

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6010 – 182 / 2020

dle usnesení č.j. 067 EX 2511/04-500

Objednavatel:

Exekutorský úřad Praha 5

Sídlo:
IČ:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor
Evropská 663/132, 160 00 Praha 6
49720821

Zhotovitel:

Sídlo:
IČ:

Odhadci a znalci CZ, s.r.o.

Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové
2630 2047

mail:

Zpracovatelé:

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném
Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 26398.
Znalecký ústav je zapsán do prvního oddílu seznamu ústavů
kvalifikovaných pro znaleckou činnost pro obor ekonomika,
s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.
info@znalci-cr.cz

Ing. Václav Kunášek, Ing. Milan Bálek, Jaromír Ondrušák
Za zpracování znaleckého posudku je odpovědný a může jej osobně
stvrdit a podat žádaná vysvětlení dle §22 odst. 1) zák. č. 36/1967 Sb.
v platném znění: Ing. Milan Bálek, jednatel společnosti.

Účel posudku:

Znalecký posudek je vypracován na základě usnesení č.j. 067 EX
2511/04-500 vydaného Soudním exekutorem JUDr. Jurajem
Podkonickým, Ph.D. dne 23.03.2020.

Posudek obsahuje:

24 stran včetně příloh

Posudek se předává:

v jednom vyhotovení

Výtisk číslo:

1

Zpracováno:

20.05.2020

Obsah posudku	strana
---------------	--------

A	NÁLEZ.....	3
1	Úkol a předmět ocenění	3
2	Místní šetření	3
3	Den ocenění	3
4	Podklady	3
B	POSUDEK	4
1	Aplikovaná metoda ocenění.....	4
2	Ocenění	5
C	REKAPITULACE	16
D	ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	17
E	PŘÍLOHY	17

A NÁLEZ

1 ÚKOL A PŘEDMĚT OCENĚNÍ

Znalecký posudek je vypracován na základě pokynu objednavatele posudku. Znalecký úkol je dán usnesením č.j. 067 EX 2511/04-500.

Jedná se o ocenění nemovitých věcí:

Okres: CZ0209 Praha-východ **Obec:** 538451 Louňovice
Kat.území: 687359 Louňovice **List vlastnictví:** 943
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
85/6	779	zahrada		zemědělský půdní fond

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

Součástí: pravděpodobně část oplocení, studna na pozemku parc.č. 85/6.

Součástí pozemku parc.č. 85/6 je rostlinstvo: keře a stromy (lesní porost).

Pozemek parc.č. 85/6 obklopuje rekreační chatu stojící na pozemku parc.č. St. 432 (zapsáno na LV č. 1156). Jedná se o zahradu. Rekreační chata není předmětem ocenění.

2 MÍSTNÍ ŠETŘENÍ

Předmět ocenění byl zkoumán při místním šetření konaném dne 12.05.2020 bez přítomnosti vlastníka nemovitých věcí. Vlastnice (dle LV č. 943 ze dne 11.03.2020) si naši písemnou výzvu k účasti na místním šetření nepřevzala - viz vratka dopisu v příloze posudku. Na místě jsme nikoho nezastihli. Jedná se o z části oplocený pozemek, který je zahrazen v místě přístupu z cesty pouze dřevěnou paletou.

3 DEN OCENĚNÍ

Poslední informace relevantní pro zpracování posudku byly získány dne 20.05.2020, což je den ocenění.

4 PODKLADY

- výpis z Katastru nemovitostí, LV č. 943, k.ú. Louňovice, získaný prostřednictvím Dálkového přístupu do Katastru nemovitostí dne 11.03.2020
- snímek katastrální mapy
- el. náhled do územního plánu obce Louňovice; odkaz: www.lounovice.cz/urad-2/uzemni-plan-lounovic/
- usnesení č.j. 067 EX 2511/04-500
- barevná fotodokumentace
- informace získané při místním šetření
- záznam z obhlídky nemovitých věcí
- zákon č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011, č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb.

