

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 086487/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

pozemek p.č. 236 se stavbou RD čp. 498 a pozemek p.č. 237, vše v k.ú. Jinonice a obci Praha, zapsané na LV č. 499, vedených u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

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

Číslo jednací: 131 EX 5272/23-69

OBVYKLÁ CENA	31 430 000 Kč
---------------------	----------------------

Počet stran: 32

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 14.11.2024

Vyhotoveno: V Trutnově 30.11.2024

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. 1-5 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

Prohlídka byla provedena dne 14.11.2024 za přítomnosti znalce, zástupce spoluvlastnice a povinného.

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. 499
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření dne 14.11.2024. Povinný Tomáš Petrák byl k místnímu šetření pozván doporučeným dopisem, který mu byl vhozen dne 6.11.2024 do schránky. Za spoluvlastici Michaelu Svobodovou se zúčastnil PZ Mgr.Holub. Datovou schránkou byl obeslán i právní zástupce povinného a oprávněného. Místního šetření se povinný zúčastnil, poskytl součinnost s oceněním a zpřístupnil oceňovanou nemovitou věc.
5. ZP č. 009263/2023 ze dne 17.3.2023 vypracovaný Ing. Ivanem Korčákem
 6. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 131 EX 5272/23-69
 7. Územně plánovací dokumentace
8. Fotodokumentace exteriéru pořízená znalcem
9. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery
10. Cenové údaje www.cuzk.cz - V-36899/2023-101, V-49189/2024-101, V-17758/2024-101, V-466/2023-101, V-22097/2024-101, V-73864/2022-101
11. Povodňová zpráva z 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. 434/2023 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 věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřeбенé 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 známy 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 se v k.ú. Jinonice v posledních 24 měsících zobchodovalo velké množství pozemků se stavbami pro bydlení, většina však svým technickým stavem a stavebním provedením neodpovídala oceňované nemovité věci, z těchto vzorků bylo vybráno 5, které nejvíce odpovídají zadaným parametrům, tyto vzorky byly použity do porovnávací metody.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Jinonice
Adresa nemovité věci: Řeporyjská 498, 110 00 Praha

Vlastnické a evidenční údaje

Jsou zapsané na LV č. 499

Vlastnické právo	Podíl
Petrák Matěj, Zrušen trvalý pobyt na území ČR	1/4
Petrák Tomáš, Řeporyjská 498/19, Jinonice, 15800 Praha 5	1/2
Svobodová Michaela Bc., Károvská 585, 25245 Ohrobec	1/4

Dokumentace a skutečnost

Stavba byla vybudována v r. 1930, původně se jednalo o bytový dům se 4 jednotkami, do dnešní podoby byla stavba upravena po r. 2004, od kdy probíhá její revitalizace, dále byla provedena úprava půdního prostoru, kde byl zřízen byt o velikosti 3+kk - ke dni ocenění není byt zkolaudován, je však dokončený a užíván pro bydlení. Ve stavbě se v současné době nachází 3 byty - v přízemí byt o velikosti 4+kk, v patře byt o velikosti 4+kk a v podkroví byt o velikosti 3+kk.

Místopis

Jinonice jsou městská čtvrť a katastrální území v Praze, nacházejí se v kopcovitém terénu na jihozápad od centra na levém břehu Vltavy. Sousedí s Košířemi, Motolem, Radlicemi, Hlubočepy, Holyní a Stodůlkami. Celé Jinonice spadají do městského obvodu Praha 5, z toho většina katastrálního území patří k městské části Praha 5 a malá část území na západě (Nová Ves včetně retenční nádrže Asuán na Prokopském potoce) pak k městské části Praha 13, kam byla převedena pravděpodobně při správní reformě od 1. července 2001. Součástí Jinonic je také historická osada Butovice. Jinonice jsou převážně vilová čtvrť. V roce 1922 byly Jinonice jako okrajová čtvrť připojeny ku Praze a spolu s Košířemi a Motolem se staly součástí tehdejšího obvodu Praha XVII. Dnes jsou spíše tranzitní částí města, slouží hlavně jako spojnice mezi Jihozápadním Městem a centrem Prahy.

Situace

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☐ ostatní plocha	☒ orná půda
	☐ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☒ RD	☐ byty	☐ jiné
Okolí:	☒ bytová zóna	☐ rekr.objekt	☐ jiné
		☐ garáže	☐ nákupní zóna
		☐ průmyslová 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

1424/3 Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000
Praha 1

Celkový popis nemovité věci

Nemovitá věc - pozemky se stavbou RD čp. 498, se nachází v západní okrajové zastavěné okrajové části Prahy, místně zvané jako Jinonice, v okolní smíšené zástavbě staveb pro bydlení a staveb občanské vybavenosti, v blízkosti stanice metra linky B, autobusové zastávky, obchodního centra Galerie Butovice, a kancelářských budov. Nemovitá věc je přístupná z veřejné zpevněné komunikace - ul. Řeporyjská, na pozemku p.č. 1424/3. Nemovitá věc je situovaná v místě s komplexní občanskou vybaveností - úřad, pošta, MŠ, ZŠ, obchody, služby, lékárna, poliklinika, sportoviště, dětské hřiště, restaurační zařízení, vše vzdáleno do cca. 1km. Území je kompletně zainvestováno, stavba je napojena na NN, VV a plyn, kanalizace je svedena do jímky. Pozemky jsou rovinaté.

