	pravidelný	pravidelný
Stav	x	lepší	lepší	lepší
Korekce	1,00	1,03	1,03	1,03
K4 územní plán	BI bydlení v rodinných domech, městské a příměstské	BI bydlení v rodinných domech	BI bydlení v rodinných domech (plocha změn)	BI bydlení v rodinných domech (plocha změn)
Stav	x	srovnatelný	srovnatelný	srovnatelný
Korekce	1,00	1,00	1,00	1,00
K5 IS	na hranici	na hranici	v dosahu	v dosahu
Stav	x	srovnatelné	horší	horší
Korekce	1,00	1,00	0,90	0,90
K6 dostupnost	zpevněná komunikace, obec	zpevněná komunikace, obec	nezpevněná komunikace, jiný subjekt	zpevněná komunikace, věcné břemeno
Stav	x	srovnatelná	horší	srovnatelná
Korekce	1,00	1,00	0,90	1,00
K7 občanská vybavenost	není	není	není	ano
Stav	x	srovnatelná	srovnatelná	lepší
Korekce	1,00	1,00	1,00	1,02

K8 svažitost	svažitý	rovinný	rovinný	rovinný
Stav	x	lepší	lepší	lepší
Korekce	1,00	1,03	1,03	1,03
K9 omezení	nejsou	nejsou	chráněná ložisková území	chráněná ložisková území
Stav	x	srovnatelná	horší	horší
Korekce	1,00	1,00	0,98	0,98
IO <sup>1</sup>	1,00	1,04	0,80	0,91
JC <sup>2</sup> (Kč/m <sup>2</sup> )		6 360	6 722	6 000
JC/IO (Kč/m <sup>2</sup> )		6 131	8 360	6 606

Tab. č. 14 – Základní statistické charakteristiky a porovnávací hodnota pozemku parc. č. 1728/1

Průměr (Kč/m <sup>2</sup> )	7 032
Min	6 131
Max	8 360
Směr. odchylka	1 174
Var. koeficient	17%
Výměra (m <sup>2</sup> )	950
Srovnatelná hodnota	6 680 843 Kč

Tab. č. 15 – Srovnávací matice pozemek parc. č. 1731

Kritéria	Oceňovaná NV	Vzorek č.1	Vzorek č.2	Vzorek č.3
K1 výměra	342	574	709	869
Stav	x	větší	větší	větší
Korekce	1,00	0,99	0,98	0,97
K2 poloha	navazující na centrum	okrajová část města	část nesrostlá s obcí	část nesrostlá s obcí
Stav	x	horší	horší	horší
Korekce	1,00	0,97	0,95	0,95
K3 tvar	nepravidelný	pravidelný	pravidelný	pravidelný
Stav	x	lepší	lepší	lepší
Korekce	1,00	1,03	1,03	1,03
K4 územní plán	BI bydlení v rodinných domech, městské a příměstské	BI bydlení v rodinných domech	BI bydlení v rodinných domech (plocha změn)	BI bydlení v rodinných domech (plocha změn)
Stav	x	srovnatelný	srovnatelný	srovnatelný
Korekce	1,00	1,00	1,00	1,00
K5 IS	v dosahu	na hranici	v dosahu	v dosahu
Stav	x	lepší	srovnatelné	srovnatelné
Korekce	1,00	1,10	1,00	1,00
K6 dostupnost	zpevněná komunikace, obec	zpevněná komunikace, obec	nezpevněná komunikace, jiný subjekt	zpevněná komunikace, věcné břemeno
Stav	x	srovnatelná	horší	srovnatelná
Korekce	1,00	1,00	0,90	1,00
K7 občanská vybavenost	není	není	není	ano
Stav	x	srovnatelná	srovnatelná	lepší
Korekce	1,00	1,00	1,00	1,02
K8 svažitost	svažitý	rovinný	rovinný	rovinný

<sup>1</sup> IO Index odlišnosti (-), IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6 × K7 × K8 × K9).

<sup>2</sup> JC Jednotková cena (Kč/m<sup>2</sup>).