- vyhláška č. 188/2019 Sb., kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů (tj. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., vyhlášky č. 345/2015 Sb., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 Sb.)
- Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc. a kol. - Teorie a praxe oceňování nemovitých věcí, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2016
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí - Moderní metody a přístupy, Leges s.r.o., 2014
- Petr Ort - Oceňování nemovitostí v praxi, Leges s.r.o., 2017
- Kolektiv autorů - Věcná břemena od A do Z, Linde Praha a.s., 2009
- Zbyněk Zazvonil - Odhad hodnoty nemovitostí, Ekopress 2012
- časopis „Soudní inženýrství“ vydávaný Ústavem soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, Údolní 53, 602 00 Brno; ročníky 1996 až 2020
- odborný čtvrtletník „Odhadce a oceňování majetku“ vydávaný Českou komorou odhadců majetku, Václavské náměstí 1, 110 00 Praha 1; ročníky 2003 až 2020
- Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí (ARTN) - Trend Report 2010 - 2019

B POSUDEK

1 APLIKOVANÁ METODA OCENĚNÍ

V tomto posudku je zjišťována obvyklá cena předmětu ocenění, kterou se dle zákona č. 151/1997 Sb. (zákon o oceňování majetku) v platném znění, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách stejného, popřípadě obdobného majetku 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 přikládáná majetku vyplývající z osobního vztahu k němu. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Porovnávací způsob ocenění je proveden srovnáním s realitním trhem, a to metodou přímého porovnání. Uvedený postup je v souladu s tržními přístupy k oceňování a s ustálenou judikaturou.

2 OCENĚNÍ

Popis:

Pozemek parc.č. 85/6 druhu zahrada obklopuje rekreační chatu a jí zastavěný pozemek parc.č. St. 432 (nejsou předmětem ocenění). Zahrada je rovinatého terénu na okraji zastavěného intravilánu obce Louňovice. Okolní zástavbu tvoří hlavně rodinné a rekreační domy, za zahradou je les. Dle územního plánu obce Louňovice se pozemek nachází v plochách stabilizovaných zastavěného území: "B - bydlení v krajině". Centrum obce Louňovice je ve vzdálenosti 600 m, centrum Prahy je ve vzdálenosti 34 km, k okraji Prahy je vzdálenost cca 14 km. Přístup na zahradu je z ulice Na Výsluní, oplocení zahrady je provedeno pouze z části, vstup je zahrazen paletou. Na pozemku je studna s ruční pumpou, v příjezdové komunikaci jsou vedeny inženýrské sítě: el., veřejný vodovod a kanalizace.

Srovnávací parametry:

Název	Výměra [m ²]
Zahrada	779

Závady právní povahy:

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 943 existuje soubor omezení vlastnického práva (zástavní právo, podaná žaloba na určení vlastnického práva, nařízení předběžného opatření, nařízení exekuce, exekuční příkaz k prodeji, zahájení exekuce). To však vzhledem k účelu posudku (pro exekuční řízení) nepovažujeme za závady právní povahy a není s nimi v tomto posudku uvažováno.

Srovnávací nemovité věci (SN):**1) Stavební pozemek**

Nabídková cena: 1 296 337 Kč

Upravená nabídková cena: 1 699 Kč/m²

Lokalita: Nad Hájem, Zdiby - Brnky

Výměra: 763 m²

Popis:

Jeden pozemek z okolních šesti pozemků, podél přístupové komunikace. Pozemky jsou dle platného územního plánu vedeny jako soukromá zeleň. U přístupové komunikace je na pozemek zavedena elektřina. Pozemek je vhodný pro budoucí výstavbu rodinného domu.



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha

Tel.: +420 810 300 300

www.mmreality.cz

2) Stavební pozemek

Nabídková cena: 2 756 600 Kč

Upravená nabídková cena: 2 200 Kč/m²

Lokalita: Dřísy, okres Praha-východ

Výměra: 1 253 m²

Popis:

Stavební pozemek v lokalitě na okraji obce Nedomice. Kompletní inženýrské sítě (elektřina, voda, kanalizace) a asfaltová příjezdová komunikace. Celkově je nabízeno 17 pozemků. Termín dokončení - červenec 2020.



