

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 093918/2024

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



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

spoluhl. podíl id. 1/24 - pozemek p.č. 1218/16 a 1218/41 v k.ú. a obci Hostivice, zapsané na LV č. 872, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-Západ

Znalec: Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov
e-mail: m.danielis@pkr.cz
IČ: 13531140

Zadavatel: Exekutorský úřad Prachatice, Mgr. Kamil Košina
Zdíkov 79
384 73 Stachy

Číslo jednací: 040Ex 14583/07-173

OBVYKLÁ CENA

podíl id. 1/24

29 300 Kč

Počet stran: 24

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo:

Podle stavu ke dni: 13.2.2025

Vyhotoveno: V Trutnově 10.03.2025

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Úkolem je stanovit obvyklou cenu

- spoluvl. podílu id. 1/24 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" 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 nepeněžitého vkladu do obchodní společnosti, stanovení nominální hodnoty zajišťovacího instrumentu úvěru, stanovení nákladu majetkové daně nebo pro jiný, výše nespecifikovaný účel.

1.3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 13.2.2025 za přítomnosti znalce.

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Znalec při výběru zdrojů dat vycházel z:

Katastru nemovitostí pro nalezení prodejů obdobných nemovitých věcí

Databáze ČSÚ pro informace o obcích

Informací od zadavatele

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

1. Výpis z KN, LV č. 872
2. Kopie KM a PM pořízená dálkovým přístupem
3. Zákon č. 151/1997 Sb v platném znění
4. Skutečnosti zjištěné při místním šetření konaném dne 13.2.2025. Povinná Hladíková Zdeňka byla obeslána doporučenou zásilkou se žádostí o součinnost, zásilka byla vhozena do schránky dne 18.12.2025. Prostřednictvím exekutora byli obesláni i spoluvlastníci pozemku, ke dni ocenění nikdo nereagoval. Pozemek je volně přístupný.
5. Územně plánovací dokumentace
6. Fotodokumentace pořízená znalcem
7. Databáze nemovitostí, realitní inzerce, webové servery, www.risy.cz, wikipedia
8. Usnesení o ustanovení znalce č.j. 040Ex 14583/07-173
9. Dálkový náhled www.cuzk.cz - zobchodované pozemky - V-59354/2024-101, V-2161/2023-210, V-2288/2023-210, V-3174/2023-210
10. Povodňová zpráva www.cap.cz

Odborná literatura:

- Bradáč, A. a kol. Věcná břemena od A o Z, Linde, Praha, 2009
- Chapness, P. Schválené Evropské standardy pro oceňování majetku, s.l.
- Ort, P. Oceňování nemovitostí - moderní metody a přístupy, Leges, Praha 2013
- Ort, P. Cenové mapy České republiky 2/2015, Dashofer, Praha 2015
- Ort, P. Nemovitý majetek obcí, jeho evidence a oceňování, Veřejná správa 2/2010
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí, VIII. přepracované a doplněné vydání, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o. 2009
- Zazvonil Zbyněk Odhad hodnoty pozemků VŠE v Praze, nakladatelství Oeconomica, Institut oceňování majetku 2007
- Dušek David Základy oceňování nemovitostí, II. upravené vydání, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, 2006
- Zazvonil Zbyněk Porovnávací hodnota nemovitostí, I.vydání, nakladatelství EKOPRESS, s.r.o. 2006
- Bradáč a kol. Soudní 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 získána 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. 370/2024 Sb. v

aktuálním znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklá cena (obecná cena)

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

Tržní hodnota

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v 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.

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 opotřebované 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 bylo zjištěno, že v posledních 24 měsících se v oceňovaném k.ú. zobchodovaly 4 převody. pozemků pro zemědělství, situovaných v ochranném pásmu dálnice. Z těchto vzorků byly do porovnávací metody vybrány 3, které nejvíce odpovídají zadaným skutečnostem. Vzorek V-3174/2023-210 byl vyřazen, a to z důvodu výrazně nižší kupní ceny, než je v místě obvyklá.

