

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 079235/2024

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Ocenění pozemků v k.ú. Nebušice pro exekuční řízení č.j. 139 EX 3777/24

<b>Znalec:</b>	<b>Znalecká společnost s.r.o.</b>
Adresa:	Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

<b>Zadavatel:</b>	<b>EXEKUTORSKÝ ÚŘAD ŠUMPERK</b> <b>Mgr. Marcel Kubis, soudní exekutor</b>
Adresa:	Masarykovo nám. 44/4, 78901 Zábřeh

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>15 606 000 Kč</b>
---------------------	----------------------

Počet stran: 16

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 05.11.2024

Vyhotoveno: V Praze 05.11.2024

## **1. ZADÁNÍ**

### **1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele**

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 237 (zahrada), parc. č. 238/1 (zahrada) a parc. č. 238/2 (ostatní plocha) v kat. území Nebušice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 949.

### **1.2. Účel znaleckého posudku**

Účel znaleckého posudku je stanovení obvyklé ceny pro exekuční řízení.

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

Nebyly sděleny.

### **1.4. Prohlídka**

Prohlídka byla provedena dne 25.10.2024.

## 2. VÝČET PODKLADŮ

### 2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalecká kancelář při zpracování znaleckého posudku vybírá a definuje zdroje dat, které budou v daném znaleckém posudku posuzovány. Zdrojem jsou dokumenty, zkoumaný předmět (věc), veřejné zdroje, informační databáze, informace získané při místním šetření či jakákoli jiná vstupní data, jež mají být zkoumána a vyhodnocena. Znalecká kancelář při výběru zdrojů dat postupuje následovně:

1) Primárním zdrojem dat je katastr nemovitostí a jeho přidružené aplikace.

*„Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených, práv k těmto nemovitostem. Katastr nemovitostí obsahuje řadu důležitých údajů o pozemcích a vybraných stavbách a o jejich vlastnících, a to dle zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí (katastrální zákon).*

*Registr územní identifikace, adres a nemovitostí (RÚIAN) je jedním ze základních registrů veřejné správy. Je veřejným seznamem, nevede žádné osobní údaje a je jedinečným zdrojem adres nejen pro veřejnou správu. Obsahuje také údaje o územních prvcích, územně evidenčních jednotkách a jejich vzájemných vazbách [zdroj: cuzk.cz]“*

Získaná zdrojová data jsou propojena s aplikacemi třetích stran a tím jsme získali další údaje jako jsou např. mapové podklady území, ortofotomapy, územní plány aj.

2) Sekundárním zdrojem dat je místní šetření, při kterém jsou sbírána data o oceňované nemovité věci přímo na místě na základě vnějšího ohledání, včetně pořízení podrobné fotodokumentace. Pokud je nám poskytnuta alespoň částečná součinnost jsou získána dále data o vnitřním uspořádání nemovité věci, jejím vybavením a stavu. Dochází také k zaměření nemovité věci v případě stavby je-li umožněn přístup do všech prostor objektu.

Dalším definovaným zdrojem dat jsou aplikace společností Valuo.cz, RE\MAX, či jiných realitních kanceláří, z kterých lze získat fotografie, popis, rozměry nejen srovnávacích vzorků. Tyto data je nutné potom jednoznačně zidentifikovat s katastrem nemovitostí, z kterého je získána kupní cena. Tuto identifikaci jsme provedli.

### 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora Mgr. Marcela Kubise o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 25.9.2024 pod č.j. 139 EX 3777/24-34,

- informace získané při místním šetření např. fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti dotčené nemovité věci dne 25.10.2024,