Stav	x	lepší	lepší	lepší
Korekce	1,00	1,03	1,03	1,03
K9 omezení	nejsou	nejsou	chráněná ložisková území	chráněná ložisková území
Stav	x	srovnatelná	horší	horší
Korekce	1,00	1,00	0,98	0,98
IO	1,00	1,12	0,87	0,98
JC (Kč/m <sup>2</sup> )		6 360	6 722	6 000
JC/IO (Kč/m <sup>2</sup> )		5 695	7 725	6 139

Tab. č. 16 – Základní statistické charakteristiky a porovnávací hodnota pozemku parc. č. 1731

Průměr (Kč/m <sup>2</sup> )	6 519
Min	5 695
Max	7 725
Směr. odchylka	1 067
Var. koeficient	16%
Výměra (m <sup>2</sup> )	342
Srovnatelná hodnota	2 229 666 Kč

Tab. č. 17 – Srovnávací matice pozemek parc. č. 1732

Kritéria	Oceňovaná NV	Vzorek č.1	Vzorek č.2	Vzorek č.3
K1 výměra	399	574	709	869
Stav	x	větší	větší	větší
Korekce	1,00	0,99	0,98	0,98
K2 poloha	navazující na centrum	okrajová část města	část nesrostlá s obcí	část nesrostlá s obcí
Stav	x	horší	horší	horší
Korekce	1,00	0,97	0,95	0,95
K3 tvar	nepravidelný	pravidelný	pravidelný	pravidelný
Stav	x	lepší	lepší	lepší
Korekce	1,00	1,03	1,03	1,03
K4 územní plán	BI bydlení v rodinných domech, městské a příměstské	BI bydlení v rodinných domech	BI bydlení v rodinných domech (plocha změn)	BI bydlení v rodinných domech (plocha změn)
Stav	x	srovnatelný	srovnatelný	srovnatelný
Korekce	1,00	1,00	1,00	1,00
K5 IS	v dosahu	na hranici	v dosahu	v dosahu
Stav	x	lepší	srovnatelné	srovnatelné
Korekce	1,00	1,10	1,00	1,00
K6 dostupnost	zpevněná komunikace, obec	zpevněná komunikace, obec	nezpevněná komunikace, jiný subjekt	zpevněná komunikace, věcné břemeno
Stav	x	srovnatelná	horší	srovnatelná
Korekce	1,00	1,00	0,90	1,00
K7 občanská vybavenost	není	není	není	ano
Stav	x	srovnatelná	srovnatelná	lepší
Korekce	1,00	1,00	1,00	1,02
K8 svažitost	svažitý	rovinný	rovinný	rovinný
Stav	x	lepší	lepší	lepší
Korekce	1,00	1,03	1,03	1,03
K9 omezení	nejsou	nejsou	chráněná ložisková území	chráněná ložisková území
Stav	x	srovnatelná	horší	horší
Korekce	1,00	1,00	0,98	0,98

IO	1,00	1,12	0,88	0,98
JC (Kč/m <sup>2</sup> )		6 360	6 722	6 000
JC/IO (Kč/m <sup>2</sup> )		5 668	7 680	6 096

Tab. č. 18 – Základní statistické charakteristiky a porovnávací hodnota pozemku parc. č. 1732

Průměr (Kč/m <sup>2</sup> )	6 481
Min	5 668
Max	7 680
Směr. odchylka	1 060
Var. koeficient	16%
Výměra (m <sup>2</sup> )	399
Srovnatelná hodnota	2 585 985 Kč

