

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6004 – 176 / 2020

dle usnesení č.j. 067 EX 7566/08-861

Objednavatel:

Exekutorský úřad Praha 5

Sídlo:
IČ:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor
Evropská 663/132, 160 00 Praha 6
49720821

Zhotovitel:

Sídlo:
IČ:

Odhadci a znalci CZ, s.r.o.

Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové
2630 2047

mail:
Zpracovatelé:

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném
Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398.
Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů
kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika,
s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.
info@znalci-cr.cz
Ing. Milan Bálek, Jaromír Ondrušák
Za zpracování znaleckého posudku je odpovědný a může jej osobně
stvrdit a podat žádaná vysvětlení dle §22 odst. 1) zák. č. 36/1967 Sb.
v platném znění: Ing. Milan Bálek, jednatel společnosti.

Účel posudku:

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení č.j. 067 EX
7566/08-861 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Jurajem
Podkonickým, Ph.D. dne 29.04.2020.

Posudek obsahuje:

20 stran včetně příloh

Posudek se předává:

v jednom vyhotovení

Výtisk číslo:

1

Zpracováno:

18.05.2020

Obsah posudku	strana
---------------	--------

A	NÁLEZ.....	3
1	Úkol a předmět ocenění	3
2	Místní šetření	4
3	Den ocenění	4
4	Podklady	4
B	POSUDEK	5
1	Aplikovaná metoda ocenění.....	5
2	Ocenění	5
C	REKAPITULACE	9
D	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	11
E	PŘÍLOHY	11

A NÁLEZ

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě pokynu objednavatele posudku. Znalecký úkol je dán usnesením č.j. 067 EX 7566/08-861.

Jedná se o ocenění:

a) spoluvlastnického podílu ve výši 2391/255259 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 1996

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2339/3	829	ostatní plocha	jiná plocha	
2339/175	6270	ostatní plocha	jiná plocha	
2339/182	43	ostatní plocha	jiná plocha	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

b) spoluvlastnického podílu ve výši 40293/255259 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 2120

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2339/176	7	ostatní plocha	jiná plocha	
2339/177	1218	ostatní plocha	jiná plocha	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

c) spoluvlastnického podílu ve výši 2391/255259 na nemovité věci:

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 20971

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2339/286	14	ostatní plocha	jiná plocha	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Součástí všech výše uvedených pozemků je rostlinstvo: okrasné keře, okrasné stromy.

2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 14.05.2020 bez přítomnosti vlastníka nemovitých věcí. Právní zástupkyně povinné si naši písemnou výzvu k účasti na místním šetření nepřevzala - viz vratka dopisu v příloze posudku s poznámkou České pošty s.p., že adresát je na uvedené adrese neznámý.

3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 18.05.2020, což je den ocenění.

4 PODKLADY

- výpisy z Katastru nemovitostí, LV č. 1996, LV č. 2120 a LV č. 20971, k.ú. Stodůlky, získané prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 22.02.2020
- snímek katastrální mapy
- usnesení č.j. 067 EX 7566/08-861
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z venkovní obhlídky nemovitých věcí
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.
- vyhláška č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.)
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2020
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2020
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2010 - 2019

B POSUDEK

1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Při volbě způsobu zjištění obvyklé ceny jsme nejprve analyzovali teoretickou použitelnost všech známých a v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že předmětem ocenění není běžný pozemek, ke kterému by bylo možné nalézt statisticky významný soubor obdobných pozemků na místním (regionálním) trhu nabízených k prodeji (popř. již uskutečněných prodejů), domníváme se, že není vhodné pro ocenění použít porovnání, resp. klasickou metodu komparativní. V takových případech je dle našeho názoru vhodné pro ocenění použít metodu vycházející ze státem shromažďovaných informací, tedy metodu předepsanou zákonem o oceňování a jeho prováděcí vyhláškou.

Ocenění je proto v tomto znaleckém posudku provedeno postupem definovaným Zákonem o oceňování majetku č. 151/1997 Sb. v platném znění, resp. jeho prováděcí vyhláškou č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.). Konkrétně se jedná o aplikaci platné Cenové mapy, které v podstatě vychází ze srovnání dle realizovaných prodejů a je tedy založena jak na porovnání, tak na tržních principech.

2 OCENĚNÍ

Popis:

Oceňované pozemky jsou umístěny mezi zástavbou bytových domů v městské části hlavního města Prahy - Stodůlkách. Pozemky spolu tvoří jeden funkční celek. Jsou porostlé okrasnými stromy, keři a travnatým porostem a jsou využívány jako zahrada a klidová zóna. Pozemky spolu s bytovými domy jsou oploceny a přístup je možný bránami a brankami z místní komunikace. Pozemky jsou udržované. Okolní zástavbu tvoří rodinné a bytové domy. Do centra Prahy je vzdálenost 15 km.