- list vlastnictví č. 949 ze dne 25.9.2024, vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce,
- katastrální mapa, včetně ortofotomapy ze dne 16.10.2024, vyhotoveno přes aplikaci katastru Marushka, RÚIAN,
- aplikace třetích stran (mapy.cz, www.google.com/maps, povodňová mapa ČR - EDPP.CZ) dále se jedná o portály státní správy jako je např. databáze NPÚ.cz aj.), vyhotovení mapového podkladu ze serveru mapy.cz ze dne 16.10.2024,
- kopie územního plánu města Praha,
- vyzoomění o ohledání ze dne 9.10.2024,
- smlouva o zřízení věcného břemene ze dne 28.11.2013,
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází (katastru nemovitostí):
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-30649/2023-101. Datum podání k okamžiku 8.6.2023,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-18187/2023-101. Datum podání k okamžiku 5.4.2023,
  - realizovaný prodej vedený pod číslem vkladového řízení V-3829/2024-210. Datum podání k okamžiku 17.4.2024.

Podrobný popis dat, která byla pro ocenění vybrána (srovnávací vzorky) a použita dle nadefinovaných kritérií je obsažen v odstavci 4.2 znaleckého posudku.

### **2.3. Věrohodnost zdroje dat**

Zdrojem dat jsou data získaná primárně z katastru nemovitostí a sekundárně z databází aplikací třetích stran na nich navazující.

Data lze považovat za věrohodné, protože katastr nemovitostí je veřejný seznam. Obdobně lze uvažovat u aplikací u třetích stran, protože nemají zájem a vliv v dané věci.

Data získána při místním šetření považujeme za věrohodná a pravdivá, protože byla porovnána znalcem s podklady za katastru nemovitostí aplikací třetích stran.

## 3. NÁLEZ

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

Na základě definovaných zdrojů dat je proveden z těchto souboru výběr dat dle níže naznačeného postupu.

V nálezů je popsána oceňovaná nemovitá věc, včetně jejího okolí. Data byla vytvořena na základě provedeného sběru informací z katastru nemovitostí, z místního šetření (fotodokumentace, popis nemovité věci, údaje od vlastníka, dlužníka, povinného nebo jiné osoby, byla-li místnímu šetření přítomna) a z aplikací třetích stran (mapové podklady, územním plán aj.).

Z výpisu z listu vlastnictví jsou z katastru nemovitostí získány katastrální mapy předmětných oceňovaných nemovitých věcí, včetně souřadnic GNSS a také propojení s registrem územní identifikace, adres a nemovitostí.

Dle výše popsaného datového souboru oceňované nemovité věci jsou volena subjektivně kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí. Základní charakteristikou je prvotní vizuální podobnost vycházející z charakteru užívání nemovité věci, které jsou rozděleny v několika základních kategoriích: pozemky, byty, rodinné domy, které se dále dělí dle jejich způsobu užívání. Podle kritérií je proveden výběr z nadefinované množiny vzorků. Kritéria jsou volena dle specifika oceňované věci subjektivně, viz níže bod 4.2. Jedná se např. o lokalitu, výměru pozemku, velikost, stav, atd.

Jako primární zdroj dat pro srovnávací vzorky slouží opět katastr nemovitostí (kupní cena=realizovaný prodej) a aplikace společnosti Valuo.cz, která propojuje data s katastrem nemovitostí a realitními inzeráty. Z realitní inzerce jsou získány fotografie, rozměry a popis srovnávacího vzorku. Z katastru nemovitostí je získán údaj o realizované (kupní) ceně. Je-li potřeba lze vyžádat také kopii kupní smlouvy. V případě, že nejsou podle zhotovených kritérií nalezeny vhodné vzorky dojde k pokusu o výběr z databáze společnosti RE\MAX či jiné realitní databáze, která taktéž jako Valuo.cz obsahuje fotografie, popis, rozměry a kupní cenu srovnávacího vzorku. Pokud ani v této databázi nejsou nalezeny vhodné vzorky dochází k vyhledání srovnávacího vzorku pouze na základě dat z katastru nemovitostí. V tomto případě jsou k dispozici pouze údaje o kupní ceně a RÚIANu, viz výše. Z aplikací třetích stran lze pak dohledat fotografie nemovité věci z veřejné komunikace, ale zpravidla staršího data.