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	Exekuce	
Komentář: <i>Vlastnické právo</i>		<i>Podíl</i>
<i>Petrák Matěj, Zrušen trvalý pobyt na území ČR</i>		<i>1/4</i>
<i>Petrák Tomáš, Řeporyjská 498/19, Jinonice, 15800 Praha 5</i>		<i>1/2</i>
<i>Svobodová Michaela Bc., Károvska 585, 25245 Ohrobec</i>		<i>1/4</i>

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Omezení vlastnického práva

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Exekuce na část majetku
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Změna výměr obnovou operátu
Zrušen zákaz dle § 44a odst. 1 a podle § 47 odst.5/6 ex.řádu

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 m² 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. 236 je zastavěný stavbou RD čp. 498 a pozemek p.č. 237 je zahradou ve FC. Území je rovinnaté, kompletně zainvestované, pozemky jsou oplocené a užívané v souladu s právním stavem.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Zastavitelný pozemek				
Lokalita: Jinonice				
Popis: Pozemek p.č. 1545 zobchodovaný smlouvou kupní v řízení V-22097/2024-101				
Koeficienty:				
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	
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _c	[Kč/m ²]
8 490 000	503	16 878,73	1,00	16 878,73



Minimální jednotková porovnávací cena	16 878,73 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	16 878,73 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	16 878,73 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Vychází z databáze vlastní a skupiny odhadců majetku, kdy v okrajových částech Prahy je cena stavebních parcel a pozemků pro výstavbu v intervalu ve výši 13000-20000 Kč/m².

V místě je platná cenová mapa pozemků.

Mapový list: 70
Cena 13680 Kč/m²
Skupina parcel: 4754

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	st. 653	156	15 000,00		2 340 000
zahrada	523	544	15 000,00		8 160 000
Celková výměra pozemků		700	Hodnota pozemků celkem		10 500 000

Výpočet věcné hodnoty stavby

Rodinný dům čp. 498

Věcná hodnota dle THU

Stavba RD je podsklepená, se 2. NP a se stavebně upraveným podkrovím, v suterénu obsahuje sklep a kotelnu, suterén je užíván jako technická místnost, dílna a sklad, dále obsahuje 3 byty o velikostech 2x 4+kk a 1x 3+kk, se společnou chodbou se schody.

Objekt je založen betonových základech s provedenou hydroizolací, zděná z cihel, zastřešená sedlovou střechou, střešní krytina z betonových tašek, oplechování střechy a parapetů je z měděného plechu. Vnější povrch fasády je zateplen, opatřen probarvenou omítkou. Okna plastová izolační. V původních bytech jsou vnitřní omítky vápenné dvouvrstvé, podlahy dřevěné a s původní keramickou dlažbou, v části koberce nebo PVC. Kuchyňská linka v bytě v přízemí je standardní, spotřebiče nejsou vestavěné, v patře je kuchyně vybaveně kuchyňskou linkou. Koupelna v přízemí je po modernizaci, vybavena rohovou vanou, umyvadly a navazuje samostatné splachovací WC, koupelna v patře je původní, vybavená vanou a původními obklady. Vytápění je ústřední, zdrojem tepla je společný plynový kotel situovaný v suterénu, v bytě v podkroví se nachází dále krb.

Stavba je ve velmi dobrém technickém stavu, po r. 2004 bylo započato s revitalizací stavby - nová střešní konstrukce, vč. krytiny a klempířských konstrukcí, zateplená fasáda, osazena plastová okna, ÚT a plynový kotel. Dále byla provedena vestavba a nástavba bytu do půdního prostoru, který byl dokončen před cca. 5 lety. Vzhledem k provedeným úpravám se jedná o stavbu s prodlouženou životností (nový krov a krytina).

Příslušenstvím je vedlejší stavba altánu a dále venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí (NN, VV, plyn), jímka, dřevěné oplocení cihelné podezdívce s dřevěnou brankou a vjezdovou bránou, zpevněné plochy z betonové dlažby tvořící okapový chodníček a parkovací plochy pro 4 OA, dřevěné schody a terasa přístupná z 1. NP a okrasné dřeviny.

