

# Odhad tržní hodnoty č. 3936-6-19

1/4 pozemku č.parcely 636/2 v katastrálním území Záryby, okres Praha-východ

**Objednatel posudku:**

*JUDr. Jiří Stránský*

*Jandova 208/8*

*P r a h a 9*

*č. obj.: 149 EX-9481/2014*

**Účel posudku:**

*exekuční řízení*

*Podle stavu ke dni 9. 1. 2019 posudek vypracoval:*

*Michal Oliva*

*Ondříčkova 20*

*130 00 Praha 3*

*602343812*

*Posudek obsahuje 6 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.*

*V Praze dne , 10. 1. 2019*



## A. Nález

### 1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé hodnoty 1/4 pozemku č. parcely 636/2 v katastrálním území Záruby, okres Praha-východ z důvodu exekučního řízení.

### 2. Informace o nemovitých věcech

Jedná se o zemědělský pozemek, vedený v katastru nemovitostí jako orná. Věcná břemena, výměnky, nájemní, pachtovní či předkupní práva spojená s oceňovanými nemovitými věcmi nebyla znalcem zjištěna. Rovněž nebylo zjištěno žádné příslušenství.

### 3. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí bylo provedeno dne 9. 1. 2019 za přítomnosti zástupce zadavatele posudku.

### 4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z KN katastrálního úřadu Praha-východ LV č. 389
- údaje, sdělené zástupcem zadavatele
- zjištění na místě samém

### 5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku : Renata Špačková 1/4  
TOMI - písek s.r.o. 3/4

### 6. Dokumentace a skutečnost

Podkladem pro oceněšší je list vlastnictví

### 7. Obsah posudku

a) Pozemky

2) Pozemky

c) Ocenění porovnávací metodou



## B.Odhad

### Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění

#### Popisy objektů

a) Pozemky

2) Pozemky

#### Ocenění

a) Pozemky

2) Vyhláška 457/2017 Sb.

3) Pozemky – § 6

#### § 6 – Zemědělské pozemky

#### Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:

Hlavní město Praha – okolí do 7 km	+	140 %	
Úprava celkem:	+	140 %	× 2,400

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
636/2	orná	22110	214	4,81	11,5440	2 470,42

Pozemky – zjištěná cena:

**2 470,42 Kč**

#### d) Ocenění porovnávací metodou

Pro určení obvyklé hodnoty je použito nabídkových cen obdobných zemědělských (nestavebních) pozemků v okolí.

#### Seznam porovnávaných objektů:

Název			Výchozí cena (VC)	Množství (M)
$K_{mista}$	$K_{časovy}$	$K_{vybav.}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Záryby			550 000,- Kč	5 880,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,00	93,54 Kč	1,0
Zeleneč			664 750,- Kč	2 695,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,00	246,66 Kč	1,0
Brandýs nad Labem			857 164,- Kč	4 573,00 m <sup>2</sup>



1,00	1,00	1,00	187,44 Kč	1,0
Podlahová			687 150,- Kč	6 165,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,00	111,46 Kč	1,0
Stropy			1 590 000,- Kč	11 775,00 m <sup>2</sup>
1,00	1,00	1,00	135,03 Kč	1,0

$$\text{kde: } JC = (VC / M) \times (K_{\text{mista}} \times K_{\text{časovy}} \times K_{\text{vybav.}})$$

Minimální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 93,54 Kč  
 Průměrná jednotková cena za m<sup>2</sup> ( $\sum (JC \times V) / \sum V$ ): 154,83 Kč  
 Maximální jednotková cena za m<sup>2</sup>: 246,66 Kč

**Stanovení porovnávací hodnoty:**

Stanovená jednotková cena za m<sup>2</sup>: 150,- Kč  
 Jednotkové množství: 214,00 m<sup>2</sup>  
 Porovnávací hodnota: = 32 100,- Kč

**Výsledná porovnávací hodnota: 32 100,- Kč**



### C.Rekapitulace

Celková cena dle cenové vyhlášky je 2 470,-- Kč. Cena pozemku dle srovnávací metody je 32 100,--Kč

Základ pro ocenění je porovnávací hodnota, to jest 32 100,-- Kč

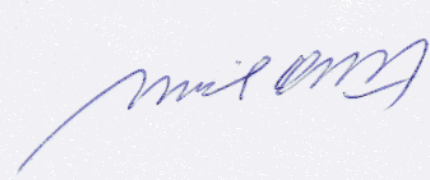
Předmětem ocenění je 1/4 podílu. Aritmetický podíl je 8 025,-- Kč, Jelikož se jedná pouze o podíl 1/4, kdy je omezený počet zájemců, je tato cena upravena ještě koeficientem 0,6. Celková obvyklá hodnota podílu 1/4 pozemku je tudíž  $8\ 025,-- \times 0,6 =$  zaokrouhleně 4 800,-- Kč.

Cena pozemků podle cenového předpisu	2 470,-- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	32 100,-- Kč

Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce

**4 800,-- Kč**

Cena slovy: čtyřtisíceosmset Kč



Michal OLIVA  
Ondříčkova 20  
130 00 PRAHA 3





## D.Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec, jmenovaný rozhodnutím městského soudu v Praze ze dne 14.11.1985 č.j. Spr 1938/85 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací nemovitosti.

