

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

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

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 26080/2024

z oboru EKONOMIKA, odvětví Oceňování nemovitých věcí

O ceně nemovité věci - pozemku **p.č. 528/11** - ostatní plocha, v k.ú. Říčany-Radošovice, obec Říčany, okres Praha-východ.

Zadavatel posudku:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha 5
Evropská 663/132
160 00 Praha 6
IČ: 49720821

Číslo jednací zadavatele:

067 EX 5333/23-73

Číslo položky v evidenci posudků:

028617/2024

Účel posudku:

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

Dle zákona č. 151/1997 Sb. v platném znění, o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 12. 4. 2024 posudek vypracovala znalecká kancelář:

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

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

V Praze, dne 18. 4. 2024.

1. ZADÁNÍ ZNALECKÉHO POSUDKU

1.1. Odborná otázka zadavatele:

Na základě usnesení, ze dne 27. 3. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 5333/23-73**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - pozemku **p.č. 528/11** - ostatní plocha o výměře 421 m², v k.ú. Říčany-Radošovice, obec Říčany, okres Praha-východ.

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

1.2. Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí v souladu s §336, o.s.ř., pro potřebu exekučního řízení č.j. **067 EX 5333/23-73**. Výsledná hodnota stanovená tímto znaleckým posudkem je pouze východiskem pro to, aby mohlo být stanoveno nejnižší podání při dražbě (§336e, odst. 1 o.s.ř.).

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

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

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat:

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

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

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

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

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis:

Výpis z katastru nemovitostí č. 4810, pro k.ú. Říčany-Radošovice, obec Říčany, okres Praha-východ, vyhotovený objednavatelem, dne 26.2.2024.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Říčany-Radošovice, obec Říčany, okres Praha-východ, vyhotovený znaleckou kanceláří, dne 12. 4. 2024.

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

Grafický výstup - výstřižek z vyhodnoceného územního plánu města Říčany týkající se oceňované lokality.

Sdělení pracovníka městského úřadu Říčany, odbor správy a údržby města, pana Miroslava France, ve věci vlastnictví tělesa zpevněné komunikace na oceňovaném pozemku.

Informace a skutečnosti sdělené objednavatelem.

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

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

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

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat:

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 12. 4. 2024 za přítomnosti pracovníka znalecké kanceláře Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

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

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

3.2. Popis postupu při zpracování dat:

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

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

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

3.3. Výčet zpracovaných dat:

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

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

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

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

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

Kraj	Středočeský
Okres	Praha-východ
Obec	Říčany
Katastrální území	Říčany-Radošovice (745511)
Část obce	Radošovice
Ulice	Lesní
PSČ	251 01
Počet obyvatel	16 775
List vlastnictví číslo	4810
Vlastník	HURON INVEST s.r.o. Spálená 95/25, Nové Město, 11000 Praha 1

Celkový popis předmětu ocenění:

Jedná se o ocenění nemovité věci - pozemku **p.č. 528/11** - ostatní plocha o výměře 421 m², v k.ú. Říčany-Radošovice, obec Říčany, okres Praha-východ, který je situován v okrajové, zastavěné části města Říčany, v místní části s názvem Radošovice, v mírně sklonitém terénu s přístupem po zpevněné, veřejné komunikaci na pozemcích p.č. 528/8 - ostatní plocha a p.č. 473/1 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví České republiky. Na části pozemku se nachází náletové dřeviny plevelného charakteru.

Dle informací ČSÚ ve městě Říčany se nachází tyto inženýrské sítě: elektro, hloubková kanalizace, obecní vodovod a plynové vedení.

Dle platného územního plánu města Říčany je pozemek zahrnut v plochách jako: „DSK - dopravní infrastruktura - silniční - komunikace - místní a účelové komunikace“. Informace získány z WWW stránek města Říčany.

Na části pozemku p.č. 528/11 se dále nachází těleso zpevněné komunikace, které je dle sdělení pracovníka městského úřadu Říčany, pana Miroslava France, ve vlastnictví města Říčany a jedná o účelovou komunikaci IV. třídy (těleso zpevněné komunikace není předmětem ocenění).