Tab. č. 19 – Srovnávací matice pozemek parc. č. 1733

Kritéria	Oceňovaná NV	Vzorek č.1	Vzorek č.2	Vzorek č.3
K1 výměra	255	574	709	869
Stav	x	větší	větší	větší
Korekce	1,00	0,98	0,97	0,95
K2 poloha	navazující na centrum	okrajová část města	část nesrostlá s obcí	část nesrostlá s obcí
Stav	x	horší	horší	horší
Korekce	1,00	0,97	0,95	0,95
K3 tvar	pravidelný	pravidelný	pravidelný	pravidelný
Stav	x	srovnatelný	srovnatelný	srovnatelný
Korekce	1,00	1,00	1,00	1,00
K4 územní plán	BI bydlení v rodinných domech, městské a příměstské	BI bydlení v rodinných domech	BI bydlení v rodinných domech (plocha změn)	BI bydlení v rodinných domech (plocha změn)
Stav	x	srovnatelný	srovnatelný	srovnatelný
Korekce	1,00	1,00	1,00	1,00
K5 IS	na hranici	na hranici	v dosahu	v dosahu
Stav	x	srovnatelné	horší	horší
Korekce	1,00	1,00	0,90	0,90
K6 dostupnost	zpevněná komunikace, obec	zpevněná komunikace, obec	nezpevněná komunikace, jiný subjekt	zpevněná komunikace, věcné břemeno
Stav	x	srovnatelná	horší	srovnatelná
Korekce	1,00	1,00	0,90	1,00
K7 občanská vybavenost	není	není	není	ano
Stav	x	srovnatelná	srovnatelná	lepší
Korekce	1,00	1,00	1,00	1,02
K8 svažítost	rovinný	rovinný	rovinný	rovinný
Stav	x	srovnatelný	srovnatelný	srovnatelný
Korekce	1,00	1,00	1,00	1,00
K9 omezení	nejsou	nejsou	chráněná ložisková území	chráněná ložisková území
Stav	x	srovnatelná	horší	horší
Korekce	1,00	1,00	0,98	0,98
IO	1,00	0,95	0,73	0,82
JC (Kč/m <sup>2</sup> )		6 360	6 722	6 000
JC/IO (Kč/m <sup>2</sup> )		6 721	9 232	7 358

Tab. č. 20 – Základní statistické charakteristiky a porovnávací hodnota pozemku parc. č. 1733

Průměr (Kč/m <sup>2</sup> )	7 770
Min	6 721
Max	9 232
Směr. odchylka	1 305
Var. koeficient	17%
Výměra (m <sup>2</sup> )	255
Srovnatelná hodnota	1 981 424 Kč

## 4.2 VÝSLEDKY ANALÝZY DAT

Tab. č. 21 – Rekapitulace ocenění Nemovité věci

Porovnávací hodnota:		
Pozemek parc. č.	1728/1	6 680 843 Kč
	1731	2 229 666 Kč
	1732	2 585 985 Kč
	1733	1 981 424 Kč
Celkem		13 477 918 Kč
Po zaokrouhlení		13 500 000 Kč

## 5 ODŮVODNĚNÍ

### 5.1 INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ANALÝZY

Pro určení obvyklé ceny:

Vlastní ocenění Nemovitých věcí je vypracováno v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a prováděcí vyhlášky k zákonu o oceňování majetku č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Ocenění Nemovitých věcí je provedeno ke dni 19. 8. 2024. Hlavním výstupem je porovnávací hodnota, která je vypočtena jako součin průměrných jednotkových cen srovnávacích vzorků a jednotkou porovnání. Obvyklá cena je následně dovozena z hodnoty porovnávací.

Zatížení a omezení vlastnických práv, jiné zápisy (viz. LV č. 38493, kat. území Kročehlavy).

### 5.2 KONTROLA POSTUPU

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření a veřejně přístupné databáze.
- B) Vytvořená data o Nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze.
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy. Data byla tabelárně zpracovaná.
- D) Na základě analýzy jednotlivých koeficientů se stanovily celkové korekce, které byly východiskem pro určení porovnávací hodnoty.
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla určena obvyklá cena Nemovité věci ve výši porovnávací hodnoty.

## 6 ZÁVĚR

### 6.1 CITACE ZADANÉ ODBORNÉ OTÁZKY

Úkolem Znalce je podle § 40, odst. 1 písm. a) vyhlášky č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti a zákona č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech, odpovědět na odbornou otázku Zadavatele:

Ocenění nemovitých věcí sestávající se z pozemků parc. č. 1728/1 zastavěná plocha a nádvoří/zbořeniště o velikosti 950 m<sup>2</sup>, parc. č. 1731 ostatní plocha/jiná plocha o velikosti 342 m<sup>2</sup>, parc. č. 1732 zahrada o velikosti 399 m<sup>2</sup> a parc. č. 1733 ostatní plocha/jiná plocha o velikosti 255 m<sup>2</sup>, včetně součástí a příslušenství, evidovaných na LV č. 38493, v kat. území Kročehlavy, obec Kladno, okres Kladno.

Znalci se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu této Nemovité věci.

