

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 044288/2023 - část B

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek 522 v k.ú. a obci Statenice, zapsaný na LV č. 827, vedených u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ

**Znalec:** Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Praha 9, Mgr. Ondřej Svoboda  
Beranových 130  
199 000 Praha 18

**Číslo jednací:** 184Ex 1033/23-72

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>7 690 000 Kč</b>
---------------------	---------------------

**Počet stran:** 28

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 15.8.2023

**Vyhotoveno:** V Trutnově 24.08.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

## 1.2. Účel znaleckého posudku

Ocenění nemovité věci je prováděno pro účel odhad obvyklé ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro stanovení obvyklé ceny bude použito metody porovnávací. Výnosová metoda použita nebude, protože oceňovaný majetek je užíván vlastníkem, není tedy generován výnos odpovídající místně obvyklému nájemnému.

Tento znalecký posudek vyjadřuje odborný názor na obvyklou cenu výše uvedeného majetku, jako by byl nabídnut k prodeji na volném trhu. Znalecký posudek byl zpracován k technickému stavu a právním skutečnostem, platným ke dni místního šetření.

Zpracovateli znaleckého posudku naopak není známo nic o tom, že by znalecký posudek měl zároveň sloužit i pro jiný účel jako např. ocenění nepeněžitěho vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

## 1.3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 15.8.2023 za přítomnosti znalce.

# 2. VÝČET PODKLADŮ

## 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 827
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění

Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 15.8.2023. Povinná Alena Fajnorová byla k místnímu šetření obeslána doporučenou zásilkou, která ji byla 8.8.2023 vložena do schránky s podpisem Ivana Kuchařová. Ohledně místního šetření byla informována i prostřednictvím její advokátní zástupkyně Mgr. Magdalény Poncza. Zástupkyně povinné na pozvánku reagovala dne 14.8.2023 (den před místním šetřením) se žádostí o odložení termínu místního šetření mj z důvodu, že povinná pečuje v nemocnici o osobou blízkou a trvá na tom, že chce být místního šetření přítomna. Po ověření informací u Exekutorského úřadu v Praze bylo rozhodnuto, že místní šetření odložené nebude. V den místního šetření 15.8.2023 od 13hod byla povinná přítomná, odmítla však nemovitou věc zpřístupnit - neposkytla tedy součinnosti při místním šetření. Vlastník byl řádně obeslán, ale neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, z dostupných informací získaných ze stavebního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu.

4. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 184 EX 1033/23-72
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace exteriéru pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
8. Povodňová zpráva z [www.cap.cz](http://www.cap.cz)

### Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní znalectví, I.vydání, Akademické nakladatelství CERM, 2010
- Hálek Vítězslav Oceňování majetku v praxi, I.vydání, DonauMedia s.r.o., 2009
- Zazvonil Zbyněk Oceňování nemovitostí - výnosový přístup, I. vydání, nakladatelství Oeconomica 2010
- IOM VŠE Praha Návrh standardu pro oceňování nemovitostí tržní hodnotou Praha, září 2012
- Zákon o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech č. 254/2019, Sb.

## 2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zjištěná data o nemovité věci byla získaná při osobním místním šetření, a tudíž jsou považována za věrohodná. Zjištěná data nejsou v rozporu s údaji vedenými v KN.

## 2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Pokud zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.

### Ocenění podle cenového předpisu

Cena zjištěná (administrativní cena) podle cenového předpisu vyhlášky MF č. 337/2022 Sb. v aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

### Obvyklá cena (tržní hodnota, obecná cena)

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

### Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

#### Metoda věčné hodnoty

Věčná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

#### Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

#### Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

## 3. NÁLEZ

### 3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Dle dálkového náhledu [www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz) bylo v k.ú. Statenice a navazujícím k.ú. Horoměřice v posledních 15 měsících zobchodováno celkem více jako 10 prodejů pozemků určených pro výstavbu, z toho .... zobchodovaným nemovitých věcí odpovídá zadaným parametrům a je použito do porovnávací metody.

### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Statenice, k.ú. Statenice  
Adresa nemovité věci: Statenice, 252 62 Statenice

### Vlastnické a evidenční údaje

#### Jsou zapsané na LV č. 827

Vlastnické právo

Fajnorová Alena, č. p. 301, 25262 Statenice

### Dokumentace a skutečnost

Pozemek p.č. 522 je v ÚPD veden jako plochy pro bydlení - BI, ke dni ocenění se jedná o oplocený neudržovaný pozemek, který není pravidelně sekán a je zarostlý náletovými křovinami a dřevinami.