Získána data jsou níže uvedena v přehledné tabulce v oddílu č. 4.2, kde je zobrazena fotografie objektu, jeho popis, výměra pozemku, identifikace pomocí adresy, kupní cena, včetně čísla řízení aj.

### 3.2. Popis postupu při zpracování dat

Vybrána data dle zadaných kritérií jsou zpracovávány v přehledných tabulkách, převážně včetně fotografií a popisů. U srovnávacích nemovitých věcí jsou také uvedeny realizované ceny se souvisejícími údaji.

### 3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje: kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.  
Nebušice  
Adresa nemovité věci: Nebušice, 110 00 Nebušice

## Místopis

Městská část Nebušice je částí města Praha. Nachází se na severozápadním okraji Prahy, přibližně 8 km severozápadně od centra hlavního města. Od měst Buštěhrad a Kladno je vzdálena asi 16 km jihovýchodně a 22 km jihovýchodně. Obec je známá klidným rezidenčním prostředím, obklopena přírodou, a nachází se zde International School of Prague. Jedná se o městskou část se základní infrastrukturou a nízkou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka služeb je dostupná v širším okolí, například v Praze nebo Kladně. Do městské části vedou silnice III. třídy.

## 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  dálkové vytápění  
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

parc. č. 1208/1 HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000  
Praha 1

## Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nacházejí na severozápadním okraji zastavěné městské části Nebušice. Jedná se o soubor sousedících travnatých pozemků nepravidelných tvarů. V katastru nemovitostí jsou pozemky vedené jako zahrada a ostatní plocha o výměře 1 549 m<sup>2</sup>. Soubor pozemků je na severovýchodní straně ohraničený zpevněnou komunikací a na jižní a západní straně ploty sousedních vlastníků. Na travnatých pozemcích se nacházejí keřové a listnaté porosty a zbytky oplocení ve špatném stavu. Pozemky jsou svažité k jihovýchodní straně. V době oceňování byly pozemky neudržované a nevyužívané. K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 1208/1, který je ve vlastnictví města Praha.

Přípojky IS jsou v dosahu. Přípojky nebylo možné ověřit.

V územním plánu jsou pozemky vedené jako plocha stavební všeobecně smíšená.

Součástí oceňované nemovité věci jsou porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Příslušenstvím oceňované nemovité věci jsou zbytky oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové ceně obvyklé.

Věcné břemeno užívání části dotčených pozemků pro umístění stavby inženýrských sítí – vodovodní přípojky a přípojky splaškové komunikace, právo chůze, provozování, oprav, údržby a

kontroly stavby a umožnění přístupu ke stavbě v rozsahu GP č. 1290/38/2013, dle čl. III. smlouvy s povinností k pozemkům parc. č. 1208/1 a parc. č. 1208/10 ve prospěch pozemku parc. č. 237.

Ohledání nemovité věci bylo provedeno dne 25.10.2024. Povinný byl vyrozuměn o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavil a nepředložil dokumentaci.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář: K pozemkům vede zpevněná komunikace nacházející se na pozemku parc. č. 1208/1, který je ve vlastnictví města Praha.

### Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

### Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Věcná břemena ovlivňující obvyklou cenu

ANO Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: Věcné břemeno užívání části dotčených pozemků pro umístění stavby inženýrských sítí – vodovodní přípojky a přípojky splaškové komunikace, právo chůze, provozování, oprav, údržby a kontroly stavby a umožnění přístupu ke stavbě v rozsahu GP č. 1290/38/2013, dle čl. III. smlouvy s povinností k pozemkům parc. č. 1208/1 a parc. č. 1208/10 ve prospěch pozemku parc. č. 237.

### Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

## 3.4. Stanovení kritérií výběru

Na základě popisu nemovité věci byla stanovena kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí jako koeficienty (mimo KRC a KUV) podobnosti v tomto zpravovaném znaleckém posudku viz 4.2.