3.2. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Středočeský, okres Praha-západ, obec Hostivice, k.ú. Hostivice
Adresa nemovité věci: Hostivice, 253 01 Hostivice

Vlastnické a evidenční údaje

LV č. 872

Vlastnické právo	Podíl
Bořchová Eva, Hájecká 1078, Břve, 25301 Hostivice	1/12
Čabart Leoš, Musílkova 303/3, Košíře, 15000 Praha 5	1/16
Čabart Zdeněk, Hořanská 121, 28914 Poříčany	1/48
Hladíková Zdeňka, Komenského 1793/35a, 46601 Jablonec nad Nisou	1/24
Hurt Jiří, Mladých 230/9, Zličín, 15521 Praha 5	1/48
Hurtová Alena, Křivenická 411/12, Čimice, 18100 Praha 8	1/16
Kolářová Daniela, Úhonická 108, 25261 Jeneč	5/48
Kryštůfková Petra, Stradonická 79, Beroun-Zdejcina, 26601 Beroun	1/72
Letiště Praha, a. s., K letišti 1019/6, Ruzyně, 16100 Praha 6	1/2
Novotná Šárka, č. p. 21, 28915 Bříství	1/48
Polák Jiří, Hornická kolonie 3, 35601 Lomnice	1/72
Polák Miroslav, č. p. 58, 26743 Bzová	1/72
Turek Antonín, Číhaná 10, 35301 Teplá	1/24

Dokumentace a skutečnost

Pozemek p.č. 1218/16 je v ÚPD veden převážně jako plocha IZ - izolační a doprovodná zeleň, z části jako LO - louky a pastviny, pozemek p.č. 1218/41 je veden jako plocha IZ. Pozemky se nachází v blízkosti dálnice D6, v jejích ochranném pásmu. Pozemky jsou zemědělsky užívané.

Dle BPEJ

21000 - Třída ochrany I, nejcennější půdy, které lze odejmout ze ZPF pouze výjimečně

Klimatický region: 2 - teplý, mírně suchý (T2)

Bonitovaná půdně ekologická jednotka spadá do druhého klimatického regionu, který je rozšířen ve středních Čechách (východních od Vltavy po Kutnou Horu), dále v severozápadních Čechách. Na Moravě západní a severní část Dyjskosvrateckého úvalu od Znojma po Brno a jižní část Vyškovské brány.

Půdy se střední rychlostí infiltrace i při úplném nasycení, zahrnující převážně půdy středně hluboké až hluboké, středně až dobře odvodněné, hlinitopísčité až jílovitohlinité.

Sklonitost a expozice: 0 - úplná rovina, rovina / rovina se všesměrnou expozicí, jih (jihozápad až jihovýchod), východ a západ (jihozápad až severozápad, jihovýchod až severovýchod), sever

(severozápad až severovýchod)

Skeletovitost a hloubka půdy: 0 - bezskeletovitá, s příměsí / půda hluboká

Místopis

Hostivice je město v okrese Praha-západ ve Středočeském kraji. Leží na silnici spojující Prahu a Karlovy Vary, při západní hranici Prahy, centrem ve vzdálenosti asi 4 km od ní. Žije zde přibližně 9 200 obyvatel. Hostivice se nachází v mírně zvlněné krajině, ohraničené z východu návrším Bílá hora. Nadmořská výška náměstí je 341 metrů. Dnešní město vzniklo postupným sloučením čtyř původně poddanských vsí, které dodnes tvoří jeho územní části:

Situace

Typ pozemku: ☐ zast. plocha ☐ ostatní plocha ☒ orná půda
☐ trvalé travní porosty ☐ zahrada ☐ jiný
Využití pozemků: ☐ RD ☐ byty ☐ rekr.objekt ☐ garáže ☒ jiné
Okolí: ☐ bytová zóna ☐ průmyslová zóna ☐ nákupní zóna
☒ ostatní
Přípojky: ☐ / ☐ voda ☐ / ☐ kanalizace ☐ / ☐ plyn
veř. / vl. ☐ / ☐ elektro ☐ telefon ☒ dálkové vytápění
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☐ dálnice/silnice I. tř. ☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci: ☐ okrajová část - ostatní
Přístup k pozemku ☐ zpevněná komunikace ☐ nezpevněná komunikace

Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky p.č. 1218/16 a 1218/41, které jsou situovány v severní okrajové části obce Hostivice. Pozemky se nalézají mimo zastavěnou část obce, jsou situované po obou stranách rychlostní silnice - dálnice D6. Pozemky nejsou přímo přístupné z veřejné komunikace, přístup je z pozemku z rychlostní silnice, ze které však není vybudován sjezd a nebo z okolních pozemků různých vlastníků.

