

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK číslo: 26590/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 25/3** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **Ďáblice, č.p. 21, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 25/3), pozemku **p.č. 24** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 24), pozemku **p.č. 26** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 26), pozemku **p.č. 28** - zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: **bez čp/če, obč. vyb.** (stavba stojí na pozemku p.č. 28) a pozemku **p.č. 23/4** - ostatní plocha, vše v k.ú. Ďáblice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zadavatel posudku: Mgr. Dušan Šnaider
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 6
Evropská 663/132
160 00 Praha 6, Dejvice
IČ: 63641461

Číslo jednací zadavatele: 174 EX 101/24-52

Číslo položky v evidenci posudků: 069224/2024

Účel posudku: Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 11. 10. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha
provozovna: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován dle §49, vyhlášky č. 503/2020 v elektronické podobě.

V Praze, dne 11. 11. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 30. 8. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 101/24-52**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 25/3** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 4.356 m², jehož součástí je stavba: **Ďáblice, č.p. 21, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 25/3), pozemku **p.č. 24** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 346 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 24), pozemku **p.č. 26** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 671 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 26), pozemku **p.č. 28** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, obč. vyb.** (stavba stojí na pozemku p.č. 28) a pozemku **p.č. 23/4** - ostatní plocha o výměře 417 m², vše v k.ú. Ďáblice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **174 EX 101/24-52**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

Zadavatel znaleckého posudku nesdělil znalecké kanceláři žádnou skutečnost, mající vliv na přesnost závěrů, kromě skutečností zřejmých ze zadavatelem předložených podkladových materiálů.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

Použité zdroje dat a data ve vztahu k zadané odborné otázce byly získány z veřejných zdrojů, z dostupných informačních databází, z listin, z informací získaných při prohlídce na místě samém a z podkladů, informací a dat poskytnutých zadavatelem.

Data, charakterizující oceňované nemovité věci, byla získána z veřejných databází např: Český úřad zeměměřický a katastrální, Lexikon měst a obcí ČR, RIS (regionální informační servis), ePusa (e-portál územních samospráv), Český statistický úřad a další.

V případě zdrojů dat poskytnutých zadavatelem a dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

Při zkoumání bylo obecně postupováno za dodržení platné právní úpravy (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v aktuálním znění, vyhláška č. 441/2013 Sb. k provedení zákona o oceňování majetku v aktuálním znění) a za využití aktuálních metod a prostředků s přihlédnutím i k Mezinárodním oceňovacím standardům (IVSC).

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 1188, pro k.ú. Ďáblice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 30.8.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Ďáblice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovená znaleckou kanceláří dne 11. 10. 2024.

Grafické výstupy - výstřižky z vyhodnoceného povodňového plánu České republiky a mapových podkladů týkající se oceňované lokality, uveřejněné na adresách <https://dpp.hydrosoft.cz/> a <https://mapy.cz/>.

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu obce Praha týkající se oceňované lokality.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

Internetové stránky Českého statistického úřadu <https://www.czso.cz/>.

Program Delta-NEM včetně systému monitorování trhu MoniT - program od společnosti Diotima, s.r.o., Přemyslovská 14, 130 00 Praha 3-Vinohrady.

Dále byly využity poznatky z odborné literatury, obecně přijímaných standardů oceňování a platné legislativy.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 11. 10. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše a povinného pana Pavla Plška, který neumožnil prohlídku oceňovaných nemovitých věcí.

Pro potřeby tohoto znaleckého posudku bylo provedeno ohledání a zaměření nemovitých věcí zvenčí. Informace, týkající se některých prvků vnitřního vybavení, jejich stavebně technického stavu a jejich rekonstrukcí byly z části sděleny povinným pouze ústně.

Některé prvky zejména vnitřního vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele.

Data realizovaných prodejů, obsahující údaje o dosažených cenách nemovitostí, byla získána znaleckou kanceláří dálkovým přístupem do katastru nemovitostí prostřednictvím příslušného webového rozhraní. Data byla doplněna o informace získané ze systému monitorování trhu, mapové aplikace, realitního trhu atd.

V případě zdrojů dat poskytnutých dalšími osobami byla akceptace předaných zdrojů provedena kvalifikovaně, tj. byla odborně zvážena vhodnost a věrohodnost těchto dat.

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

Data budou zpracována způsobem, který odpovídá analýze dat. Bude zpracován a vytvořen souhrn dat a uvedena veškerá zjištění ze sesbíraných a vytvořených dat a z provedeného místního šetření, na základě kterých bude dospěno k výsledkům. Zjištěna a zpracována budou data z evidence Katastru nemovitostí, vytvořena a zpracována data z místního šetření a bude provedena analýza trhu. Výsledky analýzy trhu budou odborně setřizeny, analyzovány a vyhodnoceny.

Vlastní výpočtová část posudku bude vyhotovena s podporou programu Delta-NEM - program od společnosti Diotima, s.r.o., kdy podpůrné výpočtové části a finální editace výstupních textů budou vyhotoveny prostřednictvím souboru aplikací a služeb Microsoft Office.