Zdroj:

Realitní kancelář Aktivrealty

28. října 919, 27711 Neratovice

www.aktivrealty.cz

3) Stavební pozemek

Nabídková cena: 3 100 000 Kč

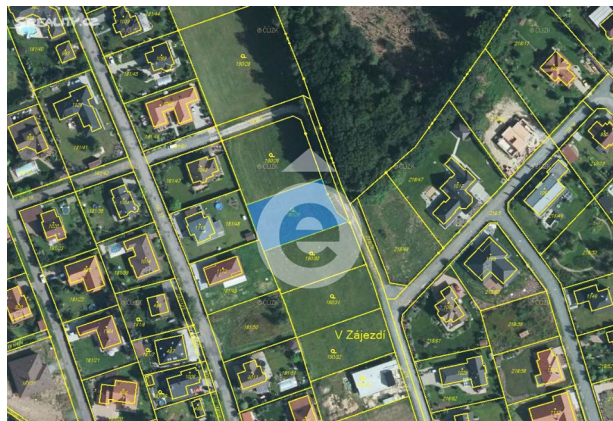
Upravená nabídková cena: 3 100 Kč/m²

Lokalita: Louňovice, okres Praha-východ

Výměra: 1 000 m²

Popis:

Rovinatý pozemek u lesa, určený k výstavbě rodinného domu. Na pozemku jsou přípojky elektriny, vodovodu a kanalizace. Inženýrské sítě nejsou zkolaudované. Příjezdová komunikace je šterková.



Zdroj:

Realitní kancelář NEXT REALITY FORZA

Koněvova 1271/101, 13000 Praha

Tel.: +420 800 700 099

www.nextreality.cz

4) Stavební pozemek

Nabídková cena: 2 847 000 Kč

Upravená nabídková cena: 3 163 Kč/m²

Lokalita: Štíhllice, okres Praha-východ

Výměra: 900 m²

Popis:

Stavební pozemek je dle platného územního plánu zařazen do obytného území určeného pro výstavbu bydlení v rodinných a bytových domech. Přípustná je i možnost vesnické zástavby s možným užitkovým využitím zahrad, maloobchodní a stravovací zařízení, zařízení služeb a řemesel malého rozsahu, administrativa či drobná zemědělská produkce (výhradně pro vlastní potřebu). V nabídkové ceně pozemku jsou i kompletní inženýrské sítě (elektřina, voda, kanalizace) a asfaltová příjezdová cesta, stavba bude zahájena v říjnu.



Zdroj:

Realitní kancelář Dumrealit.cz Invest

Šrobárova 1871/18, 10100 Praha

www.dumrealit.cz

5) Stavební pozemek

Nabídková cena: 2 799 000 Kč

Upravená nabídková cena: 3 266 Kč/m²

Lokalita: Máslovice, okres Praha-východ

Výměra: 857 m²

Popis:

Rovinatý pozemek určený k výstavbě rodinného domu. Inženýrské sítě u hranice pozemku (vodovod, elektřina, plyn). Napojení na veřejnou kanalizaci je plánováno do budoucna, nyní nutné řešit septikem. Již zahájeno stavební řízení.



Zdroj:

Realitní kancelář M&M reality

Krakovská 583/9, 11000 Praha

Tel.: +420 810 300 300

www.mmreality.cz

6) Stavební pozemek

Nabídková cena: 1 150 000 Kč

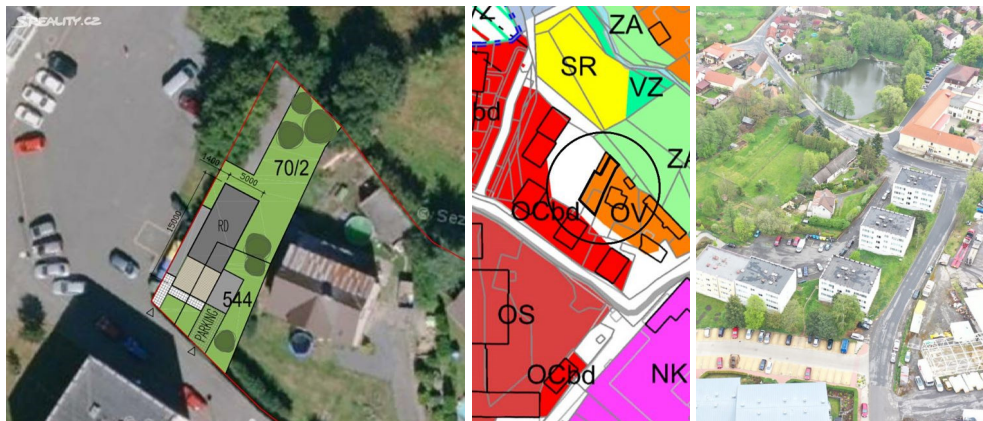
Upravená nabídková cena: 3 286 Kč/m²

Lokalita: Modletice, okres Praha-východ

Výměra: 350 m²

Popis:

Stavební pozemky parc.č. 70/2 a 544 celková ploše 350 m². Pozemek je oplocený, inženýrské sítě jsou vedeny v komunikaci.