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsána v katastru nemovitostí
ANO Nemá zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
ANO Poloha nemovité věci v chráněném území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce
Komentář: Vlastnické právo Podíl
Bořchová Eva, Hájecká 1078, Břve, 25301 Hostivice 1/12
Čabart Leoš, Musílkova 303/3, Košíře, 15000 Praha 5 1/16
Čabart Zdeněk, Hořanská 121, 28914 Poříčany 1/48
Hladíková Zdeňka, Komenského 1793/35a, 46601 Jablonec nad Nisou 1/24

Hurt Jiří, Mladých 230/9, Zličín, 15521 Praha 5	1/48	
Hurtová Alena, Křivenická 411/12, Čimice, 18100 Praha 8	1/16	
Kolářová Daniela, Úhonická 108, 25261 Jeneč	5/48	
Kryštůfková Petra, Stradonická 79, Beroun-Zdejcina, 26601 Beroun	1/72	
Letiště Praha, a. s., K letišti 1019/6, Ruzyně, 16100 Praha 6		1/2
Novotná Šárka, č. p. 21, 28915 Bříství	1/48	
Polák Jiří, Hornická kolonie 3, 35601 Lomnice	1/72	
Polák Miroslav, č. p. 58, 26743 Bzová	1/72	
Turek Antonín, Číhaná 10, 35301 Teplá	1/24	

Způsob ochrany nemovitosti
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ

21000 Třída ochrany I nejcennější půdy,

Omezení vlastnického práva
Nejsou evidována žádná omezení.

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Nářízení exekuce - Hladíková Zdeňka

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - Kolářová Daniela

Zahájení exekuce - Hladíková Zdeňka

Změna výměr obnovou operátu

Změna číslování parcel

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

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

4. POSUDEK

4.1. Popis postupu při analýze dat

Pro analýzu dat byla použita porovnávací metoda. Vzhledem k vybraným objektům bylo zvoleno porovnání za 1 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.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: Pozemky zemědělské v ochranném pásmu rychlostní silnice				
Lokalita: Litovice + Jeneč u Prahy				
Popis: Spoluvl. podíl id. 1/24 na pozemku p.č. 523/75, 536/93 a a podíl id. 1/48 na pozemku 466/1. vše zobchodované smlouvou kupní v řízení V-2288/2023-210				
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]
73 249	504	145,34	1,00	145,34

Název: Pozemky zemědělské v ochranném pásmu rychlostní silnice				
Lokalita: Litovice + Jeneč u Prahy				
Popis: Pozemky p.č. 1182/6, LV 3308; 1183/19, LV 3308; 1183/21, LV 3308; 1204/26, LV 3308 . vše zobchodované smlouvou kupní v řízení V-2161/2023-210				
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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
1 315 027	12 134	108,38	1,00	108,38

Název: Pozemky zemědělské v ochranném pásmu rychlostní silnice				
Lokalita: Litovice + Jeneč u Prahy				
Popis: Pozemky p.č. 1182/6, LV 3308; 1183/19, LV 3308; 1183/21, LV 3308; 1204/26, LV 3308 . vše zobchodované smlouvou kupní v řízení V-59354/2024-101				
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 [Kč]	Výměra [m ²]	Jednotková cena JC [Kč/m²]	Koeficient K_C	Upravená JC. [Kč/m ²]
650 000	6 571	98,92	1,00	98,92

Minimální jednotková porovnávací cena	98,92 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	117,55 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	145,34 Kč/m ²

Stanovení a zdůvodnění jednotkové ceny pozemků

Realizované ceny pozemků nezastavitelných zemědělských pozemků se v místě pohybují v intervalu od 100-150,-Kč/m². Všechny skutečnosti jsou promítnuty do srovnávací hodnoty indikovaná při střední úrovni ve výši 118,- Kč/m².

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
orná půda	1218/16	5 780	118,00		682 040
orná půda	1218/41	175	118,00		20 650
Celková výměra pozemků		5 955	Hodnota pozemků celkem		702 690

4.3. Výsledky analýzy dat

Hodnota pozemku	702 690 Kč
------------------------	-------------------

Obvyklá cena podíl id. 1/24	29 300 Kč
slovy: Dvacet devět tisíc tři sta Kč	

Slabé stránky

Ochranné pásmo dálnice D6

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena (tržní hodnota) 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

Po nemovitých věcech uvedeného typu, obdobné velikosti a zainvestovanosti, resp. zjištěnému technickému a právnímu stavu t.j. **spoluvl. podíl id. 1/24 - Pozemky situované v ochranném pásmu rychlostní silnice, dle ÚPD vedené jako nezastavitelné plocha IZ a LO, bez přístupu z veřejné zpevněné komunikace, ke dni ocenění zemědělsky užívaných**, v dané lokalitě je poptávka vyrovnána s nabídkou.