Užitná plocha

Název				Užitná plocha
1. PP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
kotelna	23,08 m ²	0,50	11,54 m ²	
sklep	5,39 m ²	0,50	2,70 m ²	
				14,23 m²
1. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
předsíň	7,60 m ²	1,00	7,60 m ²	
pokoj	19,36 m ²	1,00	19,36 m ²	
pokoj	12,00 m ²	1,00	12,00 m ²	
koupelna	11,34 m ²	1,00	11,34 m ²	
pokoj	12,56 m ²	1,00	12,56 m ²	
pokoj	20,09 m ²	1,00	20,09 m ²	
schodiště	11,27 m ²	1,00	11,27 m ²	
terasa	5,00 m ²	0,50	2,50 m ²	
				96,72 m²
2. NP				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
předsíň	7,60 m ²	1,00	7,60 m ²	
pokoj	19,36 m ²	1,00	19,36 m ²	
pokoj	12,00 m ²	1,00	12,00 m ²	
kuchyně	5,67 m ²	1,00	5,67 m ²	
koupelna	5,67 m ²	1,00	5,67 m ²	
pokoj	12,56 m ²	1,00	12,56 m ²	
pokoj	20,09 m ²	1,00	20,09 m ²	
schodiště	11,27 m ²	0,00	0,00 m ²	
				82,95 m²
Podkroví				
Výčet místností:	plocha	koef	užitná plocha	
hala	10,05 m ²	1,00	10,05 m ²	
obývací pokoj s kk	38,68 m ²	1,00	38,68 m ²	
koupelna	7,67 m ²	1,00	7,67 m ²	
WC	3,10 m ²	1,00	3,10 m ²	
pokoj	14,40 m ²	1,00	14,40 m ²	
pokoj	16,99 m ²	1,00	16,99 m ²	
				90,89 m²
				284,79 m²

Zastavěné plochy a výšky podlaží

Název		Zastavěná plocha [m ²]	výška
1. PP	12*10-(5,9*4,5*2) =	66,90	2,35 m
1. NP	12*10 =	120,00	3,20 m
2. NP	12*10 =	120,00	3,00 m
Podkroví	12*10 =	120,00	2,15 m
		426,90 m²	

Obestavěný prostor

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

Typ	Název		Obestavěný prostor [m ³]
PP	s.s.	$(12*10-(5,9*4,5*2))*(2,35) =$	157,22
NP	v.s.	$(12*10)*(8,35+0,3) =$	1 038,00
Z	zastř.	$(12*7,4)*(1,6)/2 =$	71,04

Obestavěný prostor - celkem:

1 266,26 m³

Konstrukce	Popis
1. Základy	betonové s provedenou hydroizolací
2. Zdivo	zděné z cihel
3. Stropy	dřevěné trámové
4. Střecha	sedlová, krov dřevěný
5. Krytina	betonová taška
6. Klempířské konstrukce	měděný plech
7. Vnitřní omítky	vápenné štukové
7. Vnitřní omítky	dvouvrstvé vápenné omítky
8. Fasádní omítky	zateplená fasáda, probarvené omítky
9. Vnější obklady	kamenný sokl
10. Vnitřní obklady	moderní obklady
10. Vnitřní obklady	běžné keramické
11. Schody	železobetonové s teracem
12. Dveře	hladké plné
12. Dveře	dřevěné
13. Okna	plastová izolační
14. Podlahy obytných místností	dřevěné a s keramickou dlažbou
14. Podlahy obytných místností	prkenné s koberci, PVC, s keramickou dlažbou
15. Podlahy ostatních místností	betonové, keramické dlažby
16. Vytápění	ÚT, plynový kotel
17. Elektroinstalace	světelná. třífázová
18. Bleskosvod	ano
19. Rozvod vody	plastové trubky
20. Zdroj teplé vody	boiler
21. Instalace plynu	ano
22. Kanalizace	jímka
23. Vybavení kuchyně	kuchyňská linka na míru, s vestěvenými spotřebiči
23. Vybavení kuchyně	standardní + jednoduchá linka
24. Vnitřní vybavení	vana, 2x umyvadlo, splachovací WC
24. Vnitřní vybavení	vana, rohová vana, umyvadlo
25. Záchod	splachovací
26. Ostatní	

Jednotková cena	8 500 Kč/m ³
Množství	1 266,26 m ³
Reprodukční cena	10 763 210 Kč

Konstrukce	Obj. podíl. [%]	Standardní cena [Kč]	Upravená cena [Kč]	Upravený obj. podíl [%]
1. Základy	4,30	462 818	462 818	4,32
2. Zdivo	24,30	2 615 460	2 615 460	24,42
3. Stropy	9,30	1 000 979	1 000 979	9,35
4. Střecha	4,20	452 055	452 055	4,22
5. Krytina	3,00	322 896	322 896	3,02
6. Klempířské konstrukce	0,70	75 342	75 342	0,70
7. Vnitřní omítky	6,40	688 845	206 654	1,93
7. Vnitřní omítky	6,40	688 845	482 192	4,50
8. Fasádní omítky	3,30	355 186	355 186	3,32
9. Vnější obklady	0,40	43 053	43 053	0,40
10. Vnitřní obklady	2,40	258 317	77 495	0,72
10. Vnitřní obklady	2,40	258 317	180 822	1,69
11. Schody	3,90	419 765	419 765	3,92
12. Dveře	3,40	365 949	109 785	1,03
12. Dveře	3,40	365 949	256 164	2,39
13. Okna	5,30	570 450	570 450	5,33
14. Podlahy obytných místností	2,30	247 554	74 266	0,69
14. Podlahy obytných místností	2,30	247 554	173 288	1,62
15. Podlahy ostatních místností	1,40	150 685	150 685	1,41
16. Vytápění	4,20	452 055	452 055	4,22
17. Elektroinstalace	4,00	430 528	430 528	4,02
18. Bleskosvod	0,50	53 816	53 816	0,50
19. Rozvod vody	2,80	301 370	301 370	2,81
20. Zdroj teplé vody	1,60	172 211	172 211	1,61
21. Instalace plynu	0,50	53 816	0	0,00
22. Kanalizace	2,90	312 133	312 133	2,91
23. Vybavení kuchyně	0,50	53 816	16 145	0,15
23. Vybavení kuchyně	0,50	53 816	37 671	0,35
24. Vnitřní vybavení	5,00	538 161	161 448	1,51
24. Vnitřní vybavení	5,00	538 161	376 712	3,52
25. Záchod	0,40	43 053	43 053	0,40
26. Ostatní	3,00	322 896	322 896	3,02
Upravená reprodukční cena			10 709 394 Kč	
Množství			1 266,26 m ³	
Základní upravená jedn. cena (JC)			8 458 Kč/m ³	

