

# ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 035018/2023

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



## Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek p.č. 966/13 se stavbou rod. rekr. č.e. 362 a pozemek p.č. 966/3, vše v k.ú. Klánovice a obci Praha, zapsané na LV č. 965, vedené u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, KP Praha

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

Číslo posudku v evidenci znalce: 2234/44/2023

**Zadavatel:** Exekutorský úřad Liberec, Pan Mgr. Petr Polanský  
Voroněžská 144/20  
46001 Liberec

**Číslo jednací:** 131 EX 5136/22-97

<b>OBVYKLÁ CENA</b>	<b>10 200 000 Kč</b>
---------------------	----------------------

**Počet stran:** 29

**Počet vyhotovení:** 1

**Vyhotovení číslo:**

**Podle stavu ke dni:** 14.6.2023

**Vyhotoveno:** V Trutnově 8.8.2023

# 1. ZADÁNÍ

## 1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

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

**Úkolem 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

## 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 nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

## 1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 14.6.2023 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

Místního šetření - obhlídky na místě

## 2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 965
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 14.6.2023. Povinný Jaroslav Šafařík byl řádně obeslán doručeným dopisem s pozvánkou na místní šetření, zásilka byla vhozena do schránky (datum na doručence Markéta Stoklasová není čitelný). Vlastník byl řádně obeslán, ale nedostavil se, ani neposkytl řádnou součinnost a nezpřístupnil oceňovanou nemovitost, ale z dostupných informací, získaných jednak zaměřením stavby „z venku“, informací ze stavebního úřadu, je možné s jistotou a bez obtíží zjistit obvyklou cenu i bez vnitřní prohlídky.
5. Vyjádření st. úřadu Č.j.: UMCP21/13214/2023/SU/Hav ze dne 13.7.2023
6. Územně plánovací dokumentace
7. Fotodokumentace pořízená znalcem
8. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
9. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 5136/22-97
10. Povodňová zpráva 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 znaleství, 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 (obecná cena)**

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

## **Tržní hodnota**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku 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 tísně. 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.

## **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 věcné hodnoty**

Věcná 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 zjištěno, že v oceňované lokalitě se v posledních 12 měsících ..... Z nich byly následně vybrány 3 objekty, které nejlépe vyhovují zadaným parametrům.

### 3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú.  
Klánovice

Adresa nemovité věci: Čmelická 362, 110 00 Praha

### Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické právo

Šafařík Jaroslav, Čmelická č. ev. 362/1, Klánovice, 19014 Praha 9

### Dokumentace a skutečnost

Dle Sdělení st. úřadu ze dne 13.7.2023 nebyly v archivu úřadu MČ Praha 21 ke stavbě rekreačního objektu č.ev. 362, ulice Čmelická, a pozemků parc.č. 966/13 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc.č. 966/3 (zahrada) vše v kat. území Klánovice, nalezeny žádné archivní materiály. Dále pak místně a věcně příslušný stavební úřad zřízený k datu 01.07.1992 Statutem hl. města Prahy, neeviduje žádné opatření dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, k výše uvedeným pozemkům a stavbám na nich.

Stavba byla postavena okolo r. 1930, nejsou patrné žádné zásadní stavební úpravy.

### Místopis

Praha je hlavní město a současně největší město Česka, zároveň je 15. největším městem Evropské unie. Leží mírně na sever od středu Čech na řece Vltavě, uvnitř Středočeského kraje, jehož je správním centrem, ale není jeho součástí, jelikož je podle zákona č. 347/1997 Sb. samostatným samosprávným celkem. Je sídlem velké části státních institucí a množství dalších organizací a firem. Sídlí zde prezident republiky, parlament, vláda, ústřední státní orgány a jeden ze dvou vrchních soudů. Mimoto je Praha sídlem řady dalších úřadů, jak ústředních, tak i územních samosprávných celků; sídlí zde též ústředí většiny politických stran, hnutí a iniciativ a centrály téměř všech církví, náboženských a dalších sdružení s celorepublikovou působností registrovaných v ČR. Praha se rozkládá na území 496 km<sup>2</sup> a žije zde okolo 1,3 milionu obyvatel, v pražské metropolitní oblasti žije zhruba 2,1 milionu obyvatel.