S přihlédnutím ke všem faktům jsem názoru, nemovité věci jsou za navrženou porovnávací cenu obchodovatelné.

Výpočet :

Navržená předběžná srovnávací hodnota	702 690,- Kč
spoluvl. podíl id. 1/24	29 279,- Kč

Návrh obvyklé ceny dle výpočtu srovnávací hodnoty - na nemovité věci zapsané na LV č. 872

- obvyklá cena spoluv. podíl id. 1/24 na nemovité věci a jejich příslušenství	29 300,-Kč
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci - nezjištěno	0,-Kč
- práv a závad s nemovitou věcí spojených - nezjištěna	0,-Kč

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 je stanovit obvyklou cenu

- spoluhl. podíl id. 1/24 na nemovité věci povinného a jejich příslušenství
- movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedené nemovité věci
- práv a závad s nemovitou věcí spojených

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" 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, popsanych parametrů, místního šetření, výsledků získaných použitím porovnávací metody, se zohledněním rizikových faktorů **navrhují obvyklou cenu nemovité věci - spoluhl. podíl id. 1/24 - pozemek p.č. 1218/16 a 1218/41 v k.ú. a obci Hostivice, zapsané na LV č. 872, vedené u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-Západ; se zohledněním práv a závad :**

Obvyklá cena podíl id. 1/24

29 300 Kč

slovy: Dvacet devět tisíc tři sta Kč

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

6.2. Podmínky správnosti závěru, případně skutečnosti snižující jeho přesnost

Porovnávací metoda je založena na úsudku znalce.

Závěr je vysoce pravděpodobný.

SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Výpis z katastru nemovitostí pro LV	4
Snímek z katastrální mapy	1
Fotodokumentace nemovitosti	1
Mapa oblasti	1
ÚPD	1
Usnesení o ustanovení	2
Žádost o součinnost	2
Databáze odhadců nemovitostí, realitní servery, wikipedia.cz, risy.cz	4

Výpis z katastru nemovitostí pro LV

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2024 18:04:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 040EX 14583/07 pro Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor
Exekutorský úřad Prachatic se sídlem ve Zdíkově

Okres: CZ020A Praha-západ Obec: 539244 Hostivice
Kat.území: 645834 Hostivice List vlastnictví: 872

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Botchová Eva, Hájecká 1078, Břve, 25301 Hostivice	605709/1172	1/12
Čabart Leoš, Musílkova 303/3, Košiče, 15000 Praha 5	651222/1254	1/16
Čabart Zdeněk, Hořanská 121, 28914 Poříčany	721112/0994	1/48
Hladíková Zdeňka, Komenského 1793/35a, 46601 Jablonec nad Nisou	645607/1578	1/24
Hurt Jiří, Mladých 230/9, Zličín, 15521 Praha 5	510517/391	1/48
Hurtová Alena, Křivenická 411/12, Čimice, 18100 Praha 8	575720/0856	1/16
Kolářová Daniela, Úhonická 108, 25261 Jeneč	516006/347	5/48
Kryštůfková Petra, Stradonická 79, Beroun-Zdejcina, 26601 Beroun	745911/0032	1/72
Letiště Praha, a. s., K letišti 1019/6, Ruzyně, 16100 Praha 6	28244532	1/2
Novotná Šárka, č.p. 21, 28915 Bříství	775730/1002	1/48
Polák Jiří, Hornická kolonie 3, 35601 Lomnice	730303/0042	1/72
Polák Miroslav, č.p. 58, 26743 Bzová	710409/0081	1/72
Turek Antonín, Číhaná 10, 35301 Teplá	690131/1813	1/24

B Nemovitosti

<i>Pozemky</i>				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1218/16	5780	orná půda		zemědělský půdní fond
1218/41	175	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 - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona)

Povinnost k

Kolářová Daniela, Úhonická 108, 25261 Jeneč, RČ/IČO: 516006/347

Listina Usnesení insolvenčního soudu o úpadku KSPH 70 INS 33791/2014-A-8 ze dne 22.01.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 23.01.2015 14:34:23. Zápis proveden dne 29.01.2015; uloženo na prac. Praha

Z-4768/2015-101

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Kamil Košina, Zdíkov 79, 384 73 Stachy

Povinnost k

Hladíková Zdeňka, Komenského 1793/35a, 46601 Jablonec nad Nisou, RČ/IČO: 645607/1578

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 10 Nc 5230/2007-8 ze dne 03.08.2007. Právní

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 20.11.2024 18:04:00

Okres: CZ020A Praha-západ

Obec: 539244 Hostivice

Kat.území: 645834 Hostivice

List vlastnictví: 872

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

moc ke dni 01.12.2007. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2022 14:03:52.