Plocha BI

BI Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské

Hlavní využití:

- rodinné domy městského a příměstského charakteru v zahradách s funkcí okrasnou a rekreační.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště,
- sportoviště s plochou do 3000m<sup>2</sup>,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště a podobně,
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci,
- nezbytná související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení občanské vybavenosti integrovaná do obytných staveb i samostatná,
- zařízení pro obchodní účely s celkovou plochou do 200 m<sup>2</sup> včetně zázemí,
- stravovací zařízení s obytnou plochou do 100m<sup>2</sup>,
- ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek,
- kulturní zařízení (např. galerie, knihovny, kluby)
- drobné služby a řemeslnické dílny bez rušivého vlivu na okolí (např. krejčovství, kadeřnictví, kosmetika),
- administrativní zařízení (např. kanceláře),
- zařízení pro sociální a zdravotní služby (například denní stacionáře, ordinace),

- zařízení vzdělávací a výchovná (např. mateřská škola, ZŠ, lidová škola umění),
- ostatní stavby a zařízení občanského vybavení splňující uvedené podmínky.

#### Podmínky:

- výše uvedené využití je přípustné, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, pokud je slučitelné s bydlením a svým prostorovým uspořádáním odpovídá charakteru lokality a okolní zástavby,
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

#### Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením kromě výše uvedených,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, rušící výrobní služby (například pila, klempířství, lakovna...), čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, supermarkety, stavby pro velkoobchod apod.,
- odstavování nákladních vozidel,
- výstavba řadových garáží,
- sluneční kolektory a fotovoltaické elektrárny umístěné na terénu v zastavitelných plochách.

#### Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách:

- pro plochy rodinných domů izolovaných a dvojdomů se stanoví:
- maximální výška zástavby: 2 N.P. + podkroví,
- výška ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejnižšího místa přilehlého rostlého terénu,
- minimální velikost pozemku pro izolovaný rodinný dům: 750 m<sup>2</sup>, výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m<sup>2</sup>,
- velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 600 m<sup>2</sup>,
- koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,25,
- koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6,
- řadové rodinné domy jsou nepřípustné

#### Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby v zastavěném území:

- nová zástavba v prolukách a přestavby stávající zástavby v zastavěném území se musí přizpůsobit struktuře a charakteru okolní zástavby a její výšce,
- podmínky stanovené pro zastavitelné plochy se v zastavěném území neuplatňují.

#### Dle BPEJ:

Třída ochrany III - průměrně produkční půdy, využitelné v územním plánování

Klimatický region: 2 - teplý, mírně suchý (T2)

Sklonitost a expozice: 0 - úplná rovina, rovina / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever (severozápad až severovýchod)

Skeletovitost a hloubka půdy: 1 - bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá / půda hluboká, půda středně hluboká

## Místopis

Obec Statenice se nachází v okrese Praha-západ, kraj Středočeský, v údolí Únětického potoka zhruba 11 km severozápadně od centra hlavního města Prahy. Žije zde přibližně 1 600 obyvatel. Obec Statenice se skládá ze dvou částí, Statenice a Černý Vůl, které obě leží v katastrálním území Statenice. Do obce Statenice vedou silnice III. třídy. Místní částí Černý Vůl prochází silnice II/240 Praha - Horoměřice - Kralupy nad Vltavou - Roudnice nad Labem. Železniční trať ani stanice na území obce nejsou, nejbližší železniční stanice jsou Roztoky u Prahy nebo Úholičky.

## Situace

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

## Přístup přes pozemky

519 Statenice Property Development, a.s., Vladislavova 1390/17, Nové Město,  
11000 Praha 1

## Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - pozemek p.č. 522, se nachází v severní okrajové zastavěné okrajové části obce Statenice, mimo souvisle zastavěné území, nachází se v okolí novějších staveb pro bydlení - situovaný v jejich proluce, v klidné lokalitě. Nemovitá věc je přístupná po šterkové komunikaci na pozemku p.č. 519, která je ve vlastnictví společnosti Statenice Property Development, a.s., ve prospěch oceňované nemovité věci není zřízené VB přístupu, nebyla doložena nájemní smlouva či jiný doklad o možnosti užívání pozemku - na platném ÚPD je vyznačená plánovaná komunikace, která ke dni ocenění nebyla provedena. Nemovitá věc je situována ve vzdálenosti do cca. 2,4 km od občanské vybavenosti (úřad, pošta, obchod, MŠ, dětské hřiště, sportovní centrum, hřiště, restaurační zařízení, autobusová zastávka). Území je rovinaté, z části zainvestováno sítěmi (VV, NN).

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: Nemovitá věc je přístupná po šterkové komunikaci na pozemku p.č. 519, která je ve vlastnictví společnosti Statenice Property Development, a.s., ve prospěch oceňované nemovité věci není zřízené VB přístupu, nebyla doložena nájemní smlouva či jiný doklad o možnosti užívání pozemku - na platném ÚPD je vyznačená plánovaná komunikace, která ke dni ocenění nebyla provedena.