V případě potřeby bude rovněž upravena pořízená fotodokumentace předmětu ocenění, a to z důvodu ochrany osobních údajů třetích osob.

3.3. Výčet zpracovaných dat:

Cenové údaje zjištěné prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Informace, týkající se předmětu ocenění, sdělené účastníkem místního šetření.

Informace uveřejněné na realitních serverech <https://www.sreality.cz>, <https://www.reality.cz>, <https://www.realitycechy.cz> a <https://www.realitymorava.cz>.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

S ohledem na nemožnost podrobného a kompletního zaměření předmětu ocenění, jsou některé rozměry převzaty ze satelitních fotosnímků, které jsou veřejně dostupné na www.cuzk.cz, maps.google.com, www.mapy.cz atd.

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Kraj	Hlavní město Praha	
Obec	Praha	
Katastrální území	Ďáblice (730629)	
Část obce	Ďáblice	
Ulice	U Parkánu 21/5	
PSČ	182 00	
Počet obyvatel	1 357 326	
List vlastnictví číslo	1188	
Vlastníci:		
	1. Jech Jiří	podíl 2 / 3
	U Parkánu 21/5, Ďáblice, 18200 Praha 8	
	2. Plšek Pavel	podíl 1 / 3
	U Parkánu 21/5, Ďáblice, 18200 Praha 8	

Celkový popis předmětu ocenění:

Na základě požadavku objednavatele je předmětem ocenění ocenění ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 k nemovitým věcem - pozemku **p.č. 25/3** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 4.356 m², jehož součástí je stavba: **Ďáblice, č.p. 21, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 25/3), pozemku **p.č. 24** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 346 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 24), pozemku **p.č. 26** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 671 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 26), pozemku **p.č. 28** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, obč. vyb.** (stavba stojí na pozemku p.č. 28) a pozemku **p.č. 23/4** - ostatní plocha o výměře 417 m², vše v k.ú. Ďáblice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Jedná se o majetkový celek situovaný v okrajové, zastavěné části města, místní části s názvem Ďáblice v mírně sklonitém terénu, pozemky tvoří funkční celek a jsou přístupné po veřejné zpevněné komunikaci na pozemcích p.č. 31/1 - ostatní plocha, p.č. 30/1 - ostatní plocha a p.č. 27/2 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví Hlavního města Prahy. Přístup k pozemku p.č. 28 - zastavěná plocha a nádvoří je dále přes nezpevněný pozemek p.č. 27/3 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví jiných subjektů. Parkování je možné na vlastním pozemku.

Dle místního šetření a sdělení povinného se v místě nachází tyto inženýrské sítě: elektro, obecní vodovod, hloubková kanalizace a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Praha (zveřejněného na aktuálních www stránkách města) jsou pozemky vedeny v plochách stabilizovaných:

- p.č. 23/4 - „SV - všeobecní smíšené plochy“,
- p.č. 24 - „SV - všeobecní smíšené plochy“,
- p.č. 25/3 - „SV - všeobecní smíšené plochy“,
- p.č. 26 - „SV - všeobecní smíšené plochy“,
- p.č. 28 - „ZMK - zeleň městská a krajinná“ - na pozemku se nachází objekt bez čp/če - obč. vyb, jedná se zděnou kapličku se sochou sv. Jana Nepomuckého.

Majetkový celek sestává z těchto staveb:**Objekt č.p. 21 - zem. stav, na pozemku p.č. 25/3****a) Objekt bydlení**

Jedná se o podsklepený objekt ze smíšeného zdiva se dvěma nadzemními podlažími bez využitého podkroví pod sedlovou a valbovou střechou krytou taškou pálenou (bobrovkou). Objekt je situovaný do nepravidelného tvaru, nachází jako samostatně stojící. Předmět ocenění se nachází na adrese: Na Parkánu 21/5, 182 00 Praha-Ďáblice.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle sdělení povinného objekt sestává celkem ze sedmi bytových jednotek s kompletním sociálním zařízením:

- I. nadzemní podlaží: bytová jednotka 3+1 a 2+1,
- II. nadzemní podlaží - bytová jednotka 2x 2+kk, 1+1, 2+1 a garsoniéra.

Z důvodu neumožnění prohlídky předmětu ocenění nebylo možné přesně určit vnitřní dispozici objektu.

Základy včetně zemních prací:	smíšené (převážně vlhké)	<i>s částečnou izolací</i>
Svislé konstrukce:	smíšené	
Stropy:	dřevěné trámové (II.NP) klenbové (I.NP)	<i>s rovným podhledem</i>
Krov, střecha:	sedlová, valbová	
Krytina střech:	taška pálená (bobrovka)	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	<i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	omítky vápenné hladké	
Úprava vnějších povrchů:	omítky stříkané (v části opadané)	
Vnitřní obklady keramické:	kuchyně - koupelny - WC	
Schody:	betonové	
Dveře:	dřevěné náplňové 1x plechová vrata	<i>zárubně dřevěné</i>
Okna:	dřevěná Euro okna (nová z roku 2004)	
Povrchy podlah:	betonové, plovoucí podlahy, prkenné, keramická dlažba (nové povrchy v letech 2004 - 2019)	
Vytápění:	LOKÁLNÍ (instalována nová v letech 2004 - 2019)	kamny na tuhá paliva, el. přímotopy a krb. kamny
Elektroinstalace:	220V/400V (nové rozvody v bytových jednotkách v letech 2004 - 2019)	
Bleskosvod:	ANO	
Vnitřní vodovod:	teplá - studená (nové rozvody v roce 2006)	
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vnitřní plynovod:	-	
Ohřev vody:	el. bojler (každá bytová jednotka - 7x)	
Vybavení kuchyní:	kuch. linky - dřezy - digestoře	el. sporáky
Vnitřní hygienické vybavení:	vany - umyvadla - sprchové kouty 2x - splachovací WC 7x	
Výtahy:	-	
Ostatní:	*	