Výpočet opotřebení analytickou metodou

(OP = objemový podíl upravený rozestavěností,

UP = upravený podíl v návaznosti na dělení konstrukce, PP = přepočítaný podíl na 100 %)

Konstrukce, vybavení		OP [%]	Část [%]	UP [%]	PP [%]	Stáří	Živ.	Opotř. části	Opotř. z celku
1. Základy	S	4,32	100,00	4,32	4,31	94	200	47,00	2,0257
2. Zdivo	S	24,42	100,00	24,42	24,41	94	200	47,00	11,4727
3. Stropy	S	9,35	100,00	9,35	9,35	94	200	47,00	4,3945
4. Střecha	S	4,22	100,00	4,22	4,22	13	119	10,92	0,4608
5. Krytina	S	3,02	100,00	3,02	3,02	13	80	16,25	0,4908
6. Klempířské konstrukce	S	0,70	100,00	0,70	0,70	13	80	16,25	0,1138

7. Vnitřní omítky	S	1,93	100,00	1,93	1,93	5	65	7,69	0,1484
7. Vnitřní omítky	S	4,50	50,00	2,25	2,25	13	80	16,25	0,3656
7. Vnitřní omítky	S	4,50	50,00	2,25	2,25	60	80	75,00	1,6875
8. Fasádní omítky	S	3,32	100,00	3,32	3,32	13	60	21,67	0,7194
9. Vnější obklady	S	0,40	100,00	0,40	0,40	50	70	71,43	0,2857
10. Vnitřní obklady	S	0,72	100,00	0,72	0,72	5	50	10,00	0,0720
10. Vnitřní obklady	S	1,69	100,00	1,69	1,69	50	50	100,00	1,6900
11. Schody	S	3,92	50,00	1,96	1,96	13	119	10,92	0,2140
11. Schody	S	3,92	50,00	1,96	1,96	94	154	61,04	1,1964
12. Dveře	S	1,03	100,00	1,03	1,03	5	60	8,33	0,0858
12. Dveře	S	2,39	50,00	1,20	1,20	13	60	21,67	0,2600
12. Dveře	S	2,39	50,00	1,20	1,20	60	60	100,00	1,2000
13. Okna	S	5,33	100,00	5,33	5,33	20	80	25,00	1,3325
14. Podlahy obytných místností	S	0,69	100,00	0,69	0,69	5	65	7,69	0,0531
14. Podlahy obytných místností	S	1,62	100,00	1,62	1,62	60	94	63,83	1,0340
15. Podlahy ostatních místností	S	1,41	100,00	1,41	1,41	60	80	75,00	1,0575
16. Vytápění	S	4,22	100,00	4,22	4,22	13	50	26,00	1,0972
17. Elektroinstalace	S	4,02	50,00	2,01	2,01	13	50	26,00	0,5226
17. Elektroinstalace	S	4,02	50,00	2,01	2,01	50	50	100,00	2,0100
18. Bleskosvod	S	0,50	100,00	0,50	0,50	50	50	100,00	0,5000
19. Rozvod vody	S	2,81	100,00	2,81	2,81	50	50	100,00	2,8100
20. Zdroj teplé vody	S	1,61	50,00	0,81	0,81	5	40	12,50	0,1013
20. Zdroj teplé vody	S	1,61	50,00	0,81	0,81	20	40	50,00	0,4050
22. Kanalizace	S	2,91	100,00	2,91	2,91	60	60	100,00	2,9100
23. Vybavení kuchyně	S	0,15	100,00	0,15	0,15	5	30	16,67	0,0250
23. Vybavení kuchyně	S	0,35	100,00	0,35	0,35	60	94	63,83	0,2234
24. Vnitřní vybavení	S	1,51	100,00	1,51	1,51	5	60	8,33	0,1258
24. Vnitřní vybavení	S	3,52	50,00	1,76	1,76	50	60	83,33	1,4666
24. Vnitřní vybavení	S	3,52	50,00	1,76	1,76	60	60	100,00	1,7600
25. Záchod	S	0,40	50,00	0,20	0,20	5	60	8,33	0,0167
25. Záchod	S	0,40	50,00	0,20	0,20	60	60	100,00	0,2000
26. Ostatní	S	3,02	100,00	3,02	3,02	60	100	60,00	1,8120
Součet upravených objemových podílů:				100,02	Opotřebení:			46,3000	