Zápis proveden dne 27.07.2022; uloženo na prac. Praha-západ

Z-12509/2022-210

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/24

Povinnost k

Hladíková Zdeňka, Komenského 1793/35a, 46601

Jablonec nad Nisou, RČ/IČO: 645607/1578

Parcela: 1218/16, Parcela: 1218/41

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 040 EX 14583/07-86 ze dne

25.07.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.07.2022 14:04:13. Zápis

proveden dne 27.07.2022; uloženo na prac. Praha-západ

Z-12508/2022-210

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Jana Jarková, 2. května č.p. 2384, 760 01 Zlín

Povinnost k

Hladíková Zdeňka, Komenského 1793/35a, 46601 Jablonec

nad Nisou, RČ/IČO: 645607/1578

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 77 Ex-1322/2013 -6 ze dne

29.03.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2022 21:33:09. Zápis proveden

dne 26.10.2022; uloženo na prac. Zlín

Z-9771/2022-705

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

ke spoluvlastnickému podílu o velikosti 1/24

Povinnost k

Hladíková Zdeňka, Komenského 1793/35a, 46601

Jablonec nad Nisou, RČ/IČO: 645607/1578

Parcela: 1218/16, Parcela: 1218/41

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí 207 EX 1322/13-50 ze dne

25.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.10.2022 21:33:07. Zápis

proveden dne 27.10.2022; uloženo na prac. Praha-západ

Z-15194/2022-210

o Změna číslování parcel

parcela PK 443/41

Povinnost k

Parcela: 1218/16, Parcela: 1218/41

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 1218/16, Parcela: 1218/41

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

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

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

strana 2

Okres: CZ020A Praha-západ **Obec:** 539244 Hostivice
Kat.území: 645834 Hostivice **List vlastnictví:** 872

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1218/16	21000	5780
1218/41	21000	175

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: **Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.**

Vyhotovil: Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD Vyhotoveno: 20.11.2024 21:00:33

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

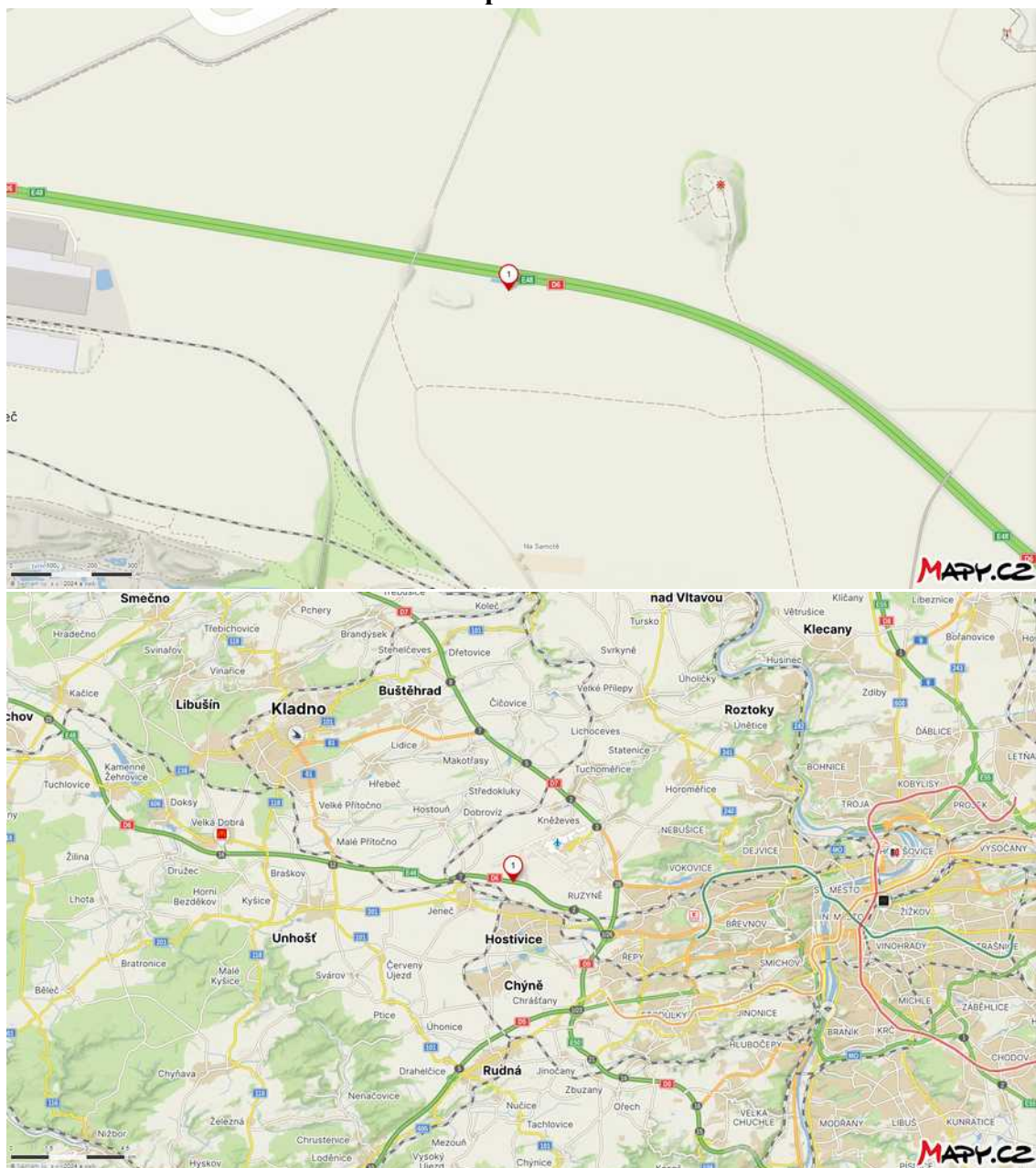
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ, kód: 210.