### **Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území  
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

### **Věcná břemena a obdobná zatížení:**

---

ANO Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)  
ANO Zástavní právo  
ANO Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*

*Fajnorová Alena, č. p. 301, 25262 Statenice*

*Způsob ochrany nemovitosti*

*zemědělský půdní fond*

*Seznam BPEJ*

*BPEJ Výměra*

*22501 900*

*Omezení vlastnického práva*

*Zástavní právo exekutorské podle § 73a exekučního řádu*

*Zástavní právo smluvní*

*Jiné zápisy*

*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*

*Narizení předběžného opatření*

*Zahájení exekuce - Fajnorová Alena*

*Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává*

*Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ*

### **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

## **4. POSUDEK**

### **4.1. Popis postupu při analýze dat**

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 m<sup>2</sup> užitné plochy nemovité věci. Jednotlivé cenotvorné prvky byly vyhodnoceny a zohledněny pomocí korekčních koeficientů.

### **4.2. Ocenění**

#### **Výpočet hodnoty pozemků**

---

##### **Pozemky**




## Porovnávací metoda

Při porovnání pozemků byly dále vzaty v úvahu takové faktory jako jsou datum transakce, lokalita, dostupnost, tvar a velikosti pozemků, jejich vybavenost inženýrskými sítěmi, využití dle územně plánovací dokumentace, existence územního rozhodnutí, možná zastavitelnost pozemků, apod.


Pozemek 522 je prolukou mezi dvěma pozemky se stavbami RD. Území je rovinné, z části zainvestované (NN, VV), pozemek je oplocený, ke dni ocenění je patrné, že pozemek nebyl užíván, není pravidelně sečen, je zarostlý náletovými porosty dřevin.

### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>Zastavitelný pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Statenice			
<b>Popis:</b>	Pozemek st.p.č. 178/14 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-6675/2022-210			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,02		
poloha pozemku -		0,95		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
9 400 000	994	9 456,74	0,97	<b>9 173,04</b>



<b>Název:</b>	<b>Zastavitelný pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Statenice			
<b>Popis:</b>	Pozemek st.p.č. 418/9 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-6964/2022-210			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,01		
poloha pozemku -		0,95		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,00		
<b>Cena</b>	<b>Výměra</b>	<b>Jednotková cena</b>	<b>Koeficient</b>	<b>Upravená JC.</b>
[ Kč ]	[ m <sup>2</sup> ]	JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	K <sub>c</sub>	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 263 424	864	6 091,93	0,96	<b>5 848,25</b>



<b>Název:</b>	<b>Zastavitelný pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Statenice			
<b>Popis:</b>	Pozemek st.p.č. 5/3 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-6964/2022-210			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		0,97		
poloha pozemku -		0,95		

dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
4 235 525	400	10 588,81	0,92	9 741,71

**Název:** Zastavitelný pozemek

**Lokalita:** Horoměřice

**Popis:** Pozemek st.p.č. 202/50 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-4380/2023-210

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,99
poloha pozemku -	0,93
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
8 600 000	661	13 010,59	0,92	11 969,74

**Název:** Zastavitelný pozemek

**Lokalita:** Horoměřice

**Popis:** Pozemek p.č. 393/113 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-969/2023-210

**Koeficienty:**

redukce pramene ceny -	1,00
velikost pozemku -	0,99
poloha pozemku -	0,93
dopravní dostupnost -	1,00
možnost zastavění poz. -	1,00
intenzita využití poz. -	1,00
vybavenost pozemku -	1,00
úvaha zpracovatele ocenění -	1,00



Cena [ Kč ]	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena JC [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Koeficient K <sub>C</sub>	Upravená JC. [ Kč/m <sup>2</sup> ]
7 654 500	945	8 100,00	0,92	7 452,00

Minimální jednotková porovnávací cena	5 848,25 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	8 836,95 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	11 969,74 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vychází z databáze vlastní a skupiny odhadců majetku, kdy v obci Statenice a okolních obcích, je cena stavebních parcel a pozemků pro výstavbu v intervalu ve ve výši 5800-12000 Kč/m<sup>2</sup>, indikují při střední úrovni a odečítám odhadované obvyklé náklady na zřízení služebnosti VB práva chůze a jízdy ve výši 5% z hodnoty pozemku.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zahrada	522	900	8 840,00		7 956 000
<b>Obvyklá cena před korekcí ceny</b>					7 956 000
služebnost VB chůze a jízdy plocha cca 600m <sup>2</sup>			- 265 200,00	=	7
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>900</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>690 800,00</b>
					<b>7 690 800</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	7 690 800 Kč
-----------------	--------------

<b>Obvyklá cena</b>	<b>7 690 000 Kč</b>
slovy: Sedmmilionůšestsetdevadesátisíc Kč	

### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, , o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Výběr byl proveden na základě základních parametrů oceňované nemovité věci. Při určení obvyklé ceny byl použit porovnávací způsob, kdy se vycházelo z porovnání srovnatelných objektů, které byly nejvíce podobné parametrům oceňované nemovité věci.