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

Kladné stránky oceňovaných nemovitostí:

- dopravní dostupnost města je zajištěna autobusovou i vlakovou dopravou a MHD
- kompletní občanská vybavenost města

Záporné stránky oceňovaných nemovitostí:

- využitelnost pozemku omezena jeho plošným uspořádáním (délka x šířka)

4. POSUDEK

Vymezení pojmů dle legislativy:

Definice dle zákona č. 151/1997 Sb.:

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

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

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

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

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

Definice dle vyhlášky 441/2013 Sb.:

§1a, odst. 1, vyhlášky 441/2013 Sb. v platném znění zní: „Obvyklá cena se určuje porovnáním sjednaných cen stejných, popřípadě obdobných předmětů ocenění v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Do porovnání se nezahrnují ceny sjednané za vlivu mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího a kupujícího ani vlivu zvláštní obliby.“

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

4.1. Popis postupu při analýze dat:

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

4.2. Výsledky analýzy dat:

I. Obvyklá cena předmětu ocenění

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

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

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

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

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

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

Výběr porovnatelných vzorků:

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

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),

- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd),
- výběr porovnatelných vzorků je realizován prostřednictvím veřejně dostupných dat a údajů.

Použité koeficienty:

- **koeficient polohy** vyjadřuje rozdílnost polohy kombinující vlivy velikosti obce a atraktivity dané lokality porovnatelného vzorku,
- **koeficient celkové výměry** vyjadřuje vliv rozdílné velikosti porovnávaných vzorků s velikostí oceňovaných pozemků (čím větší celková výměra pozemku, tím nižší cena za 1 m²),
- **koeficient datum realizace** vyjadřuje vývoj cen stavebních pozemků od realizace prodeje (kalendářní čtvrtletí právních účinků zápisu) porovnatelného vzorku do doby aktuální cenové úrovně, a to za využití tzv. ČSOB indexu bydlení od ČSOB Hypoteční banky, který sleduje vývoj cen stavebních pozemků v čase.

Srovnatelné nemovité věci

1. Pozemek, k.ú. Mnichovice u Říčán, okres Praha-východ

Pozemek: 1024/5, LV 1961

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

152.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní S-7968/MJT/2021 ze dne 04.01.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.01.2022 08:30:00. Zápis proveden dne 08.02.2022.

V-666/2022-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1024/5, LV 1961

2. Pozemek, k.ú. Mnichovice u Říčán, okres Praha-východ

Pozemek: 1646/3, LV 753

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

142.328,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2022 08:30:00. Zápis proveden dne 17.05.2022.

V-5737/2022-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: 1646/3, LV 753

3. Pozemek, k.ú. Mnichovice u Říčan, okres Praha-východ

Pozemek: 1646/4, LV 3025

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

69.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 08:30:00. Zápis proveden dne 19.05.2022.

V-5809/2022-209

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

pozemky:

1646/4, LV 3025

Stanovení obvyklé ceny

1. Pozemek, k.ú. Mnichovice u Říčan, okres Praha-východ		
Cena nemovité věci (CN)	152 000,– Kč	
Výměra (V)	76,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	2 000,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{celkové výměry}	1,15	menší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,81	17.1.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	2 147,07 Kč	

2. Pozemek, k.ú. Mnichovice u Říčan, okres Praha-východ		
Cena nemovité věci (CN)	142 328,– Kč	
Výměra (V)	88,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	1 617,36 Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{celkové výměry}	1,15	menší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,85	26.4.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	1 654,59 Kč	

3. Pozemek, k.ú. Mnichovice u Říčan, okres Praha-východ		
Cena nemovité věci (CN)	69 000,– Kč	
Výměra (V)	46,00 m ²	
Výchozí jedn. cena za m ²	1 500,– Kč	
K _{polohy}	1,00	srovnatelná
K _{celkové výměry}	1,15	menší, než oceňovaná nemovitost
K _{datum realizace}	0,85	27.4.2022
Jednotková cena za m ² (JC)	1 534,53 Kč	

kde $JC = (CN / V) / (K_{polohy} \times K_{celkové\ výměry} \times K_{datum\ realizace})$