Snímek z katastrální mapy

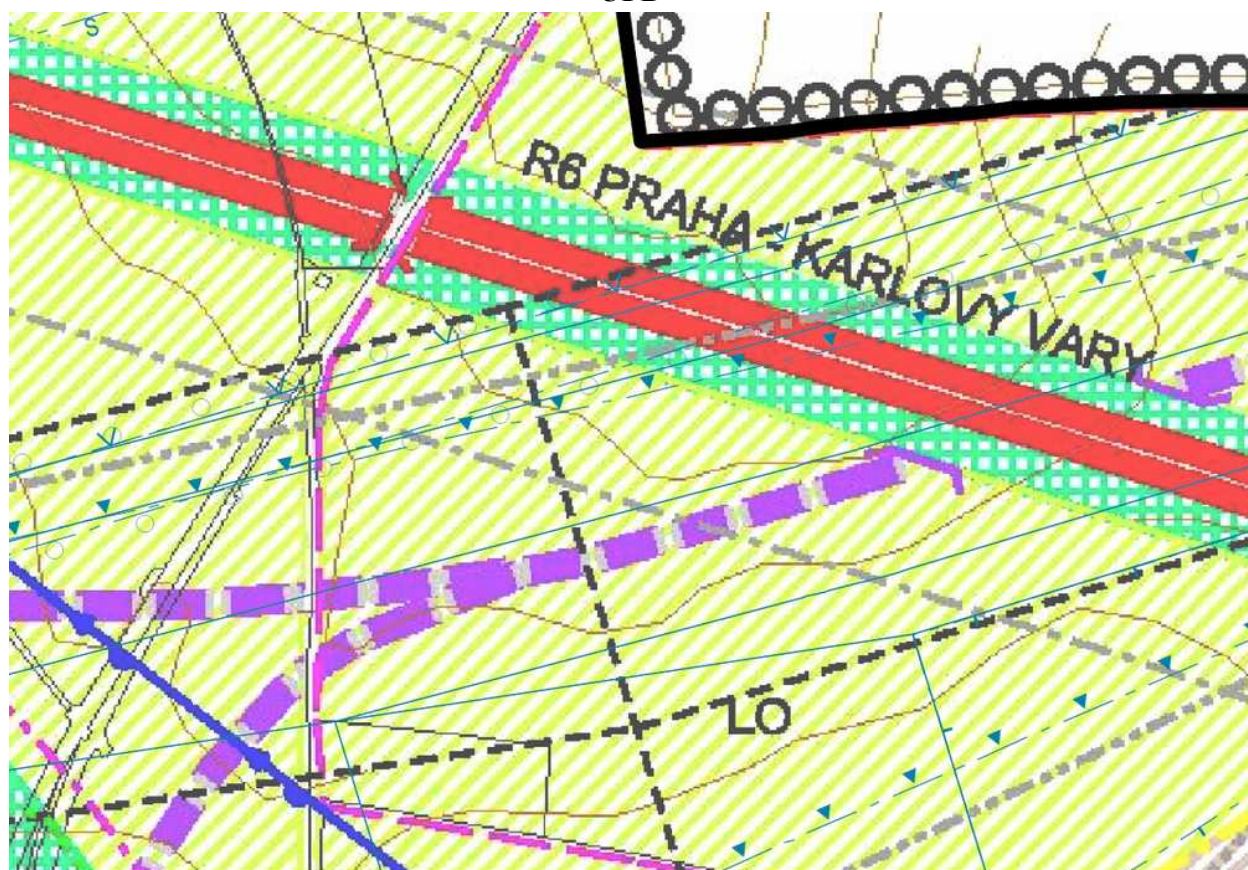




Mapa oblasti



ÚPD



Usnesení o ustanovení



Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice

se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy

telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz

č. ú.: 285063450/0300

IČ: 43876439 ID datové schránky: tfsg8mx

Číslo jednací: 040 EX 14583/07-173

Značka oprávněného: 1196512984

U s n e s e n í

Soudní exekutor Mgr. Kamil Košina Exekutorského úřadu Prachatice, se sídlem č.p. 79, Zdíkov, 384 72 pověřený provedením exekuce usnesením Okresního soudu v Jablonci nad Nisou ze dne 03.08.2007, č.j. 10Nc5230/2007-8, rozhodl v exekuční věci oprávněného: **JK Chaloupky Komárov s.r.o.**, U Sanopzu 1910/1, 150 00 Praha, IČ: 07185065, zast. Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmanová, soudní exekutorka, Jankovcova 1055/13, 170 00 Praha, proti povinnému: **Hladíková Zdeňka**, nar. 07.06.1964, bytem Komenského 1793/35a, 466 01 Jablonec nad Nisou, k uspokojení pohledávky 4.895,- Kč s příslušenstvím

t a k t o :

- I. Soudní exekutor ustanovuje Ing. Michala Danielise, Zlatá Olešnice 151, 54101 Trutnov-Vnitřní Město. Znalci se ukládá, aby podal znalecký posudek písemně ve 2 vyhotoveních do 90 dnů od doručení tohoto usnesení znalci.

Úkolem znalce je stanovit obvyklou cenu

- 1) spoluvlastnického podílu 1/24 na nemovitých věcech:

Okres: CZ020A Praha-západ			Obec: 539244 Hostivice	
Kat.území: 645834 Hostivice			List vlastnictví: 872	
Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
1218/16	5780	orná půda		zemědělský půdní fond
1218/41	175	orná půda		zemědělský půdní fond

- 2) movitých věcí, které tvoří příslušenství uvedených nemovitých věcí,