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření přes 200 roků . V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které měli vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. V posledních letech objekt procházel rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností (viz tabulka vybavení). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršený.

b) Objekt skladování a manipulace

Jedná se o přízemní stodolu ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou (bobrovkou). Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro.

Dle sdělení povinného je objekt využíván pro skladování.

Základy včetně zemních prací:	smíšené	bez izolací
Svislé konstrukce:	smíšené	
Stropy:	*	
Krov, střecha:	sedlová	
Krytina střech:	taška pálená (bobrovka)	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	pozinkované
Úprava vnitřních povrchů:	*	
Úprava vnějších povrchů:	omítky stříkané (v části opadané)	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Vrata:	plechová	
Okna:	ocelová jednoduchá	
Povrchy podlah:	*	
Elektroinstalace:	220V/400V	
Ostatní:	*	

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření přes 100 roků (z roku 1881). V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V posledních letech byla instalována nová posuvná vrata. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Při místním šetření bylo zjištěno toto příslušenství:**a) vedlejší stavby:**

Vedle bytového domu vpravo (pohled ze dvora) se nachází přízemní, zděná vedlejší stavba pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou (tato je ve špatném stavebně-technickém stavu). Za touto je situována přízemní kůlna ocelové konstrukce pod pultovou střechou.

b) příslušenství, které je tvořeno těmito venkovními úpravami:

- oplocení - drátěné pole
- vrata el. vrata z ocelové konstrukce
- vrátka z ocelové konstrukce
- venkovní schody (zděné)
- zpevněné plochy (zámková dlažba)
- zpevněné plochy (betonové)
- zpevněné plochy (betonová dlažba)
- betonová nákl. rampa 2x
- studna

- přípojky IS

Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. 24

Jedná se o přízemní stodolu ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka a navazuje na stodolu na pozemku p.č. 25/3 vlevo.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro.

Dle sdělení povinného je objekt využíván jako sklad.

Základy včetně zemních prací:	smíšené	bez izolací
Svislé konstrukce:	smíšené	
Stropy:	*	
Krov, střecha:	sedlová	
Krytina střech:	taška pálená	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	<i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	*	
Úprava vnějších povrchů:	-	
Schody:	*	
Dveře:	*	
Vrata:	plechová	
Okna:	plechová	
Povrchy podlah:	*	
Elektroinstalace:	220V/400V	
Ostatní:	*	

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření přes 100 roků (cca konec 18. století). V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností, které měli vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. Před cca 25-ti lety byla opravena střešní konstrukce, včetně pokládky nové střešní krytiny a nová posuvná vrata. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako zhoršenou.

Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. 26

a) Objekt bydlení

Jedná se o objekt se dvěma nadzemními podlažími smíšené konstrukce bez využitého podkroví pod sedlovou střechou s valbou krytou taškou pálenou (bobrovkou). Objekt je situovaný do půdorysného tvaru obdélníka.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle sdělení povinného objekt sestává celkem ze dvou bytových jednotek o velikosti 2x 2+1 s kompletním sociálním zařízením situovaných ve II. nadzemním podlaží. I. nadzemní podlaží se nachází v rekonstrukci (odstraněny vnitřní omítky a vybavení, původní prkenné podlahy). Přesná vnitřní dispozice I. nadzemního podlaží nebyl zjištěna, neboť nebyl povinným předmět ocenění zcela zpřístupněn.

Základy včetně zemních prací:	smíšené	<i>bez izolací</i>
Svislé konstrukce:	smíšené	
Stropy:	klenbové	
Krov, střecha:	sedlová s valbou	
Krytina střech:	taška pálená (bobrovka)	
Klempířské konstrukce:	žlaby - svody	<i>pozinkované</i>
Úprava vnitřních povrchů:	omítky vápenné hladké (II.NP), část omítek chybí (I.NP)	
Úprava vnějších povrchů:	vápenné hladké omítky (část omítek chybí)	
Vnitřní obklady keramické:	kuchyně - koupelny - WC	
Schody:	*	
Dveře:	dřevěné náplňové	<i>zárubně dřevěné</i>
Okna:	dřevěná Euro okna	
Povrchy podlah:	betonové, prkenné	
Vytápění:	LOKÁLNÍ ÚSTŘEDNÍ	el. přímotopy a krb. kamny *
Elektroinstalace:	220V/400V	
Bleskosvod:	ANO	
Vnitřní vodovod:	teplá - studená	
Vnitřní kanalizace:	kompletní odkanalizování	
Vnitřní plynovod:	zemní plyn (nerozveden po objektu)	
Ohřev vody:	el. bojler	
Vybavení kuchyní:	*	
Vnitřní hygienické vybavení:	*	
Výtahy:	-	
Ostatní:	*	