Podle ustanovení § 1c odst. 1 Oceňovací vyhlášky:

*Spolu s určením obvyklé ceny nemovité věci nebo její tržní hodnoty se určí i cena zjištěná.*

Vzhledem k účelu znaleckého posudku (insolvenční řízení), nebude cena zjištěná stanovena.

### 6.2 ODPOVĚĎ

Obvyklá cena Nemovitých věcí je určena ve výši kolem:

**13 500 000 Kč**

(slovy: třináctmilionůpětsettisíckorunčeských)

Obvyklá cena je vyjádřena v úrovni cen s DPH.

### 6.3 PODMÍNKY SPRÁVNOSTI ZÁVĚRU, PŘÍPADNÉ SKUTEČNOSTI SNIŽUJÍCÍ JEHO PŘESNOST

Použitý přístup je založen na úsudku a erudici Znalce. Obvyklá cena se pohybuje kolem určené částky.



## 6.4 SEZNAM POUŽITÝCH PŘEDPISŮ A LITERATURY

BRADÁČ, Albert, Pavel KREJČÍŘ, Leopold LUKAŠÍK, Jiří OŠLEJŠEK, Jiří PLCH, Miroslav KLEDUS a Aleš VÉMOLA, 1999. *Soudní inženýrství*. Brno: CERM, 725 s. ISBN 80-7204-133-9.

International Valuation Standards Council, 2017. *International Valuation Standards (2017), IVS*. International Valuation Standards Council.

ORT, Petr, 2013. *Oceňování nemovitostí – moderní metody a přístupy*. Praha: Leges, 176 s. ISBN 978-80-87212-77-9.

Standardy oceňování nemovitých věcí pro účely ohodnocení zajištění finančních institucí (Standard ČBA), Česká bankovní asociace, 2015.

Vyhláška č. 441/2013 Sb., vyhláška k provedení zákona o oceňování majetku (Oceňovací vyhláška).

Vyhláška č. 503/2020 Sb., o výkonu znalecké činnosti.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (Zákon o oceňování majetku).

Zákon č. 254/2019 Sb., o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech.

Znalecké standardy AZO č. 1 až 10, Asociace znalců a odhadců České republiky, z.s.

### **Konzultant a důvod jeho přibrání:**

Konzultant nebyl přibrán.

### **Odměna nebo náhrada nákladů znalce:**

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb., o znalečném, ve znění pozdějších předpisů.

### **Prohlášení o uvědomění si následků vědomě nepravdivého posudku:**

Prohlašuji, že jsem si jako Znalec vědom následků podání vědomě nepravdivého znaleckého posudku ve smyslu § 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu / § 110a zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád).

## **7 SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha č. 1: Výpis z katastru nemovitostí LV č. 38493, kat. území Kročehlavy

Příloha č. 2: Kopie katastrální mapy

Příloha č. 3: Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Příloha č. 4: Fotodokumentace

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2024 08:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 92 INS 14240/2023 pro Miroslav Sládek, Mgr.

Okres: **CZ0203 Kladno** Obec: **532053 Kladno**  
Kat.území: **665126 Kročehlavý** List vlastnictví: **38493**  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Tiple Cristian a Tsiple Karina, Perlitová 1819/50, Krč, 14000 Praha 4	970203/1372 965115/1334	
SJM = společné jmění manželů		

**B Nemovitosti**

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1728/1	950	zastavěná plocha a nádvoří	zbořeniště	
1731	342	ostatní plocha	jiná plocha	
1732	399	zahrada		zemědělský půdní fond
1733	255	ostatní plocha	jiná plocha	

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

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

*Typ vztahu*

**o Zástavní právo smluvní**

k zajištění pohledávek s příslušenstvím :

a) jistiny úvěru do výše 3.718.112,- Kč

b) veškerých budoucích pohledávek, které mohou vzniknout od uzavření Zástavní smlouvy do 20.11.2058, až do celkové výše 3.718.112,- Kč

*Oprávnění pro*

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

*Povinnost k*

Parcela: 1728/1

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0786604139 ze dne 29.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2021 12:17:07. Zápis proveden dne 12.01.2022.