Srovnávací parametry:

Název	Užitná plocha [m ²]
Pozemek parc.č. 2339/3	829
Pozemek parc.č. 2339/175	6 270
Pozemek parc.č. 2339/182	43

Pozemek parc.č. 2339/176	7
Pozemek parc.č. 2339/177	1 218
Pozemek parc.č. 2339/286	14
Pozemky celkem	8 381

Závady právní povahy:

Dle výpisů z katastru nemovitostí LV č. 1996, LV č. 2120 a LV č. 20971 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Ocenění:

Jedná se o aplikaci platné Cenové mapy, které v podstatě vychází ze srovnání dle realizovaných prodejů a je tedy založena jak na porovnání, tak na tržních principech.

LV č. 1996

Pozemky oceněné dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	2339/3	829,00	6 220,00	5 156 380,-
ostatní plocha - jiná plocha	2339/175	6 270,00	6 220,00	38 999 400,-
ostatní plocha - jiná plocha	2339/182	43,00	6 220,00	267 460,-
Pozemky oceněné dle cenové mapy – celkem				44 423 240,-

Pozemky - zjištěná cena = 44 423 240,- Kč

LV č. 2120

Pozemky oceněné dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha - jiná plocha	2339/176	7,00	6 220,00	43 540,-
ostatní plocha - jiná plocha	2339/177	1 218,00	6 220,00	7 575 960,-
Pozemky oceněné dle cenové mapy – celkem				7 619 500,-

Pozemky - zjištěná cena = 7 619 500,- Kč

LV č. 20971

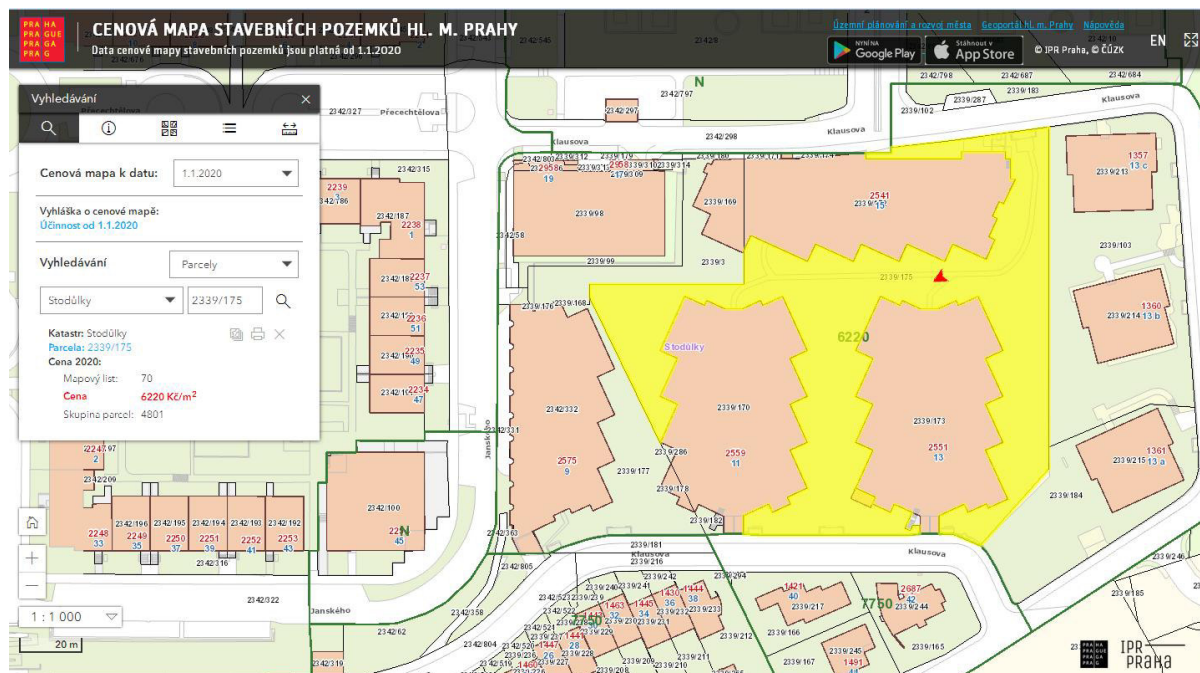
Pozemek oceněný dle cenové mapy.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
ostatní plocha – jiná plocha	2339/286	14,00	6 220,00	87 080,-