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření přes 100 roků. V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých i dlouhodobých životností, které měli vliv na celkové prodloužení životnosti objektu. V roce 2016 byla provedena kompletní vnitřní rekonstrukce II. nadzemního podlaží (bytových jednotek). Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

.b) Objekt skladování a manipulace

Jedná se o přízemní objekt ze smíšeného zdiva pod sedlovou střechou krytou taškou pálenou a v části bez zastřešení. Objekt je situovaný do půdorysného tvaru velkého písmene „L“, navazuje na bytový dům na pozemku p.č. 26 vzadu (pohled z příjezdové komunikace na pozemku p.č. 30/1) a je situován jako řadový vnitřní.

Objekt je napojen na inženýrské sítě: elektro.

Dle sdělení povinného je objekt využíván ke skladování a jako dílna.

Základy včetně zemních prací:	smíšené	bez izolací
Svislé konstrukce:	smíšené	
Stropy:	*	
Krov, střecha:	sedlová, v části bez zastřešení (cca 1/2 objektu)	
Krytina střech:	taška pálená a taška pálená (bobrovka)	
Klempířské konstrukce:	-	
Úprava vnitřních povrchů:	*	
Úprava vnějších povrchů:	stříkané a hrubé omítky (v části chybí)	
Schody:	*	
Dveře:	plechové	
Vrata:	ocelová konstrukce s výplní z kari sítě, plechová	
Okna:	ocelová s výplní z polykarbonátu	
Povrchy podlah:	*	
Elektroinstalace:	220V/400V	
Ostatní:	*	

* prvky vybavení objektu nebyly zjištěny, pro potřeby tohoto znaleckého posudku jsou uvažovány jako standardní, jejich stav, stáří a další životnost je odhadnuta odborným odhadem zpracovatele

Původní stáří objektu je dle dostupných podkladových materiálů, místního šetření a dle sdělení účastníka místního šetření přes 100 roků (cca konec 18. století). V průběhu své celkové životnosti objekt procházel postupně rekonstrukcemi a modernizacemi prvků krátkodobých životností. V posledních letech objekt procházel jen běžnou údržbou. Celkový technický stav a údržbu lze ke dni ocenění uvažovat jako stavba ve špatném stavu.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady, kromě níže uvedeného věcného břemene.

Movité věci, které by tvořily příslušenství k předmětu ocenění, nejsou a nebyly zjištěny při místním šetření zpracovatele.

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- možnost parkování na vlastním pozemku
- dobrá dopravní dostupnost do okolních měst
- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- lokalita vhodná k bydlení
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- údržba a stavebně technický stav na velmi špatné úrovni
- nebyla umožněna kompletní prohlídka oceňovaných nemovitostí

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

§2, odst. 1, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.*“

§2, odst. 2, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porováním.***“

§2, odst. 3, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.*“

§2, odst. 4, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.*“

§2, odst. 5, zákona 151/1997 Sb. v platném znění zní: „*Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.*“

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**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.**“

§1b, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „**Tržní hodnotou předmětu ocenění je odhadovaná částka, která se určuje zpravidla na základě výběru z více způsobů oceňování, a to zejména způsobu porovnávacího, výnosového nebo nákladového. Při určení tržní hodnoty předmětu ocenění se zohledňují tržní rizika a předpokládaný vývoj na dílčím či místním trhu, na kterém by byl obchodován.**“

4.1. Popis postupu při analýze dat:

Před vlastní analýzou dat byl proveden jejich sběr, který spočíval ve studiu podkladů poskytnutých zadavatelem a opatřených znaleckou kanceláří, dále bylo provedeno doplnění podkladů formou obstarání zdrojů cenových informací (kupní smlouvy k nemovitým věcem v blízkém či vzdálenějším okolí, rovněž byla provedena kontrola realitních nabídek na realitních serverech), následně byla provedena analýza takto získaných vstupů, vyhodnocení získaných dat a poznatků a jejich začlenění do textu posudku, jak je uvedeno dále.

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Ve většině případů jsou známé ceny vzorků vyjádřeny jako dosažené, dohodnuté či navrhované finanční částky za porovnávané nemovitosti jako za celky, tedy ve formě Kč/ks. Protože i hledaná porovnávací hodnota posuzovaných nemovitostí je požadována jako cena za celek, je nejjednodušším řešením za jednotku porovnání zvolit právě Kč/celek, resp. Kč/ks, a případné cenové úpravy vzhledem k jednotlivým rozdílnostem, eventuálně kvalitativní hierarchické uspořádání vzorků, provádět v těchto jednotkách. Výhody tohoto způsobu spočívají v jeho transparentnostech, jednoduchosti a snadné srozumitelnosti pro všechny účastníky trhu.