Zdroj:

Diana Temerová, tel.: +420 775 123 396

V Jezírku 202, 25101 Březí

www.sreality.cz

7) Stavební pozemek

Nabídková cena: 2 990 000 Kč

Upravená nabídková cena: 3 425 Kč/m²

Lokalita: Zahradní, Kozojedy

Výměra: 873 m²

Popis:

Dva pozemky o výměrách je 873m² a 875 m². Okolní zástavbu tvoří rodinné domy. Každý pozemek má vlastní podíl na přístupové cestě a přípravu přípojek inž. sítí (kanalizace, vodovod a elektřina). Dle územního plánu jsou pozemky v zastavitelném území, které je určeno pro bydlení.



Zdroj:

Realitní kancelář A.Realitní s.r.o.

5. května 1109/63, 14000 Praha - Nusle

www.advokatnirealitni.cz

8) Stavební pozemek

Nabídková cena: 3 367 000 Kč

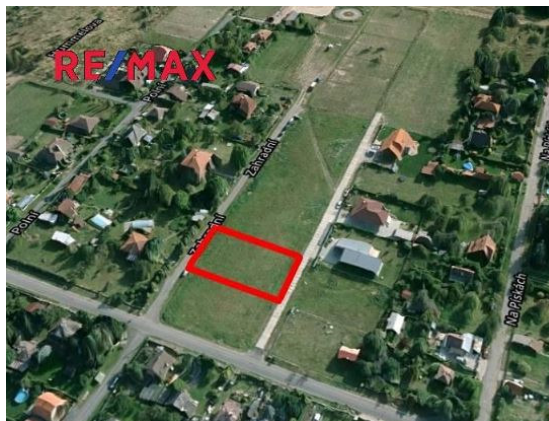
Upravená nabídková cena: 3 500 Kč/m²

Lokalita: Zahradní, Nový Vestec

Výměra: 962 m²

Popis:

Pozemek je dle územního plánu obce určen k výstavbě rodinného domu. V nabídkové ceně je zahrnuto vybudování el. přípojky. Ostatní přípojky nejsou zahrnuty v nabídkové ceně. Vodovodní přípojka, kanalizační přípojka a plynová přípojka je na hranici pozemku v příjezdové cestě z asfaltového recyklátu.



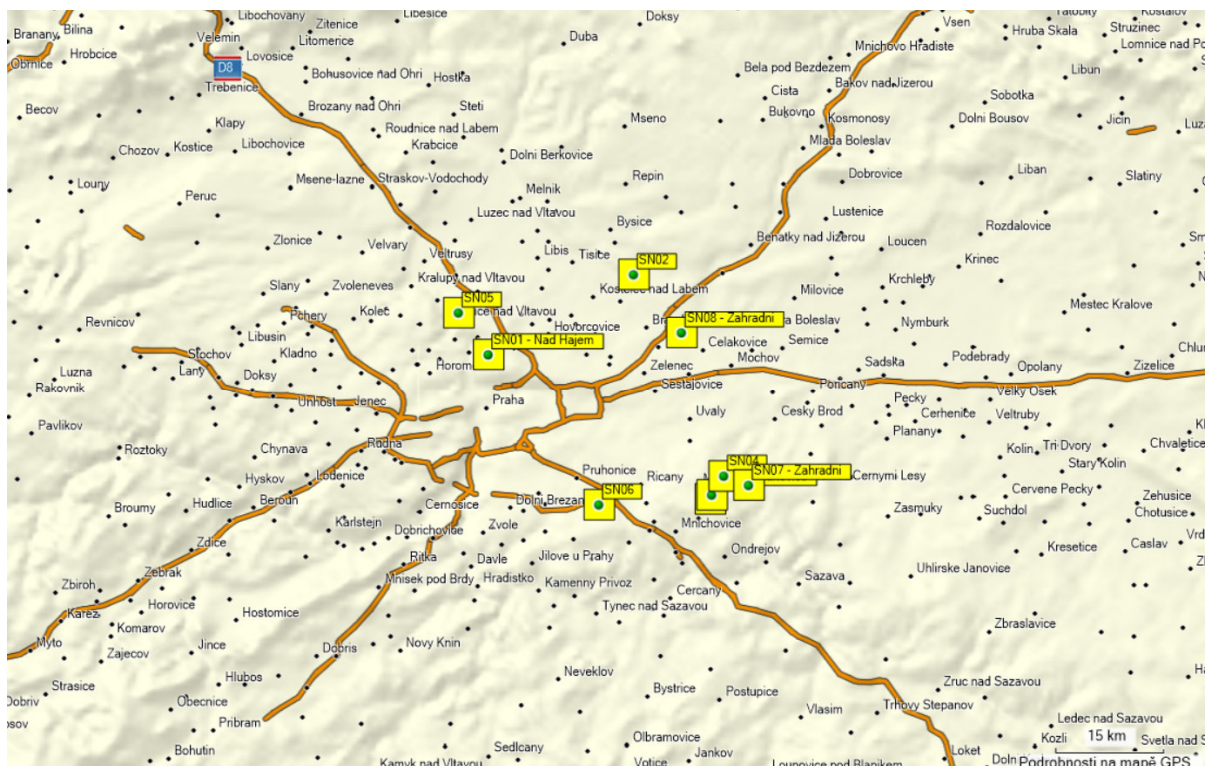
Zdroj:

Realitní kancelář RE/MAX G8 Reality

Rohanské nábřeží 678/27, 18600 Praha

www.remaxg8reality.cz

Lokalizace srovnávacích pozemků:



Závěrečná analýza

Ceny uváděné v nabídkách realitních kanceláří nelze vždy použít ve 100%, ale pouze orientačně a s velkou obezřetností vzhledem k tomu, že realitní kanceláře většinou v první fázi inzerce respektují přání prodávajícího, které bývá zpravidla nadsazené a nereflexuje realitu trhu. Realitní kanceláře tedy zpravidla inzerují ceny určené prodávajícími a až po delší době, v dalších fázích neúspěšné inzerce ceny snižují. Např. v příspěvku „Vztah nabídkových cen obytných nemovitostí a jejich odpovídajících dob trvání nabídky“ prezentovaném na XVIII. mezinárodní konferenci soudního inženýrství jeho autor Ing. Martin Cupal uvádí: „Změnu ceny v průběhu trvání nabídky vyjadřuje tzv. koeficient redukce ceny, který představuje poměr tržní ceny ku ceně nabídkové. Zpravidla je tento koeficient $k_{ZC} \leq 1,00$. To znamená, že ceny nabídkové jsou zpravidla vyšší než ceny tržní. Při oceňování nemovitostí porovnávací metodikou se někdy používá paušálně hodnota $k_{ZC} = 0,85$.“ Uveřejněno v časopise Soudní inženýrství č. 4, ročník 20-2009 na str. 188.

Obdobně v časopise „Odhadce a oceňování majetku“ č. 3-4/2009 v článku autorů Ing. Jana Cimbura, Ph.DR. Michala Hlaváčka, Ph.D., doc. Ing. Luboše Komárka, Ph.D., M.SC., MBA, na str. 37 se uvádí, že nabídkové ceny a ceny skutečných prodejků vykazují podobné tendence (korelační koeficienty v hodnotách od 0,85 do 0,99).

Stejně tak uvádí Doc. Ing. Albert Bradáč, DrSc. v publikaci Teorie oceňování nemovitostí, VII. vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-578-5, strana 350: „Ceny inzerované jako požadované prodejní jsou zpravidla vyšší, než jaké budou nakonec dosaženy. Postupným podrobným sledováním je možno si ověřit, jak cena určité nemovité věci postupně v čase klesá, až z inzerce zmizí - nemovitá věc se zřejmě prodala za cenu blízkou poslední požadované. Cena nemovité věci nemůže být větší, než cena stejné nemovité věci inzerované k prodeji.“ V dalším textu pak: koeficient zdroje informace: 0,65 - 1,00.