Klánovice jsou městská čtvrť a katastrální území v městském obvodu Praha 9, u východní hranice Prahy, bývalá osada (založena 1878), bývalá obec (1920–1974), část Prahy (od roku 1974). Praha-Klánovice je od roku 1990 název samosprávné městské části, jejímž územím je katastrální území Klánovice. Rozšířenou působnost státní správy pro ni vykonává úřad městské části Praha 21 (Újezd nad Lesy) v rámci svého správního obvodu. Ve 20. až 40. letech 20. století byly Klánovice významným centrem odpočinku pražské smetánky. Vedle Klánovických lázní z roku 1926 zde v období pomnichovské republiky a válečného protektorátu vyrostlo kvalitní golfové hřiště. Dnes je tato městská část místem luxusního rezidenčního bydlení. Zastavěná plocha Klánovic je na východě

a západě ohraničena největší souvislou lesní plochou na území Prahy - přírodními rezervacemi Klánovický les a Cyrilov (dohromady tvoří přírodní park Klánovice-Čihadla). Na severu k území Klánovic přiléhá středočeská obec Šestajovice, jižní hranici s Újezdem nad Lesy tvoří rychlíková železniční trať.

## 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

1021/7 ul. Čmelická - HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1  
966/1 ul. Srnečkova - HLAVNÍ MĚSTO PRAHA, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1

## Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se stavbou č.ev. 362 se nalézají ve východní okrajové části obce Praha, část Klánovice, která není srostlá s obcí, na okraji zastavěného území, v blízkosti přírodního parku Štamberk, v klidné lokalitě, v blízkosti částečné občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, v místě autobusová, koupaliště, sportovní areál, kynologické cvičiště. Stavba je situovaná na křižovatce ulic Srnečkova a Čmelická, přístupná z veřejných zpevněných komunikací. Nemovitá věc je vzdálená cca. 2 km od centra městské části s občanskou vybaveností - ZŠ, MŠ, úřad městské části, hasiči, sportoviště, restaurační zařízení, obchody, dětský domov a dále cca. 25 km od historického centra Prahy a od komplexní občanské vybavenosti. Území je kompletně zainvestované, objekt je napojen na NN, VV, VK a plyn.

## Rizika

### Rizika spojená s právním stavem nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí  
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)  
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací  
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

### 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 Zástavní právo

ANO Exekuce

Komentář: *Vlastnické právo*

*Šafařík Jaroslav, Čmelická č. ev. 362/1, Klánovice, 19014 Praha 9*

*Způsob ochrany nemovitosti*

*Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.*

*Omezení vlastnického práva*

*Zástavní právo smluvní*

*Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu*

*Jiné zápisy*

*Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti*

*Podán návrh na zřízení exekutorského zástavního práva*

*Zahájení exekuce - Šafařík Jaroslav*

*Změna výměr obnovou operátu*

## **Ostatní rizika: nejsou**

---

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: *Nebyla předložena nájemní smlouva, předpokládá se, že nemovitosti užívá vlastník*

## **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 p.č. 966/13 je zastavěný stavbou č.e. 362, pozemek p.č. 966/3 je zahradou a tvoří spolu FC. Území je kompletně zainvestováno - VV, VK, NN a plyn. Pozemek je rovinný, oplocený. Užívání v souladu s právním stavem.


Pozemky se stavbou tvoří funkční celek, tzn. že pozemky mají shodného vlastníka, funkčně spolu souvisí a jsou určeny ke společnému užívání. Tvoří proto funkční celek ve smyslu §9 zákona č. 151/97 Sb. O oceňování majetku. Budou proto oceněny společně jako funkční celek.

#### Přehled srovnatelných pozemků:


<b>Název:</b>	<b>Zastavitelný pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Klánovice			
<b>Popis:</b>	Pozemek p.č. 1016/10 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-58166/2022-101			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,05		
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>	<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> ]
14 212 500	1 137	12 500,00	1,05	13 125,00



<b>Název:</b>	<b>Zastavitelný pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Klánovice			
<b>Popis:</b>	Pozemek p.č. 1016/3 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-33371/2023-101			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,05		
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>	<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> ]
13 000 000	1 108	11 732,85	1,05	12 319,49





<b>Název:</b>	<b>Zastavitelný pozemek</b>			
<b>Lokalita:</b>	Klánovice			
<b>Popis:</b>	Pozemek p.č. 1016/8 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-23071/2023-101			
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,05		
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>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
14 350 000	1 148	12 500,00	1,05	<b>13 125,00</b>