Na základě vyhodnocení kritérií byly nalezeny v katastru nemovitostí 3 srovnatelné realizované transakce, jak jsou popsány v části 4.2

## 4. POSUDEK

### 4.1. Popis postupu při analýze dat

Použitý vybraný srovnávací vzorek dle námi stanovených kritérií byl podroben vyhodnocení v námi nadefinovaných parametrech primárně porovnávací metodou, v kterých byly subjektivně hodnoceny jednotlivé odlišnosti od oceňované nemovité věci. Při analýze dat se zohledňují jednotlivé odlišnosti přírůžkou nebo srážkou s ohledem také na slabé a silné stránky oceňované nemovité věci.

Kritéria pro výběr srovnávacích nemovitých věcí byla stanovena následovně:

- typ pozemků: stavební pozemek
- lokalita: k.ú. Nebušice, blízké okolí do cca 3 km.

### 4.2. Ocenění

#### 1. Hodnota pozemků

##### 1.1. Pozemky Nebušice (okr. Hlavní město Praha)

##### Porovnávací metoda

###### Přehled srovnatelných pozemků:

<b>Název:</b>	<b>k.ú. Nebušice, realizovaný prodej ze dne 8.6.2023, V-30649/2023-101</b>			
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 300/5 v k.ú. Nebušice o výměře 667 m <sup>2</sup> .			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -				1,05
velikost pozemku -				0,90
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				0,95
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> ]	Kc	[ Kč/m <sup>2</sup> ]
8 000 000	667	11 994,00	0,90	<b>10 794,60</b>

<b>Název:</b>	<b>k.ú. Přední Kopanina, realizovaný prodej ze dne 5.4.2023, V-18187/2023-101</b>			
<b>Popis:</b>	Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 49/4 v k.ú. Přední Kopanina o výměře 572 m <sup>2</sup> .			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -				1,06
velikost pozemku -				0,90
poloha pozemku -				1,00
dopravní dostupnost -				1,00
možnost zastavění poz. -				1,00
intenzita využití poz. -				1,00
vybavenost pozemku -				0,95
úvaha zpracovatele ocenění -				1,00



<b>Cena</b> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
6 500 000	572	11 363,64	0,91	<b>10 340,91</b>

<b>Název:</b> k.ú. Horoměřice, realizovaný prodej ze dne 17.4.2024, V-3829/2024-210				
<b>Popis:</b> Jedná se o realizovaný prodej stavebního pozemku parc. č. 393/110 v k.ú. Horoměřice o výměře 923 m <sup>2</sup> .				
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -			1,02	
velikost pozemku -			0,95	
poloha pozemku -			1,00	
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> [ Kč ]	<b>Výměra</b> [ m <sup>2</sup> ]	<b>Jednotková cena</b> <b>JC</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]	<b>Koeficient</b> <b>Kc</b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
8 650 000	923	9 371,61	0,97	<b>9 090,46</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	9 090,46 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	10 075,32 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	10 794,60 Kč/m <sup>2</sup>

### Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Koeficient redukce pramene ceny zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

Koeficient možnost zastavění pozemku zohledňuje: možnost zastavění oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient velikosti pozemků zohledňuje: velikost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient intenzity využití zohledňuje: intenzitu využití oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient polohy pozemku: zohledňuje polohu nemovitých věcí v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient vybavenosti pozemku: zohledňuje vybavení a příslušenství oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient dopravní dostupnosti: zohledňuje dopravní dostupnost oceňovaných nemovitých věcí vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient úvahy zpracovatele zohledňuje prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zahrada	237	678	10 075,00		6 830 850
zahrada	238/1	524	10 075,00		5 279 300
ostatní plocha	238/2	347	10 075,00		3 496 025
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>1 549</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>15 606 175</b>

## 2. Věcná břemena

### 2.1. Věcné břemeno

Věcné břemeno užívání části dotčených pozemků pro umístění stavby inženýrských sítí – vodovodní přípojky a přípojky splaškové komunikace, právo chůze, provozování, oprav, údržby a kontroly stavby a umožnění přístupu ke stavbě v rozsahu GP č. 1290/38/2013, dle čl. III. smlouvy s povinností k pozemkům parc. č. 1208/1 a parc. č. 1208/10 ve prospěch pozemku parc. č. 237.

### Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b zákona č. 151/1997 Sb.odst. 4).

Druh věcného břemene: reálné břemeno - vykupitelné dle §16b zákona.

Věcné břemeno zřízeno na dobu neurčitou.

V případě reálného věcného břemene nebo práva z vykupitelné služebnosti se hodnota stanovuje ve výši náhrady.

*Náhrada reálného břemene byla stanovena smluvně ve výši:* 6 700,- Kč

**Hodnota věcného břemene činí**

**= 6 700,- Kč**

### Postup výpočtu

Získaná data se vyhodnocují primárně metodou porovnávací, výjimečně dle specifikace nebo charakteru nemovité věci lze použít i jiné metody např. výnosovou v takovém případě je volba metody v posudku řádně odůvodněna, proč došlo k tomu postupu.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů:

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

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

(3) 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.

(4) 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 jednají vzájemně nezávisle.

(5) 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.

(6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní oblíbenosti.

(7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Obvyklá cena se stanoví porovnávací metodou na základě přímého porovnání, a to na základě přepočtu přes cenu nebo užitnou plochu zpravidla min. tří (jsou-li k dispozici) obdobných nemovitých věcí. Porovnání je provedeno na základě subjektivního vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, které se o jednotlivého typu nemovité věci mohou lišit. Tyto parametry nazýváme koeficienty podobnosti. V každém z koeficientů se hodnotí kladné i záporné stránky, které jsou poté vyjádřeny číselně.

V případě, že oceňovaná nemovitá věc je zasažena riziky majícím vliv na obvyklou cenu (přístup, povodeň atd.), lze výše uvedenou výslednou obvyklou cenu upravit srážkou v příslušené velikosti.

### 4.3. Výsledky analýzy dat

#### 1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky Nebušice (okr. Hlavní město Praha) 15 606 175,- Kč

#### 2. Věcná břemena

2.1. Věcné břemeno 6 700,- Kč

<b>Hodnota pozemku</b>	<b>15 606 175 Kč</b>
<b>Věcné břemeno</b>	<b>6 700 Kč</b>

<b>Obvyklá cena</b>	<b>15 606 000 Kč</b>
slovy: Patnáct milionů šest set šest tisíc Kč	

#### Silné stránky

- přístup k pozemkům,
- sousedící pozemky,
- dostupnost IS.

#### Slabé stránky

- neudržované pozemky.

#### Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali ty, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci zejména co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

V souladu s výše uvedeným byl proveden výpočet porovnávací hodnoty, který je uveden v odstavci 4.2.

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Na základě výsledků analýzy, které jsou objektivním výstupem aplikace zvolené metody v kombinaci se shromážděnými a zpracovanými daty, zpravidla není možné ještě zodpovědět znaleckou otázku v závislosti na charakteru a specifik oceňované nemovité věci. Znalec interpretuje výsledky analýzy dat. V této interpretaci pak již znalec promítá své vlastní zkušenosti a vnáší do znaleckého posudku subjektivní prvek s odkazem, jak je např. popsáno v Advokátním bulletinu 11/2020.

Na základě provedeného porovnání s odkazem na soubor dat obsažený výše v odstavci porovnávací metoda s ohledem na vyhodnocení slabých a silných stránek, viz odst. 4.3. oceňované nemovité věci, a také s ohledem na případná rizika stanovujeme obvyklou cenu nemovité věci v níže uvedené objektivní zaokrouhlené výši.