V-11763/2021-203

*Pořadí k* 22.12.2021 12:17

**o Zákaz zcizení**

po dobu trvání zástavního práva

*Oprávnění pro*

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

*Povinnost k*

Parcela: 1728/1

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0786604139 ze dne 29.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.12.2021 12:17:07. Zápis proveden dne 12.01.2022.

V-11763/2021-203

*Pořadí k* 22.12.2021 12:17

**o Zástavní právo smluvní**

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

strana 1

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2024 08:55:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532053 Kladno  
Kat.území: 665126 Kročehlavy List vlastnictví: 38493  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

k zajištění pohledávek s příslušenstvím :  
a) jistiny úvěru do výše 3.185.492,00 Kč  
b) veškerých budoucích pohledávek, které mohou vzniknout od uzavření Zástavní smlouvy do 20.12.2058, až do celkové výše 3.185.492,00 Kč

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 1731, Parcela: 1732, Parcela: 1733

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0792210179 ze dne 04.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2022 13:52:28. Zápis proveden dne 10.05.2022.

V-2998/2022-203

Pořadí k 14.04.2022 13:52

o Zákaz zcizení

po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Česká spořitelna, a.s., Olbrachtova 1929/62, Krč, 14000  
Praha 4, RČ/IČO: 45244782

Povinnost k

Parcela: 1731, Parcela: 1732, Parcela: 1733

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. ZN/0792210179 ze dne 04.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2022 13:52:28. Zápis proveden dne 10.05.2022.

V-2998/2022-203

Pořadí k 14.04.2022 13:52

o Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu

pověřený soudní exekutor - JUDr. Jan Paraska, Jaroslava Seiferta 2159/7, 434 01 Most

k zajištění pohledávky:

- výše jistiny: 5.424.944,38 Kč a příslušenství: úroky z prod. 36,5 % ročně od 21.12.2022 do zaplacení z částky 5.424.944,38 Kč

Oprávnění pro

FERGUSON CONSULTING LLC, id.č.1024296, NORTH SVENETH  
STREET 101, KY 40202 LOUISVILLE, Spojené státy americké

Povinnost k

Parcela: 1728/1, Parcela: 1731, Parcela: 1732, Parcela: 1733

Listina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti č. j. 130 EX 394/23-22/E 1 ze dne 13.03.2023. Právní moc ke dni 14.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.10.2023 12:42:52. Zápis proveden dne 08.11.2023.

V-7089/2023-203

Pořadí k 05.02.2023 00:00

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Paraska, Jaroslava Seiferta 2159/7, 434 01 Most

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.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2024 08:55:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532053 Kladno  
Kat.území: 665126 Kročehlavy List vlastnictví: 38493  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Tiple Cristian, Perlitová 1819/50, Krč, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 970203/1372

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Most 130 EX-366/2023 -28/E1 ze dne 13.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2023 18:19:34. Zápis proveden dne 15.02.2023; uloženo na prac. Most  
Z-618/2023-508

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**  
pověřený soudní exekutor - JUDr. Jan Paraska, Jaroslava Seiferta 2159/7, 434 01 Most  
oprávněný: FERGUSON CONSULTING LLC, id.č.1024296

*Povinnost k*

Parcela: 1728/1, Parcela: 1731, Parcela: 1732, Parcela: 1733

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č.j. 130 EX 366/23-50/E 1 ze dne 13.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.02.2023 18:26:13. Zápis proveden dne 16.02.2023; uloženo na prac. Kladno

Z-1049/2023-203

*Listina* Ohlášení o nabytí právní moci rozhodnutí č.j. 130 EX 366/23-50/E 1 ze dne 13.02.2023. Právní moc ke dni 16.03.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.03.2023 01:01:09. Zápis proveden dne 27.03.2023; uloženo na prac. Kladno

Z-1680/2023-203

*Související zápisy*

**Dražební vyhláška**

pověřený soudní exekutor - JUDr. Jan Paraska, Jaroslava Seiferta 2159/7, 434 01 Most  
oprávněný: FERGUSON CONSULTING LLC, id.č.1024296

*Povinnost k*

Parcela: 1728/1, Parcela: 1731, Parcela: 1732, Parcela: 1733

*Listina* Usnesení soudního exekutora o nařízení dražebního jednání č.j. 130 EX 366/23-161/E 1 ze dne 13.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.07.2023 01:02:03. Zápis proveden dne 17.07.2023; uloženo na prac. Kladno