Ocenění		
Zastavěná plocha (ZP)	[m ²]	120
Užitná plocha (UP)	[m ²]	285
Obestavěný prostor (OP)	[m ³]	1 266,26
Základní upravená jedn. cena (JC)	[Kč/m ³]	8 458
Rozestavěnost	%	100,00
Upravená cena (RC)	[Kč/m ³]	8 458
Reprodukční hodnota (RC * OP)	[Kč]	10 710 027
Stáří	roků	94
Další životnost	roků	6
Opotřebení	%	46,30
Věcná hodnota (VH)	[Kč]	5 751 285

Výpočet porovnávací hodnoty

Komparativní metoda

Oceňovaná nemovitá věc

Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými nemovitostmi. Jelikož specifická kritéria nelze aplikovat na jiné subjekty, zjistí se obvyklá cena přiměřeným koeficientem prodejnosti v daném místě a čase v závislosti na prodejní ceně, či diskontované nabídkové ceně za obdobný typ nemovitosti

– Stavba pro bydlení, se 3 byty, ve velmi dobrém technickém stavu, s menšími pozemky, situovaná v okrajové části obce, v lokalitě s velmi dobrou dopravní obslužností a dobrou dostupností, v místě s komplexní občanské vybaveností v dochozí vzdálenosti.

Užitná plocha:	284,79 m ²
Obestavěný prostor:	1 266,26 m ³
Zastavěná plocha:	120,00 m ²
Výměra pozemku:	700,00 m ²

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	RD			
Lokalita:	Jinonice			
Popis:	Pozemek p.č. 896 se stavbou pro bydlení čp. 437 a pozemek zahrady, vše zobchodované smlouvou kupní v řízení V-73864/2022-101			
Pozemek:	1 535,00 m ²			
Užitná plocha:	240,00 m ²			
Zastavěná plocha:	156,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny	1,00			
K2 Velikosti objektu	0,99			
K3 Poloha	1,00			
K4 Provedení a vybavení	0,90			
K5 Celkový stav	0,90			
K6 Vliv pozemku	0,90			
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00			
Cena [Kč]	Užitná plocha [m²]	Jedn. cena Kč/m²	Celkový koef. K_c	Upravená j. cena [Kč/m²]
42 020 000	240,00	175 083	0,72	126 060



Zdroj: www.cuzk.cz

Název:	RD			
Lokalita:	Stodůlky			
Popis:	Pozemek p.č. 2470 se stavbou pro bydlení čp. 1675 a pozemek zahrady, vše zobchodované smlouvou kupní v řízení V-466/2023-101			
Pozemek:	1 184,00 m ²			
Užitná plocha:	165,00 m ²			
Zastavěná plocha:	125,00 m ²			

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,93
K3 Poloha	0,98
K4 Provedení a vybavení	1,05
K5 Celkový stav	1,08
K6 Vliv pozemku	0,93
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
17 555 000	165,00	106 394	0,96	102 138

Název: RD**Lokalita:** Stodůlky**Popis:** Pozemek p.č. 1770/3 se stavbou pro RD čp. 2676 a pozemek zahrady, vše zobchodované smlouvou kupní v řízení V-17758/2024-101.**Pozemek:** 397,00 m²**Užitná plocha:** 242,80 m²**Zastavěná plocha:** 122,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,99
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Celkový stav	0,95
K6 Vliv pozemku	1,00
K7 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Zdroj: www.cuzk.cz

Cena [Kč]	Užitná plocha [m ²]	Jedn. cena Kč/m ²	Celkový koef. K _c	Upravená j. cena [Kč/m ²]
29 999 000	242,80	123 554	0,91	112 434

Název: RD**Lokalita:** Stodůlky**Popis:** Pozemek p.č. 1519/2 se stavbou pro RD čp. 335 a pozemek zahrady, vše zobchodované smlouvou kupní v řízení V-36899/2023-101.**Pozemek:** 603,00 m²**Užitná plocha:** 235,00 m²**Zastavěná plocha:** 150,00 m²**Použité koeficienty:**

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	0,99
K3 Poloha	0,97
K4 Provedení a vybavení	0,95
K5 Celkový stav	0,90
K6 Vliv pozemku	0,97

Zdroj: www.cuzk.cz

K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
32 200 000	235,00	137 021	0,80	109 617