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek reflektoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*.

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek),
- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek).

Výběr porovnatelných vzorků:

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient vybavení** vyjadřuje rozdílnost vnitřního vybavení porovnatelného vzorku,
- **koeficient konstrukce** vyjadřuje rozdílnost použité hlavní svíslé konstrukce porovnatelného vzorku (zděná, dřevěná, smíšená),
- **koeficient technického stavu** vyjadřuje rozdílnost stavebně technického stavu porovnatelného vzorku,
- **koeficient pozemku** vyjadřuje vliv rozdílné celkové výměry pozemků ve funkčním celku porovnatelného vzorku,
- **koeficient příslušenství** vyjadřuje rozdílnost příslušenství porovnatelného vzorku (vedlejší stavby, venkovní úpravy),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen staveb od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen rodinných domů v čase (koeficient sleduje sice vývoj cen rodinných domů, ale jeho použití považujeme za přesnější a průkaznější než konstrukci vývoje cen srovnatelných objektů založenou na odborném odhadu).

Srovnatelné nemovitě věci

1. Objekt, k.ú. Stodůlky, okres Hlavní město Praha

Pozemek: 34, LV 1225 Součástí je stavba: Stodůlky, č.p. 33, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 35.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2024 09:45:00. Zápis proveden dne 18.10.2024. V-55616/2024-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 34, LV 1225 Součástí je stavba: Stodůlky, č.p. 33, rod.dům

2. Objekt, k.ú. Radimovice u Velkých Popovic, okres Praha-východ

Pozemek: St. 9, LV 383 Součástí je stavba: Radimovice, č.p. 6, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 30.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 24.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 11:38:18. Zápis proveden dne 22.03.2023. V-2302/2023-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 9, LV 383 Součástí je stavba: Radimovice, č.p. 6, rod.dům; 45/1, LV 383; 47/1, LV 383

3. Objekt, k.ú. Horoměřice, okres Praha-západ

Pozemek: St. 67/1, LV 3830 Součástí je stavba: Horoměřice, č.p. 24, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 42.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 02.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2022 09:10:19. Zápis proveden dne 22.12.2022. V-13328/2022-210

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: St. 67/1, LV 3830 Součástí je stavba: Horoměřice, č.p. 24, rod.dům; St. 67/2, LV 3830 Součást je stavba: Horoměřice, č.p. 362, rod.dům; 71, LV 3830; 439/27, LV 3830

Stanovení obvyklé ceny

1. Objekt, k.ú. Stodůlky, okres Hlavní město Praha		
Cena nemovitě věci (CN)	35 000 000,- Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{vybavení}	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{konstrukce}	1,00	srovnatelná
K _{technického stavu}	1,25	lepší, než oceňovaná nemovitost
K _{pozemku}	0,90	1.774 m ² - horší pozemkové zázemí
K _{příslušenství}	1,00	srovnatelné
K _{datum realizace}	1,00	25.9.2024
Upravená cena (UC)	25 925 925,93 Kč	

2. Objekt, k.ú. Radimovice u Velkých Popovic, okres Praha-východ		
Cena nemovité věci (CN)	30 900 000,- Kč	
K_{polohy}	0,90	horší, než oceňovaná nemovitost
$K_{vybavení}$	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,00	srovnatelná
$K_{technického stavu}$	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	1,00	5.268 m ² - srovnatelné pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,00	srovnatelné
$K_{datum realizace}$	0,97	1.3.2023
Upravená cena (UC)	24 579 992,36 Kč	

3. Objekt, k.ú. Horoměřice, okres Praha-západ		
Cena nemovité věci (CN)	42 000 000,- Kč	
K_{polohy}	1,00	srovnatelná
$K_{vybavení}$	1,20	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{konstrukce}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{technického stavu}$	1,25	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{pozemku}$	0,90	1.758 m ² - mírně horší pozemkové zázemí
$K_{příslušenství}$	1,10	lepší, než oceňovaná nemovitost
$K_{datum realizace}$	0,98	30.11.2022
Upravená cena (UC)	26 236 389,87 Kč	

kde $UC = CN / (K_{polohy} \times K_{vybavení} \times K_{konstrukce} \times K_{technického stavu} \times K_{pozemku} \times K_{příslušenství} \times K_{datum realizace})$

Minimální cena		24 579 992,36 Kč
Průměrná cena	$\Sigma UC / 3$	25 580 769,39 Kč
Maximální cena		26 236 389,87 Kč

Obvyklá cena 25 580 000,- Kč

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 3
Cena po úpravě	=	8 526 666,67 Kč

Úprava ceny koeficientem

Výslednou „porovnávací hodnotu“ nejvíce ovlivňuje fakt, že se jedná o ocenění ideálního spoluvlastnického podílu 1/3 k výše uvedeným nemovitým věcem. V našich podmínkách trhu neexistuje žádná poptávka po takovýchto částech nemovitostí. Ideální spoluvlastnické podíly jsou zpravidla odkupovány ostatními spoluvlastníky, případně jsou kupovány se spekulativním záměrem. S ohledem na tyto skutečnosti nelze výslednou cenu stanovit jako součin spoluvlastnického podílu s cenou celku, ale je nutné ji dále redukovat. V našem konkrétním případě volíme redukci o výše uvedeného spoluvlastnického podílu o 20%.