Pozemky oceněné dle cenové mapy – celkem		87 080,-
--	--	----------

Pozemek - zjištěná cena = 87 080,- Kč

Cenová mapa stavebních pozemků (výřez):



Výpočet a souhrn:

LV č. 1996:

a) Pozemky

a₁) Pozemky

= 44 423 240,- Kč

44 423 240,- Kč

Vlastnický podíl: 44 423 240,- * (2 391 / 255 259) = 416 110,56 Kč

LV č. 1996 - celkem:

416 110,56 Kč

LV č. 1996 - celkem po zaokrouhlení dle § 46:

416 110,- Kč

LV č. 2120:

a) Pozemky

a₁) Pozemky

= 7 619 500,- Kč

7 619 500,- Kč

Vlastnický podíl: 7 619 500,- * (40 293 / 255 259) = 1 202 749,02 Kč



LV č. 2120 - celkem: 1 202 749,02 Kč

LV č. 2120 - celkem po zaokrouhlení dle § 46: 1 202 750,- Kč

LV č. 20971:

a) Pozemek

a₁) Pozemek

= 87 080,- Kč

87 080,- Kč

Vlastnický podíl: 87 080,- * (2 391 / 255 259) = 815,67 Kč

LV č. 20971 - celkem: 815,67 Kč

LV č. 20971 - celkem po zaokrouhlení dle § 46: 820,- Kč

Obvyklá cena celkem činí 1 619 680,- Kč

C REKAPITULACE

Obvyklou cenu:

a) spoluvlastnického podílu ve výši 2391/255259 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 1996

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2339/3	829	ostatní plocha	jiná plocha	
2339/175	6270	ostatní plocha	jiná plocha	
2339/182	43	ostatní plocha	jiná plocha	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro hlavní město Prahu. Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

indikujeme ke dni ocenění na:

416 110,- Kč

b) spoluvlastnického podílu ve výši 40293/255259 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 2120

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2339/176	7	ostatní plocha	jiná plocha	
2339/177	1218	ostatní plocha	jiná plocha	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

indikujeme ke dni ocenění na:

1 202 750,- Kč

c) spoluvlastnického podílu ve výši 2391/255259 na nemovité věci:

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 755541 Stodůlky

List vlastnictví: 20971

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2339/286	14	ostatní plocha	jiná plocha	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

indikujeme ke dni ocenění na:

820,- Kč

Výslednou obvyklou cenu celkem:

a) spoluvlastnického podílu ve výši 2391/255259 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 755541 Stodůlky List vlastnictví: 1996
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2339/3	829	ostatní plocha	jiná plocha	
2339/175	6270	ostatní plocha	jiná plocha	
2339/182	43	ostatní plocha	jiná plocha	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

b) spoluvlastnického podílu ve výši 40293/255259 na nemovitých věcech:

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 755541 Stodůlky List vlastnictví: 2120

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2339/176	7	ostatní plocha	jiná plocha	
2339/177	1218	ostatní plocha	jiná plocha	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

c) spoluvlastnického podílu ve výši 2391/255259 na nemovité věci:

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 755541 Stodůlky List vlastnictví: 20971
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2339/286	14	ostatní plocha	jiná plocha	

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

1 619 680,- Kč

slovy: Jedenmilionšestsetdevatenácttisícšestsetosmdesát korun českých

D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6004 – 176 / 2020 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 18.05.2020

Podpis za znalecký ústav:

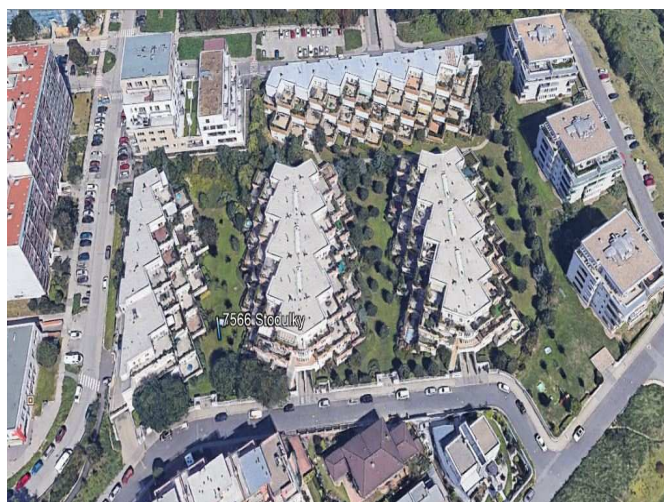
Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové

E PŘÍLOHY

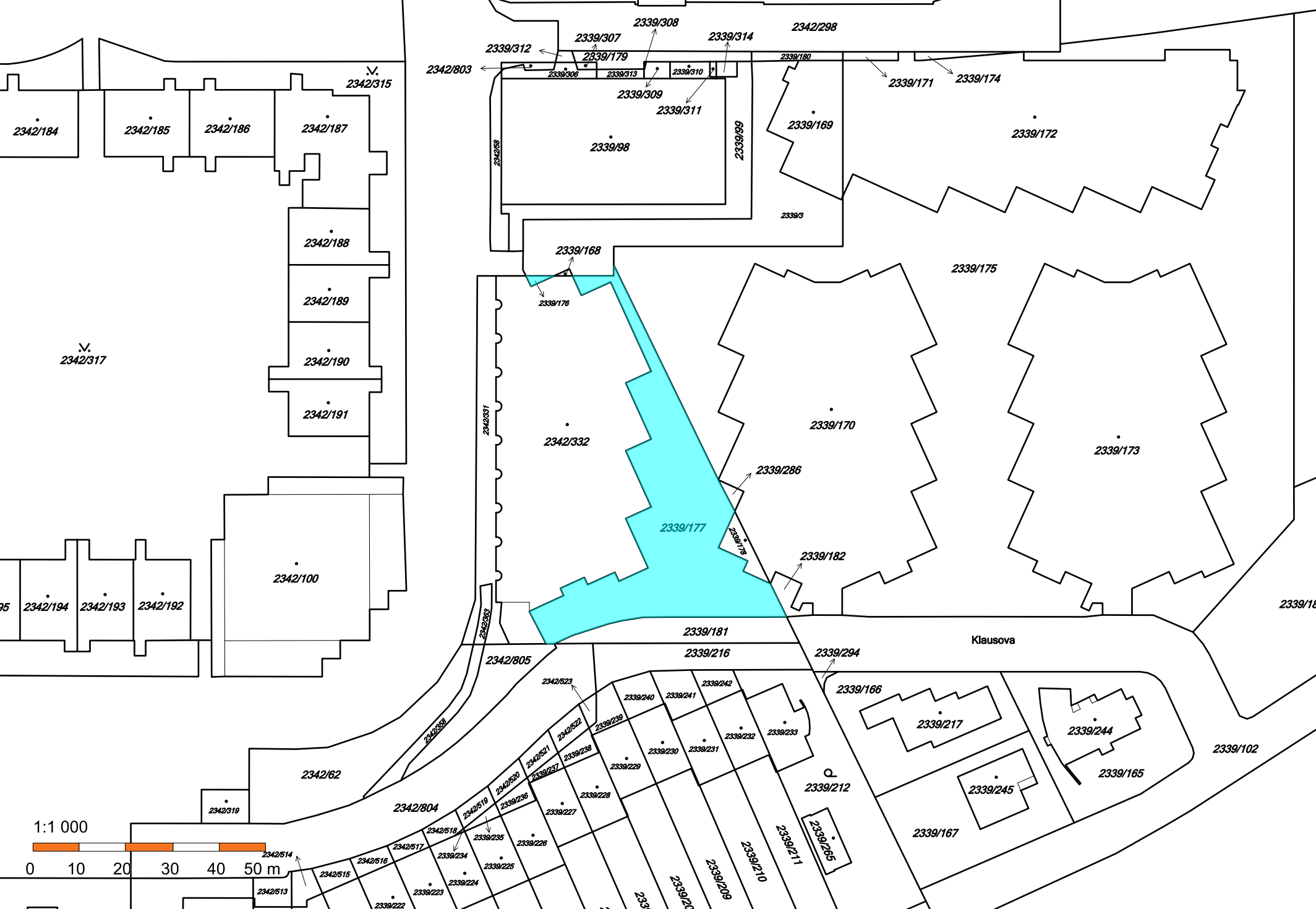
1. Barevná fotodokumentace
2. Snímek katastrální mapy
3. Snímek ortofotomapy
4. Vratka dopisu s výzvou k umožnění ohledání nemovité věci