Název:	RD			
Lokalita:	Stodůlky			
Popis:	Pozemek p.č. 1526 se stavbou pro RD čp. 305 a pozemek zahrady, vše zobchodované smlouvou kupní v řízení V-49189/2024-101 .			
Pozemek:	608,00 m ²			
Užitná plocha:	187,00 m ²			
Zastavěná plocha:	130,00 m ²			
Použité koeficienty:				
K1 Redukce pramene ceny			1,00	
K2 Velikosti objektu			0,95	
K3 Poloha			0,97	
K4 Provedení a vybavení			1,05	
K5 Celkový stav			1,08	
K6 Vliv pozemku			0,97	
K7 Úvaha zpracovatele ocenění			1,00	
Cena [Kč]	Užitná plocha	Jedn. cena	Celkový koef.	Upravená j. cena
	[m ²]	Kč/m ²	K _c	[Kč/m ²]
18 800 000	187,00	100 535	1,01	101 540



Zdroj: www.cuzk.cz

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Upravené nabídkové ceny a realizované ceny se pohybují v intervalu od 100000 - 126000,- Kč/m² započitatelné plochy. Hodnotu stanovují při střední úrovni intervalu..

Minimální jednotková porovnávací cena	101 540 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	110 358 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	126 060 Kč/m ²

Výpočet porovnávací hodnoty na základě užitné plochy	
Průměrná jednotková cena	110 358 Kč/m²
Celková užitná plocha oceňované nemovité věci	284,80 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	31 429 958 Kč

4.3. Výsledky analýzy dat

Porovnávací hodnota	31 429 958 Kč
Reprodukční hodnota	10 710 027 Kč
Věcná hodnota	16 251 285 Kč
z toho hodnota pozemku	10 500 000 Kč

Obvyklá cena	31 430 000 Kč
slovy: třicetjednamilionůčtyřistatřicettisíc Kč	

Silné stránky

Velmi dobrý technický stav, stavba s prodlouženou životností
Dobrá lokalita, komplexní občanská vybavenost v místě
Parkování na pozemku pro 4 OA

Slabé stránky

Splaškové vody jsou svedeny do jímky, stavba není napojena na VK
Původní stav bytů ve 1 a 2. NP
Rušná lokalita, průjezdná komunikace v bezprostřední blízkosti - ul. Řeporyjská
Rušný letový koridor v době šetření

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním, ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1-5 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. **Stavbě RD, ve velmi dobrém technickém stavu po revitalizaci (střecha, krytina, fasáda, okna), se 3 byty (2 v téměř původním stavu, 1 nově vestavěný do**

podkroví, se standardním příslušenstvím a vybavením, s přiměřenými pozemky, s parkováním pro 4 OA, situovaná v okrajové části Prahy, v rušné lokalitě s komplexní občanskou vybaveností, s velmi dobrou dopravní obslužností (v místě stanice metra, autobusová zastávka) a dobrou dostupností do centra, je v dané lokalitě poptávka vyšší než nabídka.

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

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota	31 429 958,- Kč
zaokrouhleno	31 430 000,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 499, zaokrouhleno

- | | |
|--|----------------|
| - nemovité věci povinného a jejich přísl. | 31 430 000,-Kč |
| - příslušenství uvedené nemovité věci - vedlejší stavba altánu a dále venkovní úpravy spočívající v přípojkách sítí (NN, VV, plyn), jímka, dřevěné oplocení cihelné podezdívce s dřevěnou brankou a vjezdovou bránou, zpevněné plochy z betonové dlažby tvořící okapový chodníček a parkovací plochy pro 4 OA, dřevěné schody a terasa přístupná z 1. NP a okrasné dřeviny - zahrnuto v ceně | 0,- |
| - věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva s nemovitou věcí spojená | 0,- |
| - 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. 1-5 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 p.č. 236 se stavbou RD čp. 498 a pozemek p.č. 237, vše v k.ú. Jinonice a obci Praha, zapsané na LV č. 499, vedených u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha; se zohledněním práv a závad ve výši:**

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

Obvyklá cena

31 430 000 Kč

slovy: třicetjednamilionůčtyřistatřicettisíc Kč

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	2
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	3
Mapa oblasti	1
Usnesení o ustanovení	3
Pozvánka	1
Cenová mapa pozemků	1
Povodňová mapa	1
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	2

Výpis z katastru nemovitostí

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.03.2024 03:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 5272/23 pro Mgr. Petr Polanský soudní exekutor

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728730 Jinonice

List vlastnictví: 499

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Petrák Matěj, Zrušen trvalý pobyt na území ČR	840920/0437	1/4
Petrák Tomáš, Řeporyjská 498/19, Jinonice, 15800 Praha 5	620217/2152	1/2
Svobodová Michaela Bc., Károvská 585, 25245 Ohrobec	865212/0103	1/4

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
236	285	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jinonice, č.p. 498, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 236				
237	364	orná půda		zemědělský půdní fond

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

pohledávka ve výši 4 598 000,- Kč a příslušenství

Oprávnění pro

ČSOB Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000 Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: 236, Parcela: 237

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 04.06.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 14.06.2012.

V-25206/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 236, Parcela: 237

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Rozhodnutí o dědictví D 524/1976 Petrák Tomáš, nar. 17.2.1962.