Z-3795/2023-203

**o Zahájení exekuce**

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 2526/3, 130 00 Praha 3

*Povinnost k*

Tsiple Karina, Perlitová 1819/50, Krč, 14000 Praha 4,  
RČ/IČO: 965115/1334

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 132 EX 538/23-7 ze dne 27.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2023 18:00:16. Zápis proveden dne 01.11.2023; uloženo na prac. Praha

Z-48850/2023-101

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

pověřený soudní exekutor - JUDr. Jan Fendrych, Hradecká 3, 130 00 Praha 3  
oprávněný: Stavebniny DEK a.s., IČ 03748600

*Povinnost k*

Parcela: 1728/1, Parcela: 1731, Parcela: 1732, Parcela: 1733

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí č. j. 132 EX 538/23-13 ze dne 30.10.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.10.2023 18:00:15. Zápis

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 06.03.2024 08:55:02

Okres: CZ0203 Kladno Obec: 532053 Kladno  
Kat.území: 665126 Kročehlavy List vlastnictví: 38493  
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

Typ vztahu

---

proveden dne 13.11.2023; uloženo na prac. Kladno

Z-5350/2023-203

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

*Povinnost k*

**Ťiple Cristian, Perlitová 1819/50, Krč, 14000 Praha 4,**  
RČ/IČO: 970203/1372

*Související zápisy*

**Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona**

*Povinnost k*

**Ťiple Cristian, Perlitová 1819/50, Krč, 14000 Praha**  
4, RČ/IČO: 970203/1372

---

Plomby a upozornění - Bez zápisu

---

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

---

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 29.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.02.2022 11:10:08. Zápis proveden dne 01.03.2022.

V-1039/2022-203

Pro: **Ťiple Cristian a Tšiple Karina, Perlitová 1819/50, Krč, 14000 Praha 4** RČ/IČO: 970203/1372  
965115/1334

- o Smlouva kupní ze dne 04.03.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 10.05.2022 13:55:00. Zápis proveden dne 01.06.2022.

V-3665/2022-203

Pro: **Ťiple Cristian a Tšiple Karina, Perlitová 1819/50, Krč, 14000 Praha 4** RČ/IČO: 970203/1372  
965115/1334