Minimální jednotková cena za m ²		1 534,53 Kč
Průměrná jednotková cena za m ²	$\sum JC / 3$	1 778,73 Kč
Maximální jednotková cena za m ²		2 147,07 Kč
Stanovená jednotková cena za m ²	SJC	1 780,– Kč
Výměra	V	421,00 m ²
Porovnávací hodnota	SJC × V	749 380,– Kč
Obvyklá cena (zaokrouhleno)		750 000,– Kč

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Interpretace výsledků analýzy:

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

REKAPITULACE

Obvyklá cena určená ze sjednaných cen	750 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

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

5.2. Kontrola postupu:

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

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky:

Na základě usnesení, ze dne 27. 3. 2024, vydané **Exekutorským úřadem Praha 5, č.j. 067 EX 5333/23-73**, byla ustanovena znalecká kancelář a to k ocenění nemovité věci - pozemku **p.č. 528/11** - ostatní plocha o výměře 421 m², v k.ú. Říčany-Radošovice, obec Říčany, okres Praha-východ.

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

6.2. Odpověď:

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

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

750 000,- Kč

Cena slovy: sedmsetpadesáttisíc Kč

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

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

Seznam příloh obsahující celkem 10 stran:

Fotodokumentace

Výpis z katastru nemovitostí

Náhled katastrální mapy

Vyrozumění o ohledání nemovitostí

Doručenka vyrozumění

Porovnatelné vzorky

Fotodokumentace



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2024 07:55:02

Vyhотовeno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Soudní řízení, č.j.: 67 EX 533323 pro JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D.
soudní exekutor

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538728 Říčany

Kat.území: 745511 Říčany-Radošovice

List vlastnictví: 4810

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
HURON INVEST s.r.o., Spálená 95/25, Nové Město, 11000 Praha 1	24213225	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P 526/1	5026	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
P 528/11	421	ostatní plocha	zelen	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zákaz zcizení a zatížení

- bez písemného souhlasu zástavního věřitele
- po dobu trvání zástavního práva

Oprávnění pro

Exeton 21 s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 10833935

Povinnost k

Parcela: 526/1, Parcela: 528/11

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 12.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2015 13:53:49. Zápis proveden dne 09.06.2015.

V-8996/2015-209

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 18.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2021 23:01:44. Zápis proveden dne 15.12.2021.

V-18515/2021-209

Pořadí k 14.05.2015 13:53

o Zástavní právo smluvní

- dluhy do výše Kč 2.154.254,- s příslušenstvím
- další dluhy do výše 5.000.000,- a příslušenství

Oprávnění pro

Exeton 21 s.r.o., Rybná 716/24, Staré Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 10833935

Povinnost k

Parcela: 526/1, Parcela: 528/11

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 12.05.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 14.05.2015 13:53:49. Zápis proveden dne 09.06.2015.

V-8996/2015-209

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 18.11.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2021 23:01:44. Zápis

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2024 07:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538728 Říčany

Kat.území: 745511 Říčany-Radošovice

List vlastnictví: 4810

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

proveden dne 15.12.2021.

V-18515/2021-209

Pořadí k 14.05.2015 13:53

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., Evropská 663/132,
160 00 Praha 6

Povinnost k

HURON INVEST s.r.o., Spálená 95/25, Nové Město, 11000
Praha 1, RČ/IČO: 24213225

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 5333/23-9 ze dne
29.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2023 19:22:12. Zápis proveden
dne 31.08.2023; uloženo na prac. Praha

Z-38466/2023-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Parcela: 526/1, Parcela: 528/11

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 5 č.j. 067 EX-5333/2023 -
13 ze dne 30.08.2023. Právní účinky zápisu k okamžiku 31.08.2023 19:02:34.
Zápis proveden dne 04.09.2023; uloženo na prac. Praha-východ

Z-7303/2023-209

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-1905/2024-209

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 06.04.2012. Právní účinky vkladu práva ke dni 11.04.2012.