<b>Název: Zastavitelný pozemek</b>				
<b>Lokalita:</b> Klánovice				
<b>Popis:</b> Pozemek p.č. 1567/4 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení <b>V-35094/2022-101</b>				
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,04		
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>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
5 270 000	771	6 835,28	1,04	<b>7 108,69</b>

<b>Název: Zastavitelný pozemek</b>				
<b>Lokalita:</b> Klánovice				
<b>Popis:</b> Pozemek p.č. 62/1 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení <b>V-14724/2023-101</b>				
<b>Koeficienty:</b>				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
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>K<sub>C</sub></b>	<b>Upravená JC.</b> [ Kč/m <sup>2</sup> ]
29 285 500	1 583	18 500,00	1,00	<b>18 500,00</b>

Minimální jednotková porovnávací cena	7 108,69 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	12 835,64 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	18 500,00 Kč/m <sup>2</sup>

#### **Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků**

Bylo zjištěno, že se cena stavebních pozemků a pozemků v FC pohybuje v intervalu od 7000-18000,- Kč/m<sup>2</sup>, v tomto případě jednotková cena za m<sup>2</sup> plochy pozemku je odhadována ve výši 12 800,-Kč/m<sup>2</sup>.

V místě je platná cenová mapa stavebních pozemků:

Cena 2023:

Mapový list: 67  
 Cena 13130 Kč/m<sup>2</sup>  
 Skupina parcel: 4640

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [ m <sup>2</sup> ]	Jednotková cena [ Kč/m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [ Kč ]
zahrada	966/3	736	12 800,00		9 420 800
zastavěná plocha a nádvoří	966/13	43	12 800,00		550 400
<b>Celková výměra pozemků</b>		<b>779</b>	<b>Hodnota pozemků celkem</b>		<b>9 971 200</b>

## Výpočet věcné hodnoty stavby

### Stavba č.e. 362

#### Věcná hodnota dle THU

Stavba č.e. 362 je samostatně stojící, zděná, převážně přízemní, z části se 2. NP, nepodsklepená, zastřešená sedlovou střechou, se stavebně upraveným podkrovím. Vzhledem k neumožnění prohlídky nelze ověřit vnitřní provedení stavby a případné stavební úpravy.

Stavba je založená na betonových základech a kamenné podezdívce, zděná z cihel a tvárnic, krov dřevěný, střecha sedlová, krytina z pálených tašek, klempířské konstrukce z pozinkového plechu, okna dřevěná zdvojená, bez okenic, dveře plné, venkovní omítky vápenné štukové, z části poškozené. Vzhledem k tomu, že znalci nebyl umožněn přístup do stavby nelze provést podrobnější popis stavu a vnitřního vybavení. Stavba se předpokládá s jedním bytem, se standardním příslušenstvím.

Stavba byla postavena cca v r. 1930, ke dni šetření je morálně (technicky a ekonomicky dožitá), se zanedbanou údržbou. Stavba je ve stavu před rekonstrukcí.

Příslušenstvím jsou venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí (NN, VV, VK a plyn), zpevněné plochy okolo stavby a oplocení pozemku na betonové podezdívce z rámového pletiva, vstupní a vjezdová brána z rámového pletiva.

### Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. NP				
Výčet místností: započitatelná plocha	plocha 34,40 m <sup>2</sup>	koef 1,00	užitná plocha 34,40 m <sup>2</sup>	
				<b>34,40 m<sup>2</sup></b>
Podkroví				
Výčet místností: započitatelná plocha	plocha 34,40 m <sup>2</sup>	koef 1,00	užitná plocha 34,40 m <sup>2</sup>	
				<b>34,40 m<sup>2</sup></b>
				<b>68,80 m<sup>2</sup></b>

## Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název	Zastavěná plocha [m <sup>2</sup> ]	výška
1. NP	43,00	2,50 m
Podkroví	43,00	2,30 m
	<b>86,00 m<sup>2</sup></b>	

## Obestavěný prostor

(PP = podzemní podlaží, NP = nadzemní podlaží, Z = zastřešení)

Typ	Název		Obestavěný prostor [m <sup>3</sup> ]
NP	v.s.	$(43) \cdot (3,9 + 0,3) =$	180,60
Z	Podkroví	$(43) \cdot (2,50) / 2 =$	53,75
Obestavěný prostor - celkem:			<b>234,35 m<sup>3</sup></b>