---

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
1732	41210	35
	42551	364

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

---

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

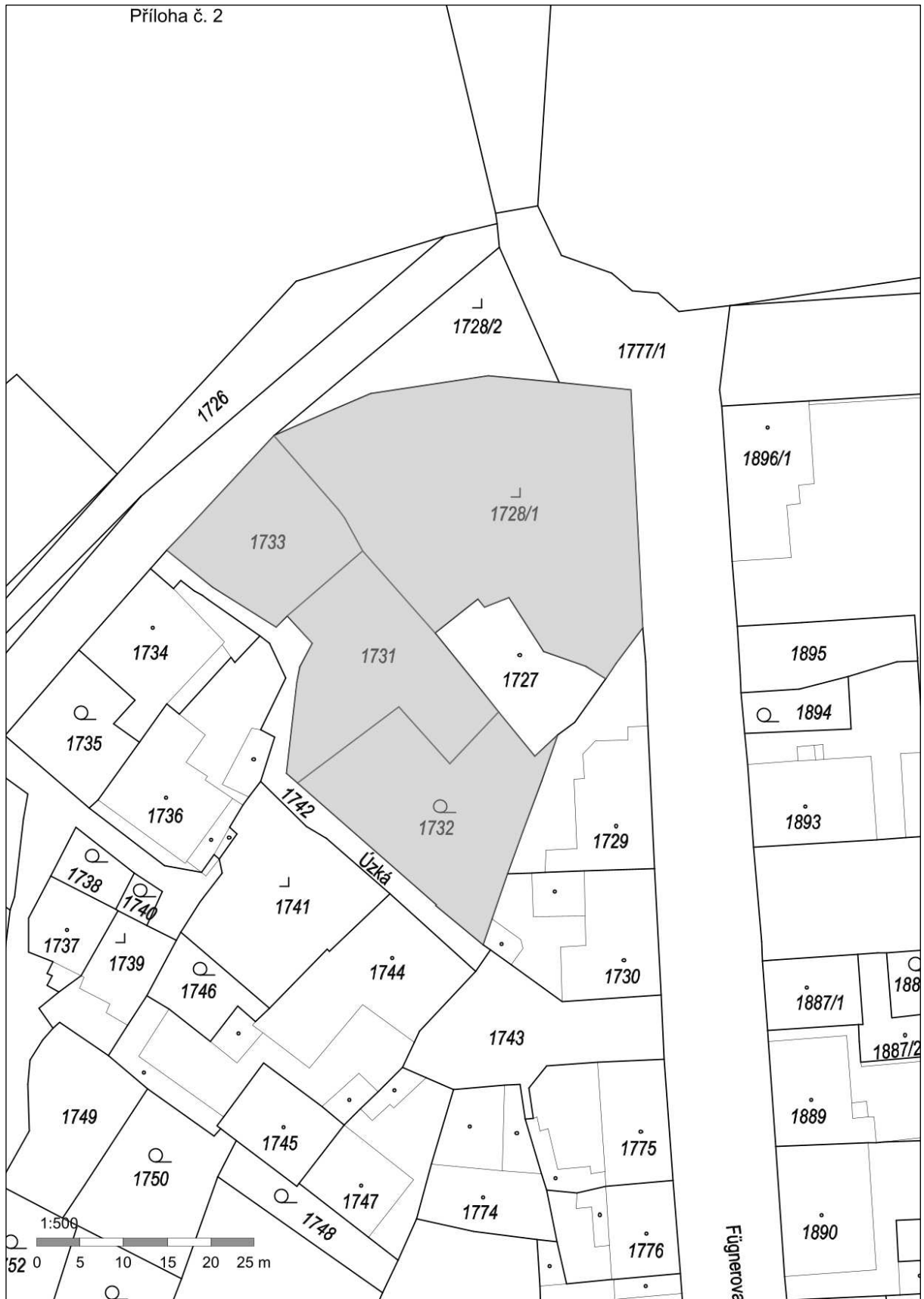
Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 06.03.2024 09:20:46

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

---

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



## Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 23.05.2024 14:55

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat. území: 665126 Kročehlavy

---

Pozemek: 1350, LV 22998

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

992.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 2023/0389/OSM ze dne 29.05.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.05.2023 14:17:39. Zápis proveden dne 22.06.2023.

V-3655/2023-203

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

1350, LV 22998

---

Pozemek: 6071/3, LV 23314

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

3.600.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 26.06.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2023 09:09:34. Zápis proveden dne 21.07.2023.

V-4561/2023-203

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny

pozemky:

6071/3, LV 23314



## Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 24.05.2024 15:15

Okres: CZ0203 Kladno

Obec: 532053 Kladno

Kat. území: 764558 Hnidousy

Pozemek: 43/4, LV 2413

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

4.700.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 31.07.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.08.2023 14:16:25. Zápis proveden dne 14.09.2023.

V-5748/2023-203

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

43/4, LV 2413

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

6.400.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 13.02.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.02.2020 12:32:07. Zápis proveden dne 11.03.2020.

V-1183/2020-203

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky:

43/1, LV 2400; 43/2, LV 2266; 43/3, LV 2399; 43/4, LV 2413; 44/1, LV 2397; 289/2, LV 2266; 395/3, LV 2266

## Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle nemovitostí

Platnost k: 24.05.2024 15:15

Okres: CZ0203 Kladno  
Kat. území: 764540 Motyčín

Obec: 532053 Kladno

Pozemek: 717, LV 2397

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

5.214.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní č. 5N/2024, 2Sd/20241 ze dne 05.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku  
08.03.2024 11:57:13. Zápis proveden dne 02.04.2024.

V-1691/2024-203

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 717, LV 2397

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

2.607.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 30.10.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2018 12:08:49. Zápis  
proveden dne 29.11.2018.

V-9373/2018-203

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny  
pozemky: 717, LV 2397





## 8 ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako Znalec zapsaný v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti České republiky pro obor Ekonomika, odvětví Ceny a odhady. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 064765/2024.

Otisk znalecké pečeti:



Ing. Roman Šůstek, Ph.D.  
znalec v oboru ekonomika

V Jedovnicích dne 22. 8. 2024