Vliv spoluvlastnictví	×	0,800
Cena po úpravě	=	6 821 333,34 Kč

Obvyklá cena **6 821 333,34 Kč**

II. Věcné břemeno ve prospěch předmětu ocenění ze dne 26.9.2018

Jedná se o ocenění věcného břemene (podle listiny) služebnost vedení inženýrské sítě - vodovodní přípojky dle čl. III. a IV. smlouvy a dle GP č. 1763-886/2017 část A, a dále služebnost vedení inženýrské sítě - kanalizační přípojky dle čl. III. a IV. smlouvy a dle Gp č. 1763-886/2017 část B, která byla zřízena listinou: Smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 26.9.2018, právní účinky ke dni 8.10.2018. Věcné břemeno bylo zřízeno ve prospěch:

- pozemku p.č. 25/3

a vázne na:

- pozemek p.č. 194/1

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v aktuálním znění se cena věcného břemene dle § 39a oceňovací vyhlášky určuje v závislosti na počtu let jeho dalšího trvání a ročního užítku oprávněného, kromě časově neomezeného reálného břemene a vykupitelné služebnosti. Roční užitek z věcného břemene se určí jako součet všech dílčích ročních užítků, které plynou oprávněnému z věcného břemene.

Dílčí roční užitek se obvykle zjistí z ročního obvyklého nájemného určeného podle § 1a oceňovací vyhlášky plynoucího ze zatížené nemovité věci nebo její části se zohledněním případných nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný, kdy obvyklé nájemné se určí vynásobením počtu měrných jednotek nemovité věci zatížených služebností ročním obvyklým nájemným za měrnou jednotku v Kč.

Pokud nelze v ostatních případech obvyklé nájemné z nemovité věci zjistit, vychází se při určení ročního užítku ze simulovaného nájemného, které se určí ve výši 5 % ze zjištěné jednotkové základní ceny upravené věcným břemenem zatížené nemovité věci, určené dle oceňovací vyhlášky, kdy od takto zjištěného nájemného se odečte obvyklá cena nákladů na zachování a opravu zatížené nemovité věci, které nese oprávněný.

Počet let dalšího trvání věcného břemene se určí jako doba, která uplyne od roku, ke kterému se ocenění provádí, do zániku věcného břemene. Nelze-li datum zániku věcného břemene ze smlouvy o zřízení věcného břemene určit, vyjma věcného břemene zřízeného na dobu života, má se za to, že bylo zřízeno na dobu neurčitou. V případě, že se jedná o

a) osobní věcné břemeno sjednané na dobu života, průměrný počet let dalšího trvání věcného břemene se určí z tabulky č. 3 přílohy 22a oceňovací vyhlášky podle věku oprávněného k datu ocenění;

b) časově neomezenou osobní služebnost, kde oprávněnou osobou je právnická osoba, má se za to, že služebnost byla sjednána na dobu neurčitou;

c) služebnost opory cizí stavby, počet let dalšího trvání věcného břemene se určí podle další životnosti stavby nebo konstrukce, která je zatížena touto služebností.

V tomto konkrétním případě nelze zjistit cenu věcného břemene, proto je věcné břemeno oceněno paušálně peněžní částkou ve výši 10 000,- Kč.

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl	×	1 / 3
Cena po úpravě	=	3 333,33 Kč
Hodnota věcného břemene		3 333,33 Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

Ve znaleckém posudku bylo využito základních obecně uznávaných metod ocenění, kdy výsledky jsou pro přehlednost zrekapitulovány v následující tabulce.

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	6 820 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč
Práva ve prospěch (věcná břemena, atd.) byla zjištěna, jsou.*	+ 3 335,- Kč

*Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Věcné břemeno, které je evidováno v oddíle B1 aktuálního výpisu z katastru nemovitostí č. 1188, pro k.ú. Ďáblice, bylo zřízeno ve prospěch předmětu ocenění a je již ve výsledných hodnotách zohledněno.

5.2. Kontrola postupu:

V této fázi znaleckého posudku byla provedena celková a podrobná kontrola postupu, a to zejména kontrola jednotlivých zdrojů dat včetně jejich popisu, kontrola postupu při sběru, tvorbě a zpracování dat včetně výčtu těchto dat, kontrola postupu při analýze dat a dílčích výsledků analýzy dat a závěrem byla také provedena kontrola interpretovaných výsledků analýzy dat.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 30. 8. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 6, č.j. 174 EX 101/24-52**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění ideálního spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 k nemovitým věcem sestávající z pozemku **p.č. 25/3** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 4.356 m², jehož součástí je stavba: **Ďáblice, č.p. 21, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 25/3), pozemku **p.č. 24** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 346 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 24), pozemku **p.č. 26** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 671 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, zem. stav** (stavba stojí na pozemku p.č. 26), pozemku **p.č. 28** - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3 m², jehož součástí je stavba: **bez čp/če, obč. vyb.** (stavba stojí na pozemku p.č. 28), a dále pozemku **p.č. 23/4** - ostatní plocha o výměře 417 m², vše v k.ú. Ďáblice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