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m <sup>2</sup> ]	43
Užitná plocha (UP)	[m <sup>2</sup> ]	69
Obestavěný prostor (OP)	[m <sup>3</sup> ]	234,35
Jednotková cena (JC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	7 500
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m <sup>3</sup> ]	7 500
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	1 757 625
Stáří	roků	93
Další životnost	roků	7
Opotřebení	%	93,00
<b>Věcná hodnota (VH)</b>	<b>[Kč]</b>	<b>123 034</b>

## Výpočet porovnávací hodnoty

### Komparativní metoda

#### Oceňovaná nemovitá věc

– Stavba samostatně stojící, nepodsklepené, zděné rekreační chaty, se standardním příslušenstvím, s přiměřenými pozemky, v klidné okrajové části obce v lokalitě vhodné pro bydlení i rekreaci, v blízkosti základní občanské vybavenosti v dochozí vzdálenosti, s dobrou dopravní dostupností a obsluhností.

<b>Užitná plocha:</b>	68,80 m <sup>2</sup>
<b>Obestavěný prostor:</b>	234,35 m <sup>3</sup>
<b>Zastavěná plocha:</b>	43,00 m <sup>2</sup>
<b>Plocha pozemku:</b>	779,00 m <sup>2</sup>

### Srovnatelné nemovitě věci:

<b>Název:</b>	<b>Rod. rekreace</b>
<b>Lokalita:</b>	Klánovice
<b>Popis:</b>	Pozemek p.č. 502/2 se stavbou rod. rekr. č.ev. 204, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-64320/2022-101
<b>Pozemek:</b>	954,00 m <sup>2</sup>
<b>Užitná plocha:</b>	79,00 m <sup>2</sup>

<b>Zastavěná plocha:</b>	83,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			0,93	
K6 Vliv pozemku			0,97	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
13 500 000	79,00	170 886	0,86	146 962



Zdroj: www.cuzk.cz

<b>Název:</b>	<b>Rod. rekreace</b>			
<b>Lokalita:</b>	Klánovice			
<b>Popis:</b>	Pozemek p.č. 1320/44 se stavbou rod. rekr. č.ev. 326, zobchodované smlouvou kupní v řízení V-27708/2023-101			
<b>Pozemek:</b>	396,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	49,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	40,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,98	
K3 Poloha			1,05	
K4 Provedení a vybavení			0,95	
K5 Celkový stav			0,93	
K6 Vliv pozemku			1,04	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
6 385 000	49,00	130 306	0,95	123 791



Zdroj: www.cuzk.cz

<b>Název:</b>	<b>Jiná stavba</b>			
<b>Lokalita:</b>	Klánovice			
<b>Popis:</b>	Pozemek p.č. 1048/3 se stavbou bez čp., zobchodované smlouvou kupní v řízení V-12320/2023-101			
<b>Pozemek:</b>	396,00 m <sup>2</sup>			
<b>Užitná plocha:</b>	69,00 m <sup>2</sup>			
<b>Zastavěná plocha:</b>	40,00 m <sup>2</sup>			
<b>Použité koeficienty:</b>				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			1,00	
K3 Poloha			1,00	
K4 Provedení a vybavení			0,97	
K5 Celkový stav			0,95	



K6 Vliv pozemku			1,04	Zdroj: www.cuzk.cz
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
<b>Cena [Kč]</b>	<b>Užitná plocha</b>	<b>Jedn. cena</b>	<b>Celkový koef.</b>	<b>Upravená j. cena</b>
	[m <sup>2</sup> ]	Kč/m <sup>2</sup>	K <sub>c</sub>	[Kč/m <sup>2</sup> ]
12 500 000	69,00	181 159	0,96	<b>173 913</b>

#### Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Realizované ceny a upravené nabídkové ceny se pohybují v intervalu od 120 000,-Kč do 170 000,-Kč/m<sup>2</sup>. Hodnotu stanovují kvalifikovaným odhadem při střední úrovni intervalu.