POLVZ:53/1976

Z-13500053/1976-101

Pro: Petrák Tomáš, Řeporyjská 498/19, Jinonice, 15800 Praha 5

RČ/IČO: 620217/2152

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

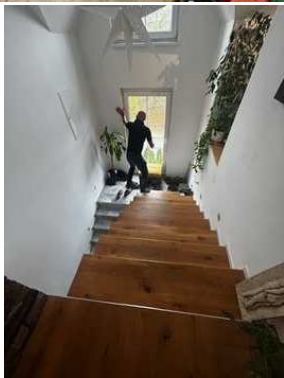
Snímek z katastrální mapy



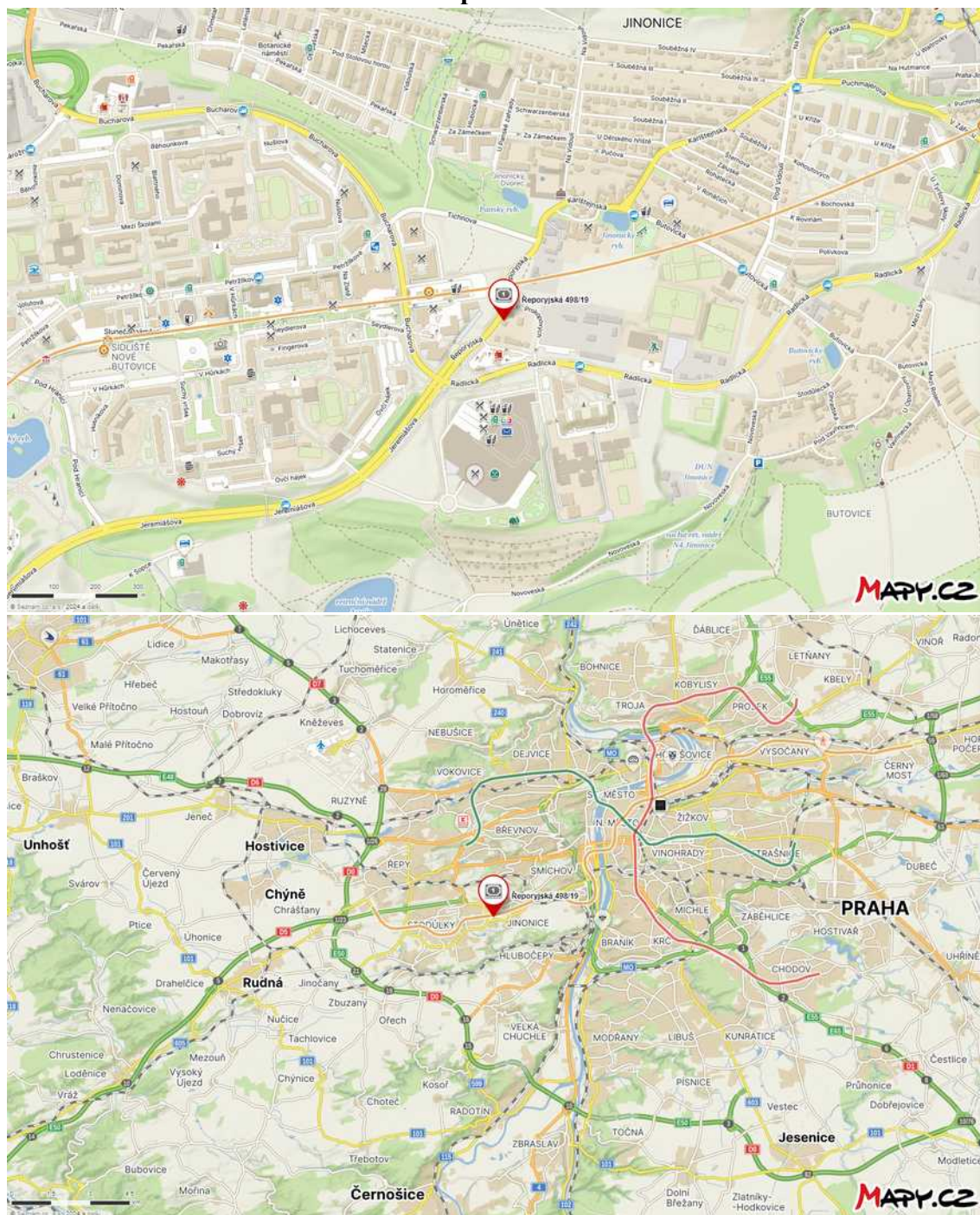
Fotodokumentace nemovitosti







Mapa oblasti



Usnesení o ustanovení

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 5272/23-69

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 5 dne 20.02.2024 pod č.j. 65 EXE 224/2024-42, podle exekučního titulu - rozsudek č.j. 28 C 159/2022-141, který vydal Obvodní soud pro Prahu 5 dne 10.05.2023 a který se stal pravomocným dne 21.12.2023 a vykonatelným dne 28.12.2024, k návrhu

oprávněného: 1. MATĚJ PETRÁK, Na Manínách 1425/27, 17000, Praha 7, zast. Mgr. Pavel Haloun, advokát, Dudova 2585/4, 12000, Praha 2 - Vinohrady,