### 5.2. Kontrola postupu

Byla provedena kontrola postupu podle § 52 písm. a) až e).

a) vybere zdroj dat	byla provedena
b) sebere nebo vytvoří data	byla provedena
c) zpracuje data	byla provedena
d) provede analýzu dat a zformuluje její výsledky	byla provedena
e) interpretuje výsledky analýzy dat	byla provedena
f) zkontroluje svůj postup podle písmen a) až e)	byla provedena
g) zformuluje závěr	byla provedena

## 6. ZÁVĚR

### 6.1. Citace zadané odborné otázky a odpověď

#### Otázka

Znaleckým úkolem bylo provést ocenění cenou obvyklou pozemků parc. č. 237 (zahrada), parc. č. 238/1 (zahrada) a parc. č. 238/2 (ostatní plocha) v kat. území Nebušice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 949.

#### Odpověď

Na základě výše zjištěných skutečností dle námi vybraných zdrojových dat a provedené analýze stanovujeme cenu obvyklou dle rozpisu jednotlivých požadovaných částí dle usnesení soudního exekutora:

#### **I. Nemovitá věc, které se výkon týká:**

- pozemků parc. č. 237 (zahrada), parc. č. 238/1 (zahrada) a parc. č. 238/2 (ostatní plocha) v kat. území Nebušice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsáno na LV 949.

#### **II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:**

- zbytky oplocení.

#### **III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **15.606.000,- Kč**.

#### **IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:**

- na nemovité věci vázne věcné břemeno spočívající v užívání části dotčených pozemků pro umístění stavby inženýrských sítí – vodovodní přípojky a přípojky splaškové komunikace, právo chůze, provozování, oprav, údržby a kontroly stavby a umožnění přístupu ke stavbě v rozsahu GP č. 1290/38/2013, dle čl. III. smlouvy s povinností k pozemkům parc. č. 1208/1 a parc. č. 1208/10 ve prospěch pozemku parc. č. 237. Znalec považuje výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemeni a zároveň se domnívá, že toto právo výrazně neomezuje prodat nemovitou věc v dražbě. Věcné břemeno oceňujeme zaokrouhlenou částkou ve výši **6.700,- Kč**.

#### **V. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství, se zohledněním právní vady (IV.), které se výkon týká:**

- v objektivní zaokrouhlené výši **15.599.300,- Kč**.

**Obvyklá cena**

**15 606 000 Kč**

slovy: Patnáct milionů šest set šest tisíc Kč

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

Nebyly zjištěny.

### SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 949	4
Snímek katastrální mapy	1
Ortofotomapa	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

## Doplňující informace

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástecký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Konzultant nebyl přibrán.

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem 079235/2024.

V Praze 05.11.2024



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Znalecká společnost s.r.o.  
Palackého 715/15  
110 00 Praha 1 - Nové Město



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2024 12:35:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: EX 03777/24 pro Mgr. Marcel Kubis  
Exekutorský úřad Šumperk

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729876 Nebušice

List vlastnictví: 949

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
LI - Nebušice s.r.o., Na Petřínách 2497/7, Břevnov, 16200 Praha 6	09455761	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 237	678	zahrada		zemědělský půdní fond
P 238/1	524	zahrada		zemědělský půdní fond
P 238/2	347	ostatní plocha	ostatní komunikace	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno užívání

části dotčených pozemků pro umístění stavby inženýrských sítí - vodovodní přípojky a přípojky splaškové kanalizace  
právo chůze, provozování, oprav, údržby a kontroly stavby a umožnění přístupu ke stavbě v rozsahu GP č. 1290-38/2013, dle čl. III. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 237

Povinnost k

Parcela: 1208/1, Parcela: 1208/10

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 28.11.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.02.2014 09:58:27. Zápis proveden dne 20.05.2014.

V-8517/2014-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

budoucí pohledávky do výše 31 930 000,00 Kč, které vzniknou do 20.1.2033

Oprávnění pro

Czechoslovak Business Credit s.r.o., Na Florenci  
1332/23, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 08872775

Povinnost k

Parcela: 237, Parcela: 238/1, Parcela: 238/2

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2022 10:24:34. Zápis proveden dne 08.02.2022.