Minimální jednotková porovnávací cena	123 791 Kč/m <sup>2</sup>
Průměrná jednotková porovnávací cena	148 222 Kč/m <sup>2</sup>
Maximální jednotková porovnávací cena	173 913 Kč/m <sup>2</sup>

<b>Stanovená porovnávací hodnota</b>	<b>10 200 000 Kč</b>
Jednotková cena	148 256 Kč/m <sup>2</sup>
<b>Výsledná porovnávací hodnota</b>	<b>10 200 000 Kč</b>

### 4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	10 200 000 Kč
Věcná hodnota	10 094 234 Kč
z toho hodnota pozemku	9 971 200 Kč

**Obvyklá cena**

**10 200 000 Kč**

slovy: Desetmilionůdvěstětisíc 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., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku).

## 5. ODŮVODNĚNÍ

### 5.1. Interpretace výsledků analýzy

Po nemovitostech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **Stavbě RCH samostatně stojící, nepodsklepené, zděné, se stavebně upraveným podkrovím, s předpokládaným standardním vybavením, s přiměřenými pozemky, v klidné okrajové části Prahy, přístupná po zpevněné komunikaci, v lokalitě vhodné k bydlení i rekreaci, s dobrou dopravní dostupností a obslužností, v dané lokalitě je nabídka vyšší než poptávka.**

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, že nemovitá věc je za navrženou porovnávací cenu obchodovatelná.

Výpočet :

Předběžná hodnota dle srovnání

10 200 000,-Kč

**Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 965**

- nemovité věci povinného a jejich přísl.

**10 200 000,-Kč**

- příslušenství uvedené nemovité věci - venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí (NN, VV, VK a plyn), studna, oplocení na kamenné podezdívce, s bránou a brankou - 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

Na základě získaných informací, popsaných parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovitostí - pozemku p.č. 966/13 se stavbou rod. rekr. č.e. 362 a pozemek p.č. 966/3, vše v k.ú. Klánovice a obci Praha, zapsané na LV č. 965, vedené u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, KP Praha, se zohledněním práv a závad:**

**Obvyklá cena**

**10 200 000 Kč**

slovy: Desetmilionůdvěstětisíc 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 pro LV	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	3
Vyjádření stavebního úřadu	1
Pozvánka + doručka	2
Povodňová mapa	1
Cenové údaje	1

## Odměna, náhrada nákladů

Znalečné účtuji dokladem č. Z20230049.

## 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 035018/2023.

V Trutnově 8.8.2023

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis  
Pražská 88  
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.13.6.

# PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 035018/2023

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV	3
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	2
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení znalce	3
Vyjádření stavebního úřadu	1
Pozvánka + doručka	2
Povodňová mapa	1
Cenové údaje	1



# Výpis z katastru nemovitostí pro LV

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2023 09:35:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 5136/22 pro Mgr. Petr Polanský  
soudní exekutor

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 665444 Klánovice

List vlastnictví: 965

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Šafařík Jaroslav, Čmelická č.ev. 362/1, Klánovice, 19014 Praha 9	770930/0423	

### B Nemovitosti

Pozemky	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Parcela 966/3	736	zahrada		zemědělský půdní fond
Parcela 966/13	43	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Klánovice, č.e. 362, rod.rekr Stavba stojí na pozemku p.č.: 966/13				

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 z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 31 665,00 Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská  
1997/13a, Libeň, 18200 Praha

Povinnost k

Parcela: 966/13, Parcela: 966/3

Listina Rozhodnutí pražské správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 42413-005/8030-20.03.2018-00987/Pal - 1 ÚzP Praha 9 ze dne 20.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2018 09:01:49. Zápis proveden dne 25.04.2018.

V-22051/2018-101

Pořadí k 30.03.2018 09:01

#### o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávky ve výši 36 431,- Kč včetně příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:  
Pražská správa sociálního zabezpečení, Trojská  
1997/13a, Libeň, 18200 Praha

Povinnost k

Parcela: 966/13, Parcela: 966/3

Listina Rozhodnutí pražské správy sociálního zabezpečení o zřízení zástavního práva (§ 104i zákona č. 582/1991 Sb.) č.j. 42413-005/8030/20.03.2018-00985/Pal - 1 ÚzP Praha 9 ze dne 20.03.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.03.2018 09:02:04. Zápis proveden dne 25.04.2018.