Metoda přímého porovnání:

Srovnávací nemovitě věci	Výměra [m²]	Cena ke srovnání [Kč/m²]	Index odlišnosti I _o					Upravená cena [Kč/m²]
			zdroj	poloha	velikost	vybavenost	ostatní (funkce zahrady okolo chaty)	
SN 1	763	1 699	0,90	0,95	1,00	1,00	0,33	484,22
SN 2	1 253	2 200	0,90	1,00	1,05	0,90	0,33	623,70
SN 3	1 000	3 100	0,90	1,00	1,00	0,95	0,33	883,50
SN 4	900	3 163	0,90	1,00	1,00	0,90	0,33	854,01
SN 5	857	3 266	0,90	1,00	1,00	1,00	0,33	979,80
SN 6	350	3 286	0,90	0,90	0,95	1,00	0,33	842,86
SN 7	873	3 425	0,90	1,00	1,00	0,90	0,33	924,74
SN 8	962	3 500	0,90	1,00	1,00	1,00	0,33	1 050,00
			n: počet srovnávacích nemovitostí					8
			Obvyklá cena:					830,35
			Statistické veličiny:					
			Směrodatná odchylka [SO]					187,00
			Minimální hodnota					484,22
			AP - SO					643,35
			Aritmetický průměr [AP]					830,35
			AP + SO					1 017,35
			Maximální hodnota					1 050,00
Výměra:	779 m²							646 845,21
Obvyklá cena po zaokrouhlení:								646 800

C REKAPITULACE

Výslednou obvyklou cenu nemovité věci:

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 538451 Louňovice
Kat.území: 687359 Louňovice List vlastnictví: 943
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

B *Nemovitosti*

Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
85/6	779	zahrada		zemědělský půdní fond

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

indikujeme ke dni ocenění ve výši:

646 800,- Kč

slovy: Šestsetčtyřicetšesttisícsmset korun českých

D ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsme podali jako znalecký ústav vedený v souladu s ustanovením § 21 odst. 3 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a ustanovením § 6 odst. 1 vyhl. č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, zapsaný dle Rozhodnutí ministryně spravedlnosti a předsedkyně legislativní rady vlády České republiky č.j. 193/2009-OD-ZN ze dne 08.10.2009 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost: pro obor ekonomika, s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 6010 – 182 / 2020 deníku znaleckého ústavu.

Otisk znalecké pečeti:

V Hradci Králové dne 20.05.2020

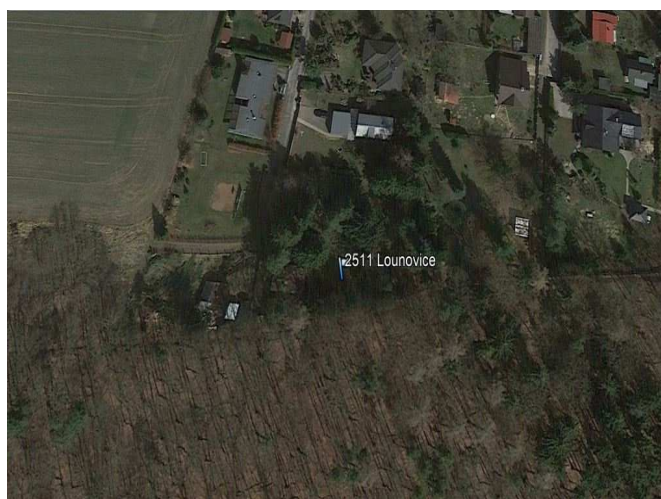
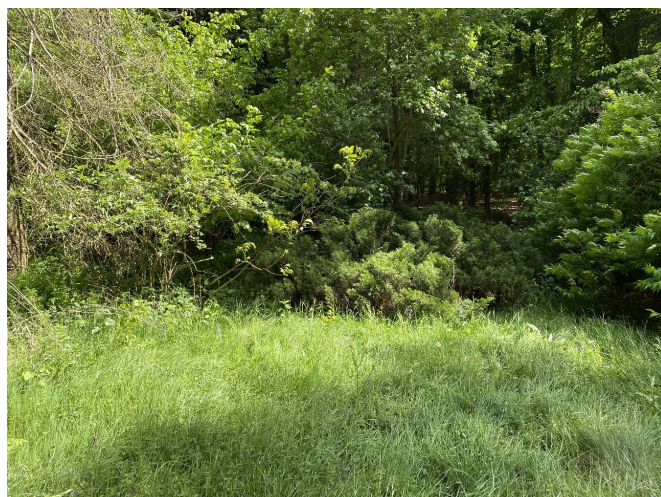
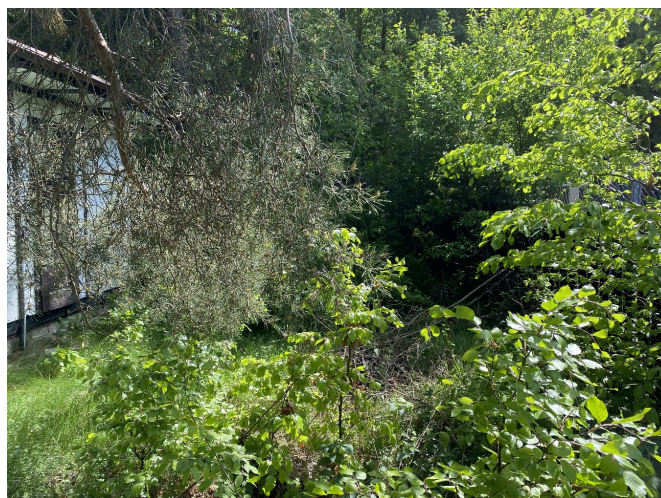
Podpis za znalecký ústav:

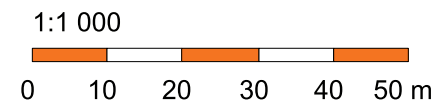
Ing. Milan Bálek
jednatel společnosti
Odhadci a znalci CZ, s.r.o.
Přemyslova 38/1285
500 08 Hradec Králové

E PŘÍLOHY

1. Barevná fotodokumentace
2. Snímek katastrální mapy a ortofotomapy
3. Výřez z územního plánu obce Louňovice
4. Vratka dopisu s výzvou k umožnění ohledání nemovité věci









83/11

873

83/12

83/15

433

434

85/17

431

85/5

659

85/18

432

ČÚZK

85/6

1:500



0 5 10 15 20 25 m



Legenda:



HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V ZASTAVĚNÉM
ÚZEMÍ

V ZASTAVITELNÝCH
PLOCHÁCH



B



B

BYDLENÍ V KRAJINĚ

Adresát:

Hlavinková Romana
Venclíků 1073/8
0 Praha 9

Doslat: ODHADCI A ZNALCI
P.O. BOX 58
66902 ZNOJMO

Misto pro výplatné



20901/00



Odesílatel: P.O. BOX 58
66902 ZNOJMO
ODHADCI A ZNALCI

Zásilka
uložena dne 24.3.2024

370 20 Postservis Č. Budějovice



RR 25914531 8 6F



Otisk denního razítka
a podpis vydávajícího pracovníka

Adresát:

Hlavinková Romana
Bratři Venclíků 1073/8
198 00 Praha 9



RR 25914531 8 6F

DODEJKA DO VLASTNÍCH RUKOU

Potvrzuji převzetí této zásilky dne

podpis

27.3.2020
29.4.2020
Ladislav Novotný



ZPĚT
Česká pošta
Zásilka byla vrácena z důvodu
označeného křížkem

☐ nepřijato
☒ nevyzvednuto
☐ odstěhoval se
☐ na uvedené adrese neznámý
☐ adresa nedostatečná
☐ jiný důvod
Jiný důvod bylo možno ověřit
ANO ☐ NE ☐

3 0 - 04 - 2020

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem **129093556-28595-200528070821**, že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, se shoduje s obsahem dokumentu, jehož převedením vznikl.

Vstup v listinné podobě se skládá z **24** listů (stránek textu).

Zjišťovací prvek: **bez zjišťovacího prvku**

Tato doložka byla vyhotovena aplikací zákona č. 300/2008 Sb. a dle vyhlášky č. 193/2009 Sb. prostřednictvím elektronické aplikace systému kontaktních míst veřejné správy.

Ověřující osoba:

Hana Častulíková

Vystavil:

JUDr. Juraj Podkonický, Ph.D., soudní exekutor dne 28.05.2020



Tuto skutečnost můžete ověřit v úložišti ověřovacích doložek

(<https://www.czechpoint.cz/overovacidolozky>)

Autorizovanou konverzí dokumentu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.