V-3629/2012-209

Pro: HURON INVEST s.r.o., Spálená 95/25, Nové Město, 11000 Praha 1 RČ/IČO: 24213225

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 26.02.2024 07:55:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538728 Říčany

Kat.území: 745511 Říčany-Radošovice

List vlastnictví: 4810

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.*

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 26.02.2024 08:16:40

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



HURON INVEST s.r.o.
rok narození : 24213225
Spálená 95/25
110 00 Praha 1

Vyrozumění **o ohledání nemovitostí pracovníkem znalecké kanceláře**

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

Termín ohledání se určuje na den 12.04.2024, příjezd pracovníka v čase 08:00 - 09:00 hod, u nemovitých věcí specifikovaných v kopii usnesení.

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

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

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

V Přerově dne 02.04.2024

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

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

Příloha : Kopie usnesení č.j. **067 EX 5333-23**

Doručenka datové zprávy

Předmět: Vyrozumění o ohledání nemovitostí
ID zprávy: 1337550569
Typ zprávy: Poštovní datová zpráva
Stav zprávy: Doručená
Datum a čas doručení: 2.4.2024 v 13:19:51

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

Adresát: HURON INVEST s.r.o., Spálená 95/25, Nové Město, 11000 Praha 1, CZ
ID schránky: 2im9ie8
Typ schránky: Právnícká osoba

Zmocnění: Nezařadeno
Naše čís. jednací: 067 EX 5333/23
Naše spisová zn.: Nezařadeno
Vaše čís. jednací: 067 EX 5333/23
Vaše spisová zn.: Nezařadeno
K rukám: Nezařadeno
Do vlastních rukou: Ne

Události zprávy:

2.4.2024 v 13:15:08 EV0: Datová zpráva byla podána.
2.4.2024 v 13:15:09 EV5: Datová zpráva byla dodána do datové schránky příjemce.
2.4.2024 v 13:19:51 EV11: Přihlásila se oprávněná osoba ve smyslu § 8, odst. 1 až 4 zákona č. 300/2008 Sb., v platném znění. Datová zpráva je nyní doručena. Případné dřívější datum doručení fikcí není dotčeno.

An aerial photograph of a residential neighborhood with yellow lines delineating property boundaries. A red rectangular box highlights a specific lot in the upper-middle section, labeled with the number '10057'. Other visible lot numbers include 10057, 10058, 10059, 10060, 10061, 10062, 10063, 10064, 10065, 10066, 10067, 10068, 10069, 10070, 10071, 10072, 10073, 10074, 10075, 10076, 10077, 10078, 10079, 10080, 10081, 10082, 10083, 10084, 10085, 10086, 10087, 10088, 10089, 10090, 10091, 10092, 10093, 10094, 10095, 10096, 10097, 10098, 10099, 10100. The map also shows a road, a large building, and various trees and landscaping.



1024/5, LV 1961

Porovnatelný vzorek č. 2



Pozemek: **1646/3, LV 753**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

142.328,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 22.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 26.04.2022 08:30:00. Zápis proveden dne 17.05.2022.

V-5737/2022-209

Nemovitostí, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1646/3, LV 753**

Porovnatelný vzorek č. 3



Pozemek: **1646/4, LV 3025**

Cena za nemovitost/skupinu nemovitostí

69.000,00 CZK

Listina, která je přiřazena jako podklad zápisu pro skupinu nemovitostí

Číslo řízení

Smlouva kupní ze dne 25.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 27.04.2022 08:30:00. Zápis proveden dne 19.05.2022.

V-5809/2022-209

Nemovitosti, u kterých došlo společně ke změně vlastnického práva, podle stavu k okamžiku zápisu podle listiny pozemky: **1646/4, LV 3025**

Konzultant a důvod jeho přibrání:

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

Osoby podílející se na zpracování posudku:

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

Odměna nebo náhrada nákladů znalce:

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

Znalecká doložka:

Znalecký posudek je podán znaleckou kanceláří, která je zapsaná v seznamu znalců vedeném Ministerstvem spravedlnosti pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí. Znalecký úkon je zapsán v evidenci posudků pod pořadovým číslem **028617/2024**.

6.4. Otisk znalecké pečeti:

6.5. Datum a podpis:

V Praze, dne 18. 4. 2024

.....
Ing. Tomáš Vingrálek

znalec vykonávající činnost prostřednictvím
znalecké kanceláře

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

znalecká kancelář

sídlo: Václavské náměstí 808/66, 110 00 Praha

kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov

e-mail: info@posudek.com

www.posudek.com