2. MICHAELA SVOBODOVÁ, Károvska 585, 25245, Ohrobec, IČ 71881026, zast. Mgr. Pavel Haloun, advokát, Dudova 2585/4, 12000, Praha 2 - Vinohrady

proti povinnému: TOMÁŠ PETRÁK, Řeporyjská 498/19, 15800, Praha 5 - Jinonice,

nar.17.02.1962, IČ 70354367, zast. Tomáš Výborčík, Mgr., advokát, huťská 1383, 27201, Kladno

k uspokojení pohledávky oprávněného ve výši

0,00 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 90 kalendářních dnů od právní moci tohoto usnesení:
 - a) ocenil níže uvedené nemovitosti a jejich součásti / spoluvlastnický podíl povinného na nemovitostech a jejich součástech,
 - b) určil a ocenil jejich příslušenství,
 - c) zjistil věcná břemena a nájemní práva spojená s oceňovanými nemovitostmia 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: 728730 Jinonice

List vlastnictví: 499

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Vyměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
236	285	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jinonice, č.p. 498, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 236				
237	364	orná půda		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 práva 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 ň 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 č e 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 zje dnat 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 exekucí 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 exekucí spisy v souladu s ustanovením § 46 odst. 2 Exekucí 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 22.4.2024

Vyřizuje: Mgr. Alena Gajošová

Soudní exekutor

Mgr. Petr Polanský v.r.

**Mgr. Petr
Polanský**

Digitální podpis 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=P55
242
SN: 23013170
Datum: 22.4.2024 14:58 +02:00

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:

TOMÁŠ PETRÁK, Řeporyjská 498/19, 15800, Praha 5 – Jinonice, nar. 17.02.1962, IČ 70354367, zast. Tomáš Výborčík, Mgr., advokát, hutská 1383, 27201, Kladno

Na vědomí spoluvlastníka:

Petrák Matěj, Zrušen trvalý pobyt na území ČR

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

oprávněného: 1. MATĚJ PETRÁK, Na Manínách 1425/27, 17000, Praha 7, zast. Mgr. Pavel Haloun, advokát, Dudova 2585/4, 12000, Praha 2 - Vinohrady,
2. MICHAELA SVOBODOVÁ, Károvská 585, 25245, Ohrobec, IČ 71881026, zast. Mgr. Pavel Haloun, advokát, Dudova 2585/4, 12000, Praha 2 - Vinohrady

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

Usnesením číslo jednací 131 EX 5272/23-69 ze dne 22.4.2024 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 zapsaných na LV:

Okres:

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 728730 Jinonice

List vlastnictví: 499

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
236	285	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Jinonice, č.p. 498, rod.dům				
Stavba stojí na pozemku p.č.: 236				
237	364	orná půda		zemědělský půdní fond

Prohlídka nemovitostí se uskuteční dne:

21.5.2024 od 15 hod

Sraz účastníků k prohlídce:

u stavby RD čp. 498

Žádám o doložení stavební dokumentace týkající se oceňované nemovité věci. V souladu s § 125 stavebního zákona je vlastník stavby povinen uchovávat po celou dobu trvání stavby ověřenou dokumentaci (zjednodušenou dokumentaci – pasport) odpovídající jejímu skutečnému provedení podle vydaných povolení. V případech, kdy dokumentace stavby nebyla vůbec pořízena, nedochovala se nebo není v náležitém stavu, je vlastník stavby povinen pořídit dokumentaci skutečného provedení stavby. Při změně vlastnictví ke stavbě odevzdává dosavadní vlastník dokumentaci novému vlastníku stavby.

Dále 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 nájemní smlouvy a listiny prokazující věcná břemena, předkupní a jiná věcná práva).

V Trutnově dne 7.5.2024

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: pq9s2ez

Cenová mapa pozemků



Hlavní město Praha

Cenová mapa stavebních pozemků pro rok 2024



Katastrální území

Název: Jinonice

Parcela

Číslo parcely: 236

Cena 2024

Mapový list: 70

Cena: 13680 Kč/m²

Skupina: 4754

Zobrazené údaje mají informativní charakter a při zjišťování cen stavebních pozemků je nutné postupovat dle vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění platném k datu, ke kterému se cena zjišťuje. Účinnost vyhlášky č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů:

3.1.2024-31.12.2024

Vytištěno dne: 19.11.2024

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

Zpráva o nebezpečí povodně

Údaje o posuzované nemovité věci

Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha

Katastrální území: Jinonice [728730]
Parcelní číslo: 236

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 povodní

- 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: 19.11.2024

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

Tento produkt a informace obsažené v reportu slouží pouze jako referenční materiál. Informace jsou používány pojišťným trhem k podpoře vyhodnocení pojišťných 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/licencni-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.

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně před započítáním výkonu.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20240053.

Prohlášení znalce

Prohlašuji, že jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku (§ 127a zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, 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 086487/2024.

V Trutnově 30.11.2024

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.14.11.1.