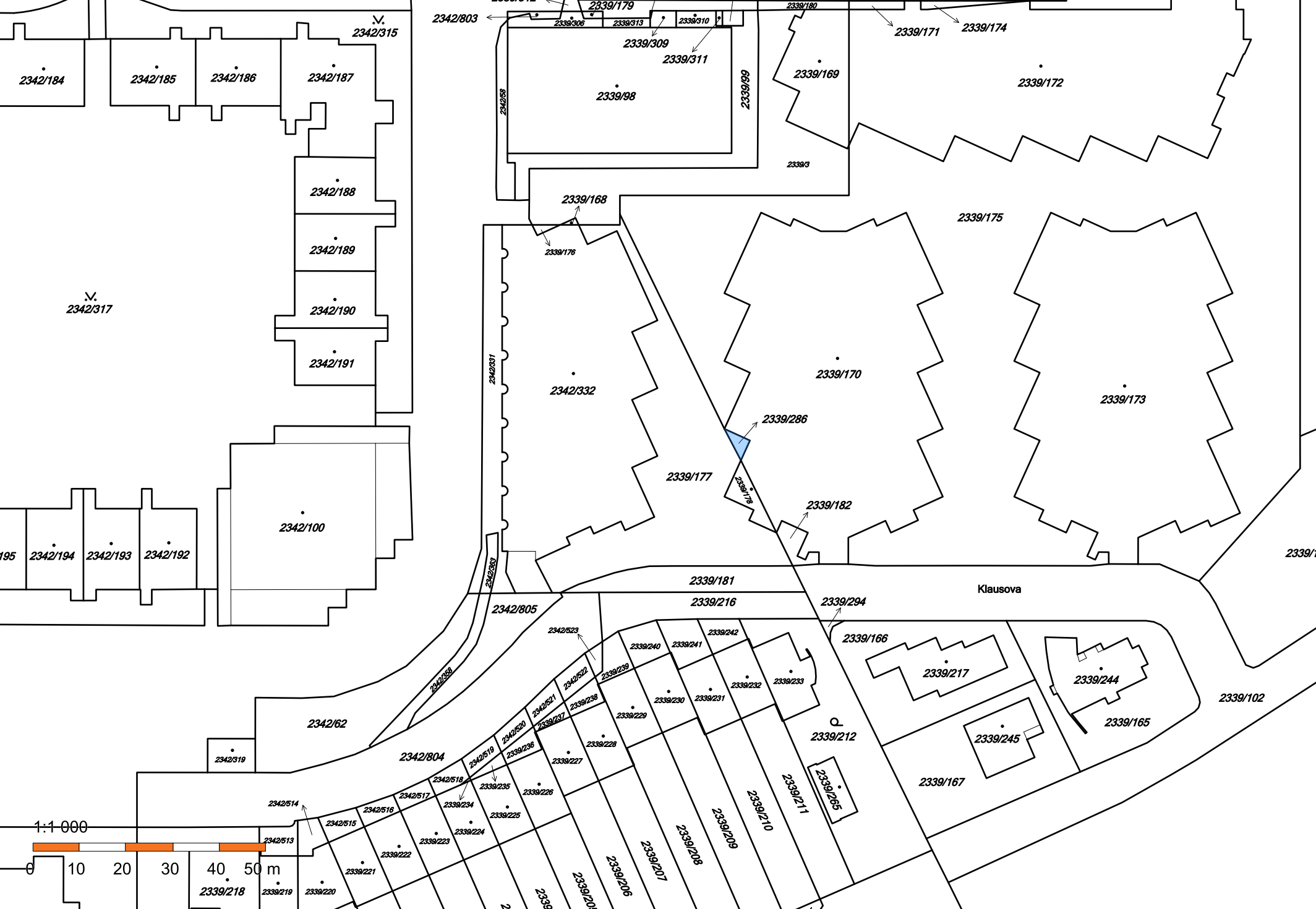












Stodůlky



Odesílatel:
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.

Adresát:
Mgr. Karolina Panská, advokát
Valentinská 1061/6
000 Praha 1

Doslat: ODHADCI A ZNALCI
P.O.BOX 58
66902 ZNOJMO

Místo pro výplátě



20901/00



Ode: Odhadci a znalci CZ, s.r.o.

Doslat: ODHADCI A ZNALCI
P.O.BOX 58
66902 ZNOJMO



Adresát: RR 25921624 4 5F

Zásilka
uložena dne

Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka



370 20 Postservis Č. Budějovice



RR 25921624 4 5F

DODÁNKA DO VLASTNÍCH RUKOU

Potvrzuji převzetí této zásilky dne podpis



ZPĚT

Zásilka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem

☐ nepříjato

☐ nevyzvednuto

☐ odstěhoval se

☒ na uvedené adrese neznámý

☐ adresa nedostatečná

☐ jiný důvod

Jiný důvod bylo možno ověřit

ANO ☐

NE ☒

Lucie Hajduchová



Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **130095132-28595-200702171208**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **20** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Ověřující osoba:

Hana Častulíková

Vystavil:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor dne 02.07.2020



130095132-28595-200702171208

Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek

(<https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>)

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.