6.2. Odpověď:

Po zvážení všech dostupných informací a zjištěných skutečností a s přihlédnutím k výsledkům analýzy dat, konstatujeme, že níže uvedená obvyklá cena nejlépe odpovídá aktuální situaci na trhu s nemovitými věcmi.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená ze sjednaných cen porovnáním činí

6 820 000,- Kč

Cena slovy: šestmilionůosmsetdvacet tisíc Kč

6.3. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost:

V rámci tohoto znaleckého posudku nebyly stanoveny žádné podmínky správnosti závěru, ani jiné skutečnosti snižující jeho přesnost.

Seznam příloh obsahující celkem 9 stran:

Fotodokumentace

Náhled katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace

I. Objekt č.p. 21 - zem. stav, na pozemku p.č. 25/3
I.a) Bytový dům



I. Objekt č.p. 21 - zem. stav, na pozemku p.č. 25/3
I.a) Bytový dům





I. Objekt č.p. 21 - zem. stav, na pozemku p.č. 25/3
I.a) Stodola

II. Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. 24



III. Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. 26
III.a) Bytový dům



III. Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. 26
III.a) Bytový dům



III. Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. 26
III.a) Bytový dům



III. Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. 26
III.b) Objekt skladování a manipulace



III. Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. 26
III.b) Objekt skladování a manipulace



III. Objekt bez čp/če - zem. stav, na pozemku p.č. 26
III.b) Objekt skladování a manipulace



Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

- znalecká kancelář -

se sídlem Václavské náměstí 808/66, Praha; kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel:+420 581 331 601, email info@posudek.com

Pavel Plšek
rok narození : 1971
U Parkánu 21/5
182 00 Praha 8

Vyrozumění o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře

Na základě přiloženého usnesení byla naše znalecká kancelář ustanovena/přibrána ve věci zpracování znaleckého posudku nemovitostí dle přiloženého usnesení.

Termín ohledání se určuje na den 10.09.2024, příjezd pracovníka v čase 08:00 - 09:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

Povinní, popřípadě i další osoby jsou povinny umožnit soudnímu znalci prohlídku nemovitosti a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitostí spojených. Povinný resp. další osoby se vyzývají k poskytnutí veškerých potřebných listin, údajů, informací (zvl. stavební dokumentace, kolaudační rozhodnutí, veškeré smlouvy týkající se předmětných nemovitostí, apod.) znalci. Tyto podklady jsou nutné k vyhotovení ocenění.

Nebude-li pracovníkovi znalecké kanceláře umožněna prohlídka nemovitostí, bude ocenění provedeno na základě veřejně dostupných písemných podkladů.

Současně upozorňujeme, že tomu, kdo nesplní povinnost uloženou jemu podle § 254 odst. 1 a § 127 odst. 3 o.s.ř., může soud k návrhu exekutora uložit pořádkovou pokutu až do výše **50.000,- Kč.**

V Přerově dne 03.09.2024

Oceňovací a znalecká
kancelář s.r.o.
Václavské náměstí 808/66
110 00 Praha
IČ: 268 69 004, DIČ:CZ26869004



.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecká kancelář

Příloha : Kopie usnesení č.j. **174 EX 101-24**

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitosti
ID zprávy: 1406754948
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 13.9.2024 v 23:59:59

Odesílatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: sphqy98
Typ schránky: Právnícká osoba
Odesílající osoba: Pověřená osoba

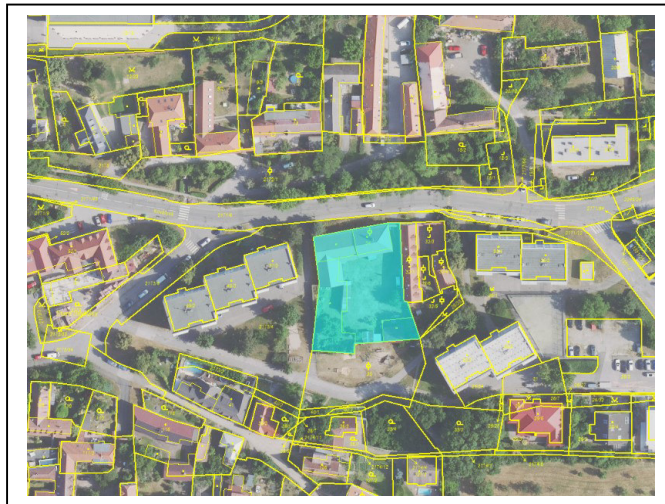
Adresát: Pavel Plšek - Pavel Plšek, U Parkánu 21/5, Ďáblice, 18200 Praha 8, CZ
ID schránky: 8p96my2
Typ schránky: Podnikající fyzická osoba

Zmocnění: Nežadáno
Naše čís. jednací: 174 EX 101/24
Naše spisová zn.: Nežadáno
Vaše čís. jednací: 174 EX 101/24
Vaše spisová zn.: Nežadáno
K rukám: Nežadáno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

3.9.2024 v 12:11:57 EV0: Datová zpráva byla podána.
3.9.2024 v 12:11:57 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
13.9.2024 v 23:59:59 EV2: Uplynulo 10 dnů od dodání datové zprávy do datové schránky příjemce, aniž by se do schránky přihlásila osoba, která má s ohledem na rozsah svého oprávnění přístup k dodanému dokumentu (dle § 18a, odst. 3, zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění). Zpráva byla označena jako doručená fikcí. Připadl-li 10. den na sobotu, neděli nebo svátek, nastalo doručení nejbližší následující pracovní den.