Jednotlivé cenotvorné faktory byly posouzeny a zohledněny korekcí pomocí koeficientů včetně jejich zdůvodnění.

Informace sdělené zadavatelem posudku byly v souladu se zjištěním při místním šetření a zohledněny v analýze. Obvyklá cena byla stanovena jako aritmetický průměr upravených sjednaných cen a následně bylo provedeno zaokrouhlení. Zjištěné slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Po nemovité věci uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **neudržovaný oplocený pozemek, s náletovými porosty dřevin**

a travin, vedený dle ÚPD jako plocha pro bydlení, situovaný v okrajové části obce Statenice, s nedořešenou dopravní dostupností a obslužností, je v dané lokalitě je poptávka závislá na dořešení přístupu.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota 7 690 800,-Kč

**Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 827, zaokrouhleno**

- nemovité věci povinného a jejich přísl.	7 690 000,-Kč
- příslušenství uvedené nemovité věci - venkovní úpravy spočívající v oplocení - zahrnuto v ceně	0,-
- věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená	
- nezjištěna	0,-
- výhody a nájemné právo – nezjištěno	0,-

## 5.2. Kontrola postupu

Pro určení ceny obvyklé:

- A) Zdrojem dat bylo místní šetření, veřejně přístupné databáze a data z realitních kanceláří
- B) Vytvořená data o nemovitých věcech jsou adekvátní vzhledem k jejich zdroji a analýze
- C) Zpracování dat odpovídá potřebám analýzy, zpracování je provedeno v tabulkách
- D) Na základě analýzy jednotlivých parametrů se stanovily celkové koeficienty zohledňující cenotvorné faktory
- E) Na základě interpretace výsledků analýzy byla stanovena obvyklá cena

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu:

- nemovité věci povinného a jejich součásti
- určit a ocenit příslušenství uvedené nemovité věci
- zjistit věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená
- vyjádřit se k výhodám z věcného břemene a nájemnému právu

Ocenění je provedeno ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-4 zákona č.151/1997 Sb., ve znění zákona č.237/2020 Sb, o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - pozemek 522 v k.ú. a obci Statenice, zapsaný na LV č. 827, vedených u**

Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ; se zohledněním práv a závad ve výši:

**Obvyklá cena**

**7 690 000 Kč**

slovy: Sedmmilionůšestsetdevadesát tisíc Kč

Takto určená výsledná cena je podkladem pro stanovení nejnižšího podání v dražbě podle § 336e o.s.ř.

## **6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost**

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je jen pravděpodobný.

## **SEZNAM PŘÍLOH**

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení	3
ÚPD	1
Pozvánka	1
Povodňová mapa	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	2
VB služebnost na sousední pozemek	1

## **Odměna, náhrada nákladů**

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. 20230053.

## **Prohlášení znalce**

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 218/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 549/91 Sb. ve znění pozdějších předpisů).

## **ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 24. června 2008, pod č.j. Spr. 568/2008 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 044288/2023 - část B.

V Trutnově 24.08.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

## č: 044288/2023 - část B

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení	3
ÚPD	1
Pozvánka	1
Povodňová mapa	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	2
VB služebnost na sousední pozemek	1

# Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 07.07.2023 07:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 1033/23 pro Mgr. Ondřej Svoboda  
Exekutorský úřad Praha 9

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539686 Statenice  
Kat.území: 755346 Statenice List vlastnictví: 827  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Fajnorová Alena, č.p. 301, 25262 Statenice	635615/1417	

## B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St.	653	156	zastavěná plocha a nádvoří		
	Součástí je stavba: Statenice, č.p. 301, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 653				
P	522	900	zahrada		zemědělský půdní fond
P	523	544	zahrada		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

## 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

dle smlouvy o úvěru č. 0208107149 ve výši 6.300.000,-Kč s příslušenstvím k zajištění budoucích pohledávek až do výše 6.300.000,-Kč, které mohou vzniknout do 31.10.2033

Oprávnění pro

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

Povinnost k

Parcela: St. 653, Parcela: 522, Parcela: 523

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.09.2007.

V-9775/2007-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

#### o Zástavní právo smluvní

č. úvěru 1 280 096 7 51 ve výši 713.000,-Kč a příslušenství pro zajištění budoucích pohledávek, které vzniknou po splacení překlenovacího úvěru

Oprávnění pro

Modrá pyramida stavební spořitelna, a.s., Bělehradská  
222/128, Vinohrady, 12000 Praha 2, RČ/IČO: 60192852

Povinnost k

Parcela: St. 653, Parcela: 522, Parcela: 523

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 26.09.2007. Právní účinky vkladu práva ke dni 27.09.2007.