V-2943/2022-101

Pořadí k 14.01.2022 10:24

o Zákaz zcizení a zatížení

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

Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2024 12:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729876 Nebušice

List vlastnictví: 949

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

po dobu trvání zástavního práva V-2943/2022-101

*Oprávnění pro*

**Czechoslovak Business Credit s.r.o., Na Florenci  
1332/23, Nové Město, 11000 Praha 1, RČ/IČO: 08872775**

*Povinnost k*

**Parcela: 237, Parcela: 238/1, Parcela: 238/2**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 14.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.01.2022 10:24:34. Zápis proveden dne 08.02.2022.

V-2943/2022-101

*Pořadí k* 14.01.2022 10:24

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

o **Zahájení exekuce**

**pověřený soudní exekutor: Mgr. Marcel Kubis, Masarykovo nám. 44/4, 789 01 Zábřeh**

*Povinnost k*

**LI - Nebušice s.r.o., Na Petřinách 2497/7, Břevnov,  
16200 Praha 6, RČ/IČO: 09455761**

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce č.j. 139EX 03777/24-014 ze dne 19.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2024 16:42:28. Zápis proveden dne 20.06.2024; uloženo na prac. Šumperk

Z-4059/2024-809

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

**Parcela: 237, Parcela: 238/1, Parcela: 238/2**

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 139 EX-03777/2024 -017 ze dne 19.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 19.06.2024 16:47:02. Zápis proveden dne 26.06.2024; uloženo na prac. Praha

Z-29878/2024-101

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 139 EX-03777/2024 -024 ze dne 16.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.08.2024 16:39:14. Zápis proveden dne 22.08.2024; uloženo na prac. Praha

Z-39735/2024-101

o **Zahájení exekuce**

**pověřený exekutor: EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský, Palackého 31/2, Beroun 26601**

*Povinnost k*

**LI - Nebušice s.r.o., Na Petřinách 2497/7, Břevnov,  
16200 Praha 6, RČ/IČO: 09455761**

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce EÚ Beroun, Mgr. Pavel Dolanský 015 EX-702/2024 -7 (Obvodní soud Praha 6, 34 EXE 1229/2024-9) ze dne 26.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2024 08:51:17. Zápis proveden dne 30.08.2024; uloženo na prac. Beroun

Z-4866/2024-202

*Související zápisy*

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

*Povinnost k*

---

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

*Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2024 12:35:02

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 729876 Nebušice

List vlastnictví: 949

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

---

*Typ vztahu*

---

*Povinnost k*

Parcela: 237, Parcela: 238/1, Parcela: 238/2

*Listina* Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 015 EX-702/2024 -10 ze dne 28.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2024 08:54:05. Zápis proveden dne 05.09.2024; uloženo na prac. Praha

Z-41576/2024-101

- o Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva podán dne 09.08.2024

*Oprávnění pro*

Pražská plynárenská Servis distribuce, a.s., člen koncernu Pražská plynárenská, a.s., U plynárny 1450/2a, Michle, 14000 Praha 4, RČ/IČO: 47116471

*Povinnost k*

Parcela: 237, Parcela: 238/1, Parcela: 238/2

*Listina* Vyrozumění soudního exekutora o podaném návrhu na zřízení exekutorského zástavního práva 015 EX-703/2024 -6 ze dne 09.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 09.08.2024 09:59:56. Zápis proveden dne 02.09.2024.

Z-38752/2024-101

---

*Plomby a upozornění*

*Číslo řízení*

*Vztah k*

- o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou V-51691/2024-101

---

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

- o Smlouva kupní ze dne 26.03.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.04.2021 09:39:01. Zápis proveden dne 06.05.2021.

V-27435/2021-101

Pro: LI - Nebušice s.r.o., Na Petřinách 2497/7, Břevnov, 16200 Praha 6

RČ/IČO: 09455761

---

*F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
237	21010	678
238/1	21010	524

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

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 25.09.2024 12:35:02

Okres:

Obec: **554782 Praha**

Kat.území: **729876 Nebušice**

List vlastnictví: **949**

**V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě**

---

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

Vyhotovil:

Vyhotoveno: 25.09.2024 12:47:42

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

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