V-22049/2018-101

Pořadí k 30.03.2018 09:02

#### o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

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

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

strana 1





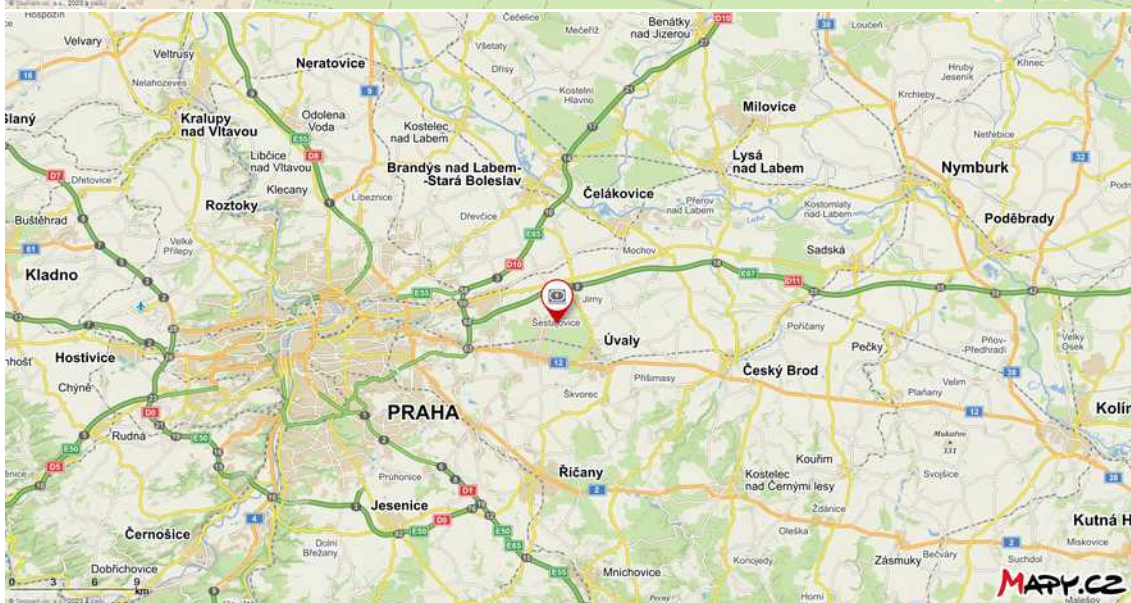
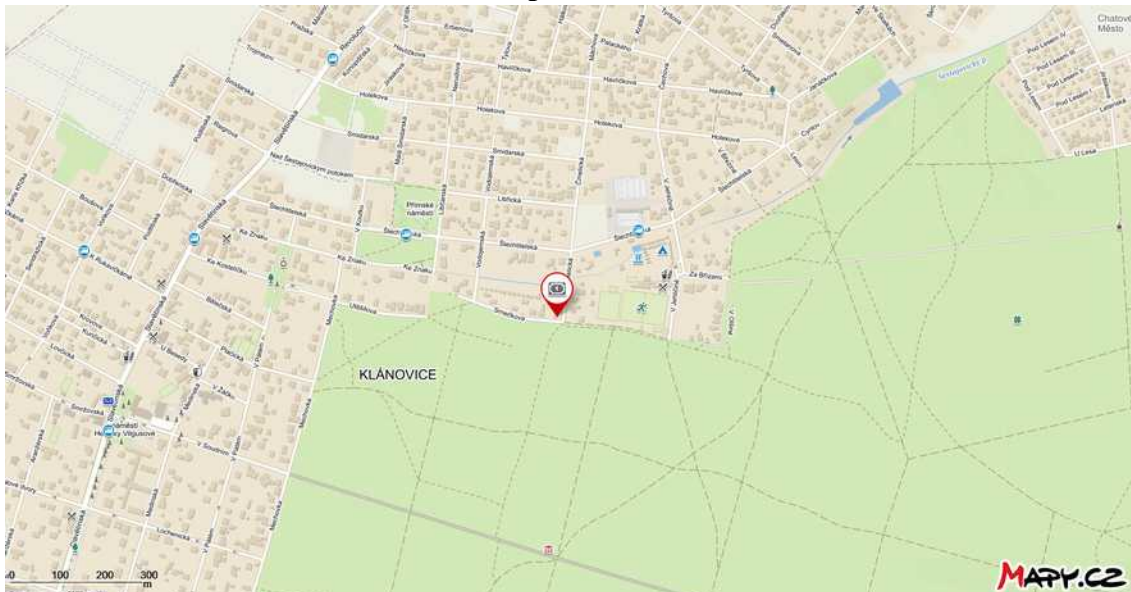
### Kopie katastrální mapy