V-9776/2007-210

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva







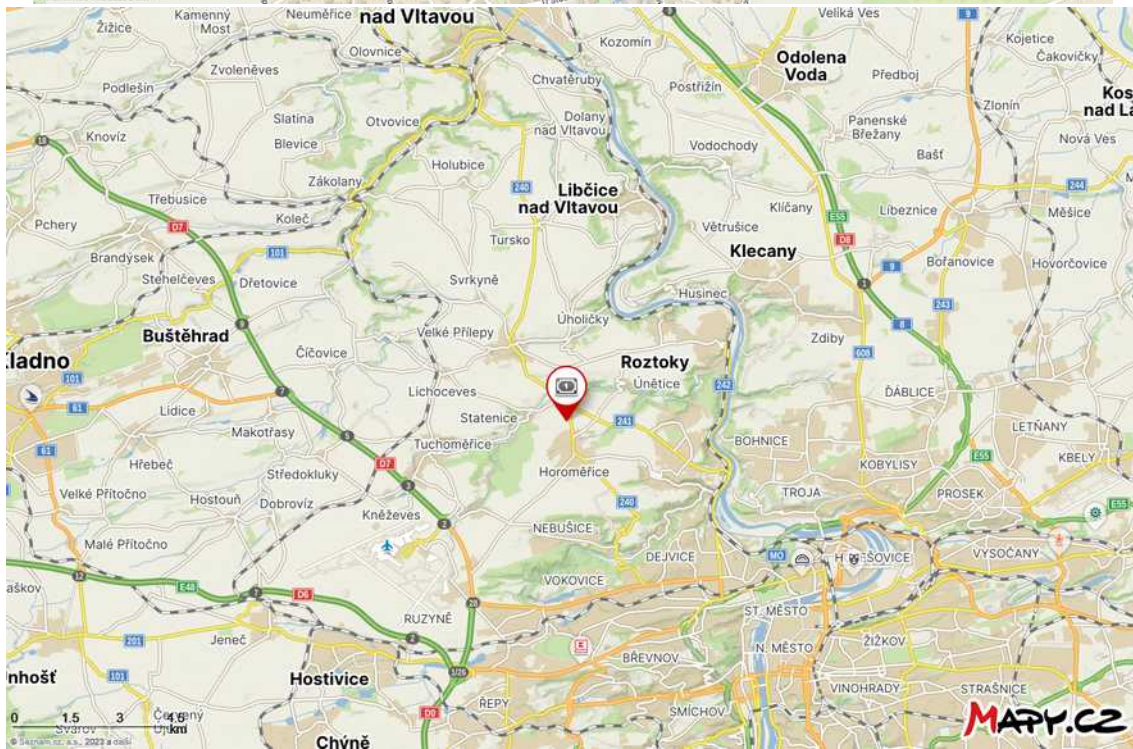
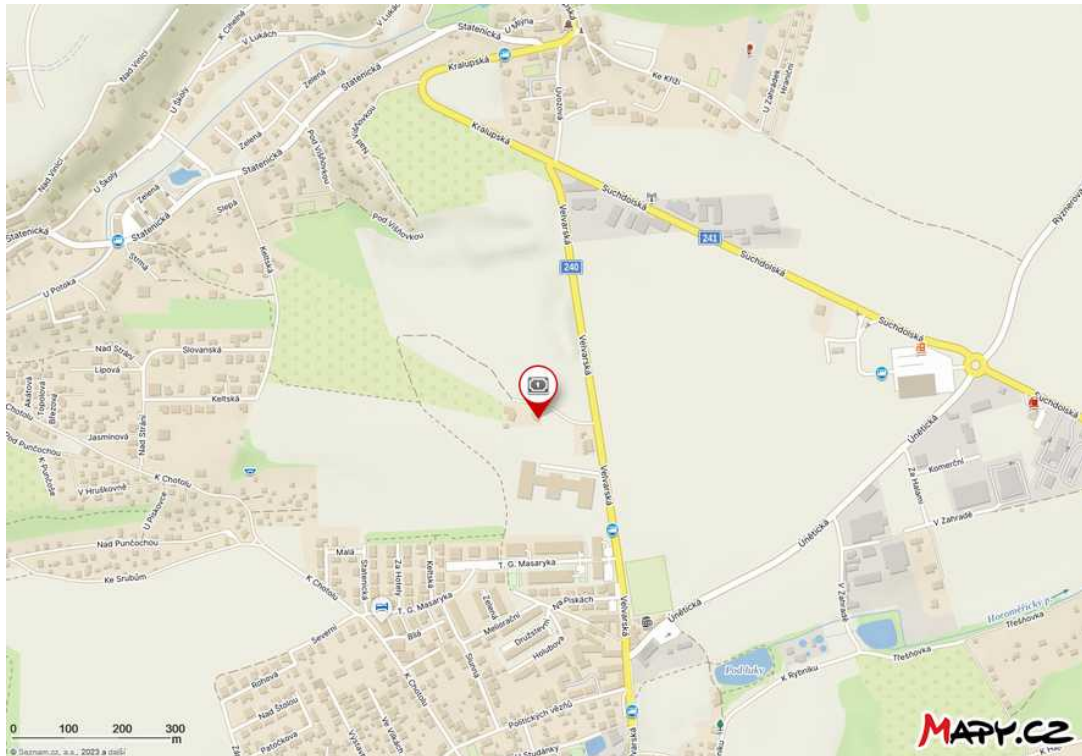
### Snímek z katastrální mapy