Porovnatelný vzorek č. 1



Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat. území: 755541 Stodůlky

Pozemek: 34, LV 1225 Součástí je stavba: Stodůlky, č.p. 33, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

35.000.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

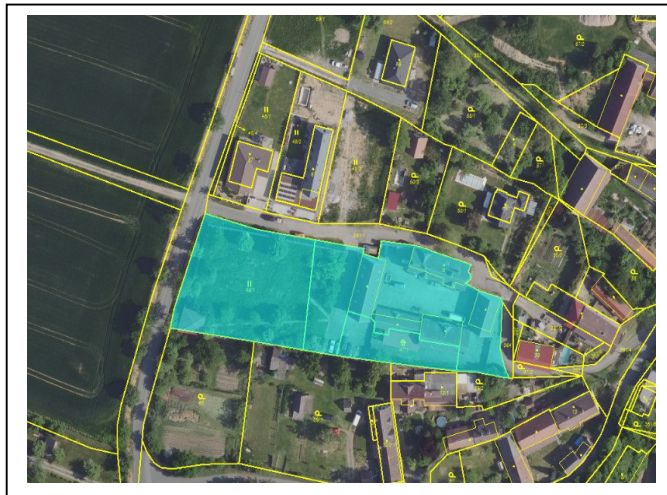
Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 18.09.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.09.2024 09:45:00. Zápis proveden dne 18.10.2024.

V-55616/2024-101

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 34, LV 1225 Součástí je stavba: Stodůlky, č.p. 33, rod.dům

Porovnatelný vzorek č. 2



Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538612 Petřikov

Kat. území: 720429 Radimovice u Velkých Popovic

Pozemek: St. 9, LV 383 Součástí je stavba: Radimovice, č.p. 6, rod.dům

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí 30.900.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

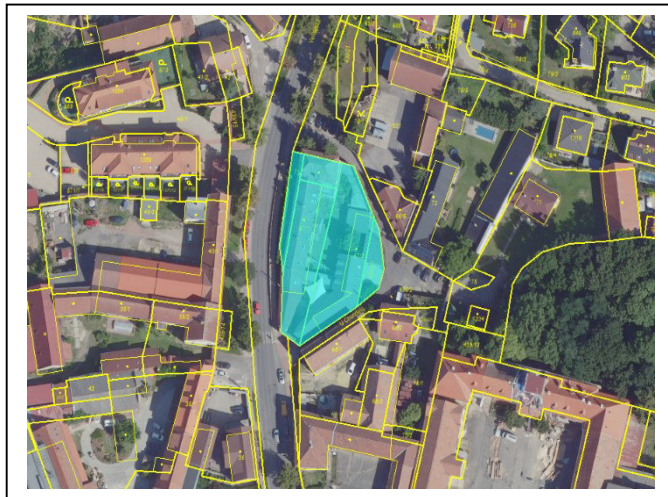
Smlouva kupní ze dne 24.02.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.03.2023 11:38:18. Zápis proveden dne 22.03.2023.

V-2302/2023-209

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

pozemky: St. 9, LV 383 Součástí je stavba: Radimovice, č.p. 6, rod.dům; 45/1, LV 383; 47/1, LV 383

Porovnatelný vzorek č. 3



Okres: **CZ020A Praha-západ**
Kat. území: **644773 Horoměřice**

Obec: **539236 Horoměřice**

Pozemek: **St. 67/1, LV 3830** Součástí je stavba: **Horoměřice, č.p. 24, rod.dům**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí **42.000.000,00 CZK**

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní, o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 02.11.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.11.2022 09:10:19. Zápis proveden dne 22.12.2022.

V-13328/2022-210

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

pozemky:

St. 67/1, LV 3830 Součástí je stavba: **Horoměřice, č.p. 24, rod.dům**; **St. 67/2, LV 3830** Součástí je stavba: **Horoměřice, č.p. 362, rod.dům**; **71, LV 3830**; **439/27, LV 3830**

Konzultant a důvod jeho přibrání:

Pro zpracování tohoto znaleckého posudku **nebyl přibrán konzultant.**

Osoby podílející se na zpracování posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ing. Radek Mikuláš
Ondřej Mlčoch
Ing. Petr Zahrada
Michaela Konečná

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

Odměna a náhrada hotových výdajů byla stanovena v souladu s Vyhláškou o znalečném, v platném znění ke dni zadání znaleckého úkolu.

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **069224/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 11. 11. 2024

.....

Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com