## Mapa oblasti



## Usnesení o ustanovení znalce

Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město  
Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský  
e-mail: urad@exekuceliberec.cz, www: http://www.exekuceliberec.cz, ID DS: bxhg8w4

Číslo jednací: 131 EX 5136/22-97

### USNESENÍ

Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský, Exekutorský úřad Liberec se sídlem Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město, z pověření k vedení exekuce, které vydal Obvodní soud pro Prahu 9 dne 08.07.2022 pod č.j. 78 EXE 4330/2022-24, podle exekučního titulu - rozsudek č.j. 52 T 26/2020, který vydal Obvodní soud pro Prahu 4 dne 16.12.2020 a který se stal pravomocným dne 25.03.2021 a vykonatelným dne 25.03.2021, usnesení č.j. 8 To 50/2021, který vydal Městský soud v Praze dne 25.03.2021 a který se stal pravomocným dne 25.03.2021 a vykonatelným dne 25.03.2021, k návrhu

oprávněného: **BOŘIVOJ KRAUSE, MUDr., Dělnická 1437/44, 17000, Praha 7 - Holešovice, zast. Klimeš Pavel, JUDr., advokát, Dukelských hrdinů 975/14, 17000, Praha 7 - Holešovice** proti **povinnému: JAROSLAV ŠAFARÍK, Čmelická č.ev. 362/1, 19014, Praha, nar.30.09.1977, IČ 75418983**

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši 1 200 000,00 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. Danielis Michal, 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 30 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:
  - a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součástí / spoluvlastnický podíl povinného na nemovitostech a jejich součástech,
  - 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;

Okres: Obec: 554782 Praha  
Kat.území: 665444 Klánovice List vlastnictví: 965  
B Nemovitosti  
Pozemky

Parcela	Vyměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
966/3	736	zahrada		zemědělský půdní fond
966/13	43	zastavěná plocha a nádvoří		

Součástí je stavba: Klánovice, č.e. 362, rod.rekr  
Stavba stojí na pozemku p.č.: 966/13



- 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 námítce 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.

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

Listinné stejnopisy písemností, které se za účelem doručení účastníkům řízení a dalším osobám vyhotovují za součinnosti provozovatele poštovních služeb, se opatřují toliko vizualizovanou podobou uznávaného elektronického podpisu toho, kdo písemnost podepsal. 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 exekutorského úřadu na technickém nosiči dat (§ 17b Stavovského předpisu Exekutorské komory ČR ze dne 23. 5. 2002 v platném znění (kancelářský řád)). Soudní exekutor vede exekuční spisy v souladu s ustanovením § 46 odst. 2 Exekučního řádu (zák. č. 120/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů) v elektronické podobě, na písemnosti v elektronické podobě se otisk úředního ani jiného razítka nezobrazuje (§ 9 odst. 7 kancelářského řádu).

V Liberci dne 26.5.2023  
Vyřizuje: Mgr. Alena Gajošová

Soudní exekutor  
Mgr. Petr Polanský v.r.

**Mgr. Petr  
Polanský**

Digitálně podepsal Mgr. Petr Polanský  
DN: C=CZ,2.5.4.97=NTRCZ-  
40846415.O=Mgr. Petr  
Polanský,OU=1,CN=Mgr. Petr  
Polanský,SURNAME=Polanský,GIVE  
NNAME=Petr,SERIALNUMBER=P65  
242  
SN: 22797743  
Datum: 26.5.2023 11:35 +02:00

## Vyjádření stavebního úřadu

### Městská část Praha 21

Úřad městské části - odbor stavební úřad

Staroklánovická 260, 190 16 Praha 916, tel. 281 012 911 fax. 281 971 531

Sp.zn.: SZ/UMCP21/12980/2023/SU/Hav

Č.j.: UMCP21/13214/2023/SU/Hav

Vyřizuje: Petr Havlík, tel. 281 012 938

V Praze, 13.07.2023

### SDĚLENÍ

Úřad městské části Praha 21, odbor stavební úřad, jako stavební úřad příslušný podle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hl. města Prahy, ve znění pozdějších předpisů, obdržel dne 10.07.2023 Vaši žádost o součinnost č.j. UMCP21/12980/2023, která se týká stavby rekreačního objektu č.ev. 362 na pozemku parc.č. 966/13 (zastavěná plocha nádvoří) pozemku parc.č. 966/3 (zahradka) v kat. území Klánovice, ul. Čmelická.