## Fotodokumentace nemovitosti



## Mapa oblasti



## Usnesení o ustanovení

Exekutorský úřad Praha 9 Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany  
Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda  
e-mail: urad@eupraha9.cz, ID DS: hhvv2xp; http://www.eupraha9.cz

Číslo jednací: 184 EX 1033/23-72

### U S N E S E N Í

Soudní exekutor Mgr. Ondřej Svoboda, Exekutorský úřad Praha 9 se sídlem Beranových 130, 199 00 Praha 18 - Letňany, z pověření k vedení exekuce, které vydal Okresní soud Praha-západ dne 10.05.2023 pod č.j. 206 EXE 5627/2023, podle exekučního titulu - rozsudek č.j. 13 C 433/2019-358, který vydal Okresní soud Praha-západ dne 23.03.2022 a který se stal pravomocným dne 14.04.2023 a vykonatelným dne 03.05.2023, rozsudek č.j. 24 Co 33/2023-506, který vydal Krajský soud v Praze dne 23.03.2023 a který se stal pravomocným dne 14.04.2023 a vykonatelným dne 03.05.2023, k návrhu

**oprávněného: Milan Edelmann, Mgr., správce pozůstalosti po zůstavitelce Věře Příhodové, narozené 6. září 1926, zemřelé 24. ledna 2019, Petržilkova 2707/38, 15800, Praha 5, nar.15.06.1976, IČ 66455189, zast. Mgr. et Mgr. Jana Taschnerová, V Plzeňské bráně 1, 26601, Beroun**  
proti **povinnému: ALENA FAJNOROVÁ, Statenice 301, 25262, Statenice, nar.15.06.1963, IČ 49249088, zast. Mgr. Magdaléna Poncza, AK PONCZA LEGAL s.r.o., Českoobrtrská 1403/2, 70200, Ostrava**

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši ..... 7 500 000,00 Kč s příslušenstvím rozhodl na základě § 28, § 52, § 66 a § 69 zákona č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů (exekuční řád) a v souladu s ustanovením § 336 zákona č. 99/1963 Sb. ve znění pozdějších předpisů, občanský soudní řád

#### t a k t o :

- I. Znalcem se ustanovuje Ing. Michal Danielis, Zlatá Olešnice 151, 54101, Zlatá Olešnice, IČ 13531140, znalec v oboru ekonomika (odvětví ceny a odhady) se zvláštní specializací pro odhady staveb a nemovitostí.
- II. Znalci se ukládá, aby v souladu s § 66 odst. 5 exekučního řádu ve lhůtě do 90 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:
  - a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součásti
  - b) určil a ocenil jejich příslušenství
  - c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi

a to se zohledněním zjištěných věcných břemen nebo nájemních práv obvyklou cenou podle zvláštního právního předpisu (§ 2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění – zákon o oceňování majetku), přičemž též jednotlivě uvede, o jakou částku se vlivem zjištěného věcného břemene nebo nájemního práva snížila obvyklá cena nemovitostí oproti stavu, kdy by zjištěným věcným břemenem nebo nájemním právem oceňované nemovitosti zatíženy nebyly

d) vyjádřil se, zda považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnil;

*Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví:*

Okres: CZ020A Praha-západ	Obec: 539686 Statenice				
Kat.území: 755346 Statenice	List vlastnictví: 827				
B Nemovitosti					
Pozemky					
P St.	653	156	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Statenice, č.p. 301, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č. St. 653					
P	522	900	zahrada		zemědělský půdní fond
P	523	544	zahrada		zemědělský půdní fond

- III. Znalci se ukládá, aby nemovitosti, jejich součástí a příslušenství a věcná břemena a nájemní práva k těmto nemovitostem ocenil jednotlivě, pouze v případě, že některé nemovitosti spolu tvoří funkční celek, aby tyto nemovitosti ocenil jakou soubor a uvedl konkrétní okolnosti, které toto dokládají.
- IV. Povinnému a dalším osobám, které mají k nemovitostem nájemní, užívací nebo jiná obdobná práva se ukládá:
- umožnit znalci prohlídku nemovitostí a jejich příslušenství a movitých věcí, které tvoří příslušenství nemovitosti, potřebnou k provedení ocenění a to včetně vstupu na pozemky, do budov a jednotek,
  - umožnit znalci zjištění stavu věcných břemen a nájemních práv s nemovitostmi spojených,
  - předložit znalci listiny potřebné k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství, věcných břemen a nájemních práv s nimi spojených, zejména nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem,
  - zdržet se jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo které by jeho splnění stěžovalo.