- 3) práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Znalec je povinen podat znalecký posudek ve stanovené lhůtě; ze závažných důvodů může soudního exekutora požádat o její prodloužení. Nepodá-li znalec do uplynutí stanovené lhůty znalecký posudek, může mu být uložena pořádková pokuta až do výše 50.000,- Kč.

Opožděné podání znaleckého posudku může mít za následek snížení odměny až na polovinu.

Znalci se povoluje přibrat ke zpracování znaleckého posudku konzultanta a použít v souvislosti s vypracováním znaleckého posudku osobního automobilu.

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. O důvodnosti odepření podání znaleckého posudku rozhoduje soudní exekutor.

Uvede-li znalec nepravdu o okolnosti, která má význam pro rozhodnutí, nebo zamlčí-li takovou okolnost, jde o trestný čin (§ 346 tr. zák.).

- II. Soudní exekutor podle §254 odst. 1) o.s.ř. a §127 odst. 3) o.s.ř., za použití §52 odst. 1) e.ř., ukládá povinnému, aby umožnil znalci prohlídku nemovitých věcí, potřebnou k vypracování znaleckého posudku, a aby se zdržel jednání, které by bránilo znalci splnit uložený úkol nebo by jeho splnění ztěžovalo. Tomu, kdo nesplní povinnost uloženou mu podle §127 odst. 3) o.s.ř., může soudní exekutor uložit pořádkovou pokutu až do výše 50.000,- Kč.

Soudní exekutor zároveň upozorňuje účastníky a znalce, že pokud nebude znalci umožněna prohlídka nemovitých věcí, které mají být oceněny, vypracuje znalec znalecký posudek na základě vnějšího ohledání (tj. ohledání z místa veřejně přístupného nebo z místa, na něž mu bude třetí osobou umožněn přístup) a fotografií takto zhotovených a na základě obsahu exekutorského spisu a dalších dokladů, které si opatří např. na příslušném katastrálním či stavebním úřadě či u obce, v níž se nemovitá věc nachází.