V souladu s ustanovením § 12 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, Úřad MČ Praha 9, odbor výstavby a územního rozvoje postoupil dne 10.07.2023 vaše podání věcně a místně příslušnému úřadu MČ Praha 21, Odboru stavební úřad.

K Vaší žádosti sdělujeme a prověření archivních dokladů, sděluje následující:

V archivu úřadu MČ Praha 21 ke stavbě rekreačního objektu č.ev. 362, ulice Čmelická, a pozemků parc.č. 966/13 (zastavěná plocha a nádvoří) a parc.č. 966/3 (zahradka) vše v kat. území Klánovice, nebyly nalezeny žádné archivní materiály. Dále pak místně a věcně příslušný stavební úřad zřízený k datu 01.07.1992 Statutem hl. města Prahy, neneviduje žádné opatření dle zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, k výše uvedeným pozemkům a stavbám na nich. Ve věci pozemků parc.č. 966/13, 966/3 a staveb na nich, se obraťte na Úřad MČ Praha – Klánovice, ul. U Besedy 300, Praha Klánovice, archiv.

Ing. Jan Kupr  
vedoucí odboru stavební úřad

#### Obdrží:

Ing. Denielis Michal, IDDS: pq9s2ez

CO: spis

## Pozvánka

Ing. Michal DANIELIS, Pražská tř. 88, Trutnov, PSČ 541 01  
Soudní znalec z oboru ekonomiky, ceny a odvětví se specializací- nemovitosti

### Adresy povinného, právních zástupců a účastníků:

JAROSLAV ŠAFAŘÍK, Čmelická č.ev. 362/1, 19014, Praha, nar.30.09.1977, IČ 75418983

### Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

BOŘIVOJ KRAUSE, MUDr., Dělnická 1437/44, 17000, Praha 7 - Holešovice, zast. Klimeš Pavel, JUDr., advokát, Dukelských hrdinů 975/14, 17000, Praha 7 - Holešovice

**Exekutorský úřad Liberec Voroněžská 144/20, 460 01 Liberec I, Staré Město**  
**Soudní exekutor Mgr. Petr Polanský**

Usnesením číslo jednací 131 EX 5136/22-97 ze dne 26.5.2023 jsem byl ustanoven znalcem s úkolem:

- ocenit níže uvedené nemovitosti povinného a jejich součástí
- určit a ocenit příslušenství nemovitostí povinného
- zjistit věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmi
- vyjádřit se, zda považují výhodu oprávněné osoby z věcného břemene přiměřenou zjištěnému věcnému břemenu a nájemné ze zjištěného nájemního práva za v místě a čase obvyklé a toto náležitě zdůvodnit;

### Nemovitosti zapsané na listu vlastnictví:

Okres:	Obec: 554782 Praha			
Kat. území: 665444 Klánovice	List vlastnictví: 965			
B. Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
966/3	736	zahradní		zemědělský půdní fond
966/13	43	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Klánovice, č.e. 362, rod.rekr				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 966/13				

**Prohlídka nemovitosti se uskuteční dne:**

**14.6.2023 od 14 hod**

**Sraz účastníků k prohlídce:**

**u stavby rod. rekr. č.ev. 362**

K jednání vezměte všechny doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (listiny potřebné k ocenění nemovitostí a práv a závad s nimi spojených, zejména předložit nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva, nájemní práva a listiny svědčící o nabytí vlastnictví k oceňovaným nemovitostem).

V Trutnově dne 6.6.2023

S pozdravem  
Ing. Michal Danielis

Za správnost vyhotovení:  
Stanislava Kordová, DiS.

Úředně oprávněný na základě VŽR Č.j.: Ž/1832/08/KZ/9087/2 ze dne 24.7.2008 vydaného Městským úřadem v Trutnově k oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek, podnik

mdanielis@volny.cz

Mob: +420 777 300 093, DS: psax9w9

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

## Zpráva o nebezpečí povodně

### Údaje o posuzované nemovité věci

**Kraj:** Hlavní město Praha      **Katastrální území:** Klánovice [665444]  
**Okres:** Hlavní město Praha      **Parcelní číslo:** 966/13  
**Obec:** Praha

### 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: 11.8.2023

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 pojistným trhem k podpoře vyhodnocení pojistných 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.