#### **O d ů v o d n ě n í :**

Dle § 69 zákona č. 120/2001 Sb., exekučního řádu se na provádění exekuce prodejem nemovitostí přiměřeně použijí ustanovení občanského soudního řádu. Dle ust. § 335a odst. 2 o.s.ř. se nařízení výkonu rozhodnutí vztahuje na nemovitost se všemi jejími součástmi a příslušenstvím; to platí i o movitých věcech, které jsou příslušenstvím nemovitosti.

Dle § 336 odst. 1 o.s.ř. ustanoví soudní exekutor po právní moci usnesení o nařízení exekuce znalce, kterému uloží, aby ocenil nemovitost a její příslušenství cenou obvyklou. Podle ust. § 66 odst. 5 e.ř. oceňuje znalec nemovitosti a jejich příslušenství obvyklou cenou podle zvláštního předpisu.

Jelikož k ocenění nemovitostí a jejich příslušenství je potřeba odborných znalostí z oboru ekonomiky, soudní exekutor v souladu s ust. § 336 odst. 1 a § 127 o.s.ř. přistoupil k ustanovení znalce.

#### **P o u ě n í :**

Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné dle § 202 odst. 1 písm. a) o.s.ř.

Znalec je vyloučen z výkonu funkce, jestliže lze mít pro jeho poměr k věci, k účastníkům řízení nebo k jejich zástupcům pochybnost o jeho nepodjatosti.

Námítky podjatosti proti osobě znalce je možno podat do 8 dnů od doručení tohoto usnesení Exekutorskému úřadu, jinak se bude mít za to, že účastníci s ustanoveným znalcem souhlasí. V námitce musí uvedeno, proti kterému znalci směřuje a v čem je spatřován důvod pochybnosti o jeho nepodjatosti a jakými důkazy může být prokázán.

Pokud se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit Exekutorskému úřadu.

O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Tomu, kdo hrubě ztěžuje postup řízení tím, že neposkytne znalci potřebnou součinnost může soudní exekutor uložit usnesením pořádkovou pokutu do výše 50 000 Kč.

**Neumožní-li povinný prohlídku nemovitosti a nelze-li bez ohledání cenu určit, je soudní exekutor oprávněn zjednat si do nemovitosti povinného přístup.**

Znalec může odepřít podání znaleckého posudku, nepatří-li vymezený úkol do oboru jeho znalecké činnosti nebo kdyby podáním znaleckého posudku způsobil nebezpečí trestního stíhání sobě nebo osobám blízkým. Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin.

Znalec doručí znalecký posudek písemně ve 3 vyhotoveních, nebo písemně v jednom vyhotovení a elektronicky v souboru .pdf podepsaném zaručeným elektronickým podpisem.

Listinné stejnopisy, které se vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, mohou být opatřeny vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. Provozovatel poštovních služeb může opatřit takový stejnopis řídicími znaky pro vyhotovování. K písemné žádosti účastníka, kterému byl listinný stejnopis doručen, se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu

uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná uznávaným elektronickým podpisem nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat (§ 17 kancelářského řádu).

Toto usnesení se doručuje: povinnému, manželu povinného, pokud je oceňovaná nemovitost v SJM, oprávněnému (Sp. Zn. oprávněného: ), a znalci spolu s exekucním příkazem a usnesením o nařízení exekuce a případnou dokumentací k nemovitosti.