Poučení: Proti tomuto usnesení není odvolání přípustné.

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. Jakmile se znalec dozví o skutečnostech, pro které je vyloučen, je povinen to neprodleně oznámit soudnímu exekutorovi. Účastníci řízení mohou podat proti osobě znalce námitky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení. O tom, zda je znalec vyloučen, rozhodne soudní exekutor.

Ve Zdíkově dne 25. listopadu 2024

Mgr. Kamil Košina
soudní exekutor v Prachaticích

Žádost o součinnost

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:

Hladíková Zdeňka, nar. 07.06.1964, bytem Komenského 1793/35a, 466 01 Jablonec nad Nisou

Na vědomí spoluvlastníkům (prostřednictvím exekutora):

Bořchová Eva, Hájecká 1078, Břve, 25301 Hostovice
Čabart Leoš, Musilkova 303/3, Košíře, 15000 Praha 5
Čabart Zdeněk, Hořanská 121, 28914 Poříčany
Hurt Jiří, Mladých 230/9, Zličín, 15521 Praha 5
Hurtová Alena, Křivenická 411/12, Čimice, 18100 Praha 8
Kolářová Daniela, Úhonická 108, 25261 Jeneč
Kryštůfková Petra, Stradonická 79, Beroun-Zdejcina, 26601 Beroun
Letiště Praha, a. s., K letišti 1019/6, Ruzyně, 16100 Praha 6
Novotná Šárka, č.p. 21, 28915 Bříství
Polák Jiří, Hornická kolonie 3, 35601 Lomnice
Polák Miroslav, č.p. 58, 26743 Bzová
Turek Antonín, Číhaná 10, 35301 Teplá

Adresy oprávněného a právních zástupců (prostřednictvím exekutora)

JK Chaloupky Komárov s.r.o., U Sanopzu 1910/1, 150 00 Praha, IČ: 07185065, zast. Mgr. Bc. Hana Plášilová Kaufmanová, soudní exekutorka, Jankovcova 1055/13, 170 00 Praha

Mgr. Kamil Košina, soudní exekutor, Exekutorský úřad Prachatice
se sídlem Zdíkov 79, 384 73 Stachy

telefon: +420 388 311 061 e-mail: kamil.kosina@seznam.cz

Usnesením sp.zn. **040 EX 14583/07-173 ze dne 25.11.2024** 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;

spoluvlastnického podílu 1/24 na nemovitých věcech:

Okres: CZ020A Praha-západ		Obec: 539244 Hostovice	
Kat.území: 645834 Hostovice		List vlastnictví: 872	
Nemovitosti			
Pozemky			
Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Spůsob využití
1218/16	5780	orná půda	zemědělský půdní fond
1218/41	175	orná půda	zemědělský půdní fond

Žádám Vás o součinnost při ocenění, prosím zašlete mi do 7 dnů od obdržení žádosti doklady týkající se oceňované nemovité věci - zejména stavební dokumentaci, případně povolení a rozhodnutí, a dále doklady, které jsou ve Vašem držení a které nejsou založeny v soudním spisu (zejména nájemní smlouvy, doklady prokazující Vaše práva, projektovou dokumentaci, stavební povolení atp).

V Trutnově dne 2.12.2024

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

Prohlášení doručujícího orgánu:

☐ Zásilka byla dodána dne

☒ Zásilka byla doručena hodn. minut.
Protože adresát nebyl zastihán, byla zásilka vložena
do adresářské údržby schránky (domovní schránka,
poštovní příhrádka, dodávka sdělení)

dne 18-12-2024

Jméno a příjmení doručovatele
FICZOVÁ MARTINA



podpis doručovatele

[Signature]

Odesílatel:
Základní kancelář
DANIELIS s.r.o.
Pražská 88 Trutnov
IČO 09588925

DODEJKA

NEUKLÁDAT

Adresát:

Blahoslavská 24
Kroměříž 793135a
466 01 Jabl. m. Nílovu

Jméno a příjmení osoby, která zásilku převzala.....

Vztah osoby, která zásilku převzala, k adresáti.....

Potvrzují převzetí této zásilky dne.....

Podpis osoby, která zásilku převzala.....

Odměna, náhrada nákladů

Odměna byla sjednána dle vyhl. 504/2020 Sb. v platném znění.

Znalečné účtuji dokladem č. Z20250027.

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 093918/2024.

V Trutnově 10.03.2025

OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Michal Danielis
Pražská 88
541 01 Trutnov

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.15.0.