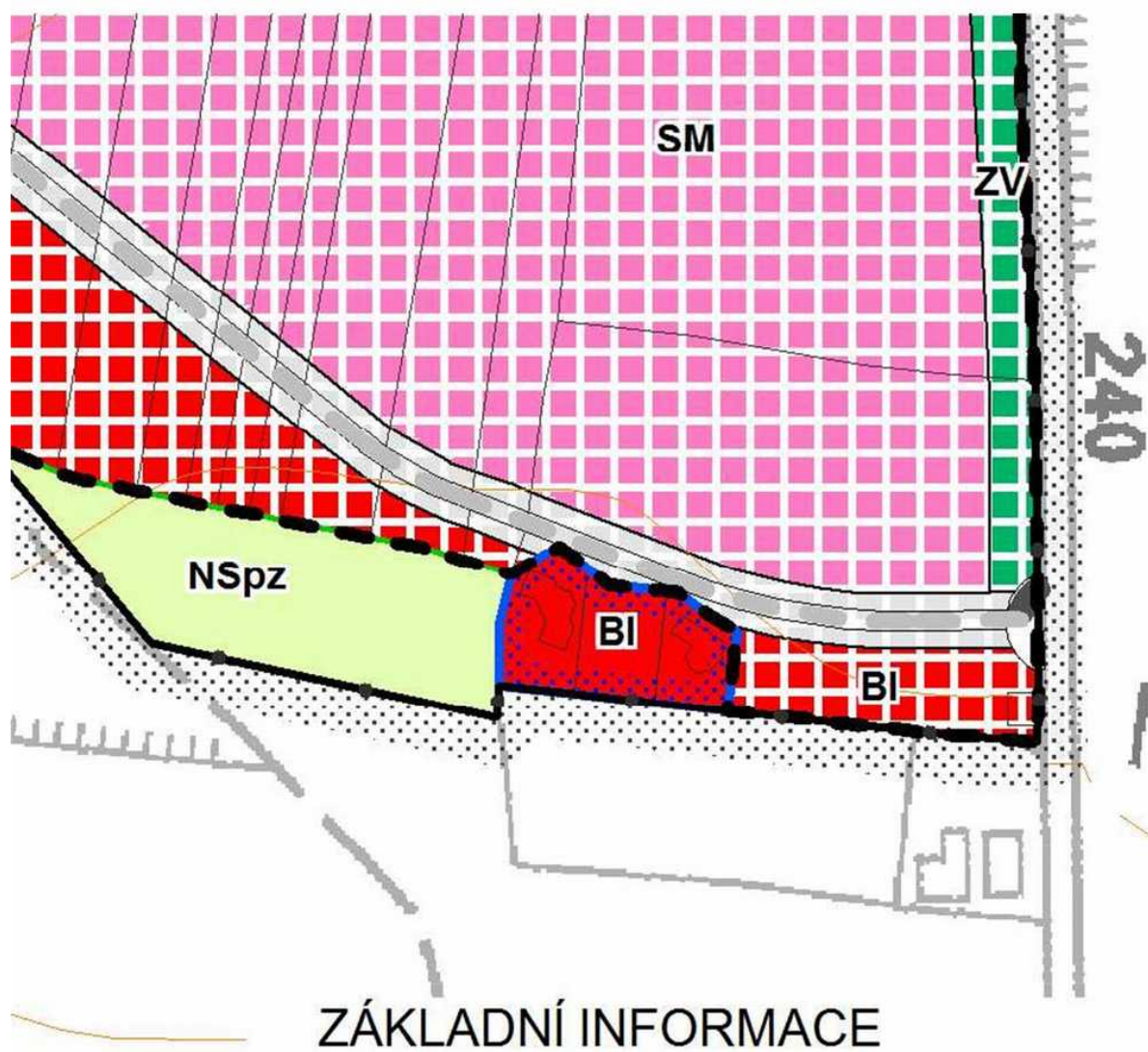
“Otisk úředního razítka“

V Praze dne 19.7.2023

Soudní exekutor  
Mgr. Ondřej Svoboda v.r.



# ÚPD





# Povodňová mapa společnosti Intermap Technologies, s.r.o.

## Zpráva o nebezpečí povodně

### Údaje o posuzované nemovité věci

**Kraj:** Středočeský  
**Okres:** Praha-západ  
**Obec:** Statenice  
**Katastrální území:** Statenice [755346]  
**Parcelní číslo:** St. 653

### Riziková zóna





**Zóna 1** zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu povodně / záplavy

### Povodňová mapa



### Legenda

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

-  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.

Vyhotoveno dne: 17.8.2023

Zdroj: Intermap Technologies, s.r.o., více informací [www.intermap.cz](http://www.intermap.cz)  
Poskytovatel služby: MyNEMO Report, s.r.o., více informací [www.nemoreport.cz](http://www.nemoreport.cz)  
Vyhotoveno programem NEMExpress firmy PLUTO-OLT spol. s r.o., více informací [www.pluto.cz](http://www.pluto.cz)

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojištným trhem k podpoře vyhodnocení pojištných nebezpečí a nejsou určeny k využití pro jiné účely. Informace poskytované společností Intermap Technologies, s.r.o. je možné využívat za následujících licenčních podmínek <https://services.intermap.cz/povodnove-mapy/licennci-podminky-nemo-report/>.

©2022 Intermap Technologies, s.r.o. - Nositelem autorských práv k zobrazeným povodňovým zónám je společnost Intermap Technologies, s.r.o. Všechna práva vyhrazena.

©2022 CEDA Maps a.s. - Nositelem autorských práv k zobrazeným mapovým podkladům je společnost CEDA Maps a.s. Všechna práva vyhrazena.