S odkazem na ustanovení § 127a zákona č.99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů prohlašuji, že si jsem vědom následků nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.3936-6-19 znaleckého deníku.

### Přílohy:

- výpis z katastru nemovitostí
- kopie katastrální mapy



VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ  
prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2018 11:15:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 535362 Záryby

Území: 791016 Záryby

List vlastnictví: 389

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

Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Špačková Renata, T. G. Masaryka 69, 27716 Všetaty	645314/0166	1/4
TCMI - písek s.r.o., Cukrovarská 34/41, Čakovice, 19600 Praha 9	26445930	3/4

Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
636/2	214	orná půda		zemědělský půdní fond

Všechná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

Všechná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů  
vztahu

Zástavní právo exekutorské podle § 69a exekučního řádu  
dluh ve výši Kč 23.540,- s příslušenstvím  
k podílu 1/4

Oprávnění pro

VŠEOBECNÁ ZDRAVOTNÍ POJIŠŤOVNA ČESKÉ REPUBLIKY, Orlická  
2020/4, Vinohrady, 13000 Praha 3, RČ/IČO: 41197518

Povinnost k

Špačková Renata, T. G. Masaryka 69, 27716 Všetaty,  
RČ/IČO: 645314/0166  
Parcela: 636/2

Lístina Exekuční příkaz o zřízení exekutorského zástavního práva na nemovitosti EÚ  
Praha-východ 149 EX-9481/2014 -10 ze dne 07.10.2014. Právní účinky zápisu ke  
dni 07.10.2014. Zápis proveden dne 31.10.2014.

V-16634/2014-209

Pořadí k 07.10.2014 20:06

Sporné a další obdobné údaje

vztahu

Zahájení exekuce

Pověřený soudní exekutor: JUDr. Hana Šajnerová, Husovo nám. 22, 269 01 Rakovník

Povinnost k

Špačková Renata, T. G. Masaryka 69, 27716 Všetaty,  
RČ/IČO: 645314/0166

Lístina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 087 EX-2770/2013 -26 (16 EXE  
3117/2013-12) ze dne 21.06.2013; uloženo na prac. Rakovník

Z-4414/2013-212

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Erbert, Milešovská 1326/4  
130 00 Praha 3

Povinnost k

Špačková Renata, T. G. Masaryka 69, 27716 Všetaty,  
RČ/IČO: 645314/0166



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2018 11:15:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 535362 Záryby

Území: 791016 Záryby

List vlastnictví: 389

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

vztahu

**Listina** Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 149 EX 9481/14-9 k 16 EXE-6009/2014 11 ze dne 06.10.2014. Právní účinky zápisu ke dni 06.10.2014. Zápis proveden dne 10.10.2014; uloženo na prac. Praha

Z-63640/2014-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

- k podílu 1/4

Povinnost k

Špačková Renata, T. G. Masaryka 69, 27716 Všetaty,  
RČ/IČO: 645314/0166  
Parcela: 636/2

**Listina** Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha-východ 149 EX-9481/2014 - 11 ze dne 07.10.2014. Právní moc ke dni 15.12.2014. Právní účinky zápisu ke dni 07.10.2014. Zápis proveden dne 16.10.2014; uloženo na prac. Praha-východ

Z-12615/2014-209

**Listina** Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení 149 EX-9481/2014 -11 ze dne 06.08.2015. Právní účinky zápisu ke dni 06.08.2015. Zápis proveden dne 18.08.2015; uloženo na prac. Praha-východ

Z-7283/2015-209

Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Richard Bednář, Na Plískavě 1525/2,  
102 00 Praha 10

Povinnost k

Špačková Renata, T. G. Masaryka 69, 27716 Všetaty,  
RČ/IČO: 645314/0166

**Listina** Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 8879/17-7 k 17 EXE 691/2017-11 ze dne 09.05.2017. Právní účinky zápisu ke dni 31.05.2017. Zápis proveden dne 01.06.2017; uloženo na prac. Praha

Z-25995/2017-101

Související zápisy

**Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti**

k podílu 1/4

Povinnost k

Špačková Renata, T. G. Masaryka 69, 27716 Všetaty,  
RČ/IČO: 645314/0166  
Parcela: 636/2

**Listina** Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 10 003 EX-8879/2017 -19 ze dne 13.04.2018. Právní účinky zápisu ke dni 14.04.2018. Zápis proveden dne 19.04.2018; uloženo na prac. Praha-východ

Z-3137/2018-209

By a upozornění - Bez zápisu

Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

ina



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**

prokazující stav evidovaný k datu 10.12.2018 11:15:02

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 535362 Záryby

území: 791016 Záryby

List vlastnictví: 389

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

Historie

Usnesení soudu o dědictví 25 D 821/2011-83 ze dne 02.11.2011. Právní moc ke dni 02.11.2011.

Z-34492/2011-209

Pro: Špačková Renata, T. G. Masaryka 69, 27716 Všetaty

RČ/IČO: 645314/0166

Smlouva kupní ze dne 23.11.2016. Právní účinky zápisu ke dni 06.12.2016. Zápis proveden dne 29.12.2016.

V-20122/2016-209

Pro: TOMI - písek s.r.o., Cukrovarská 34/41, Čakovice, 19600 Praha

RČ/IČO: 26445930

9

Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m <sup>2</sup> ]
636/2	22110	214

úd je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

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:

Vyhotoveno: 10.12.2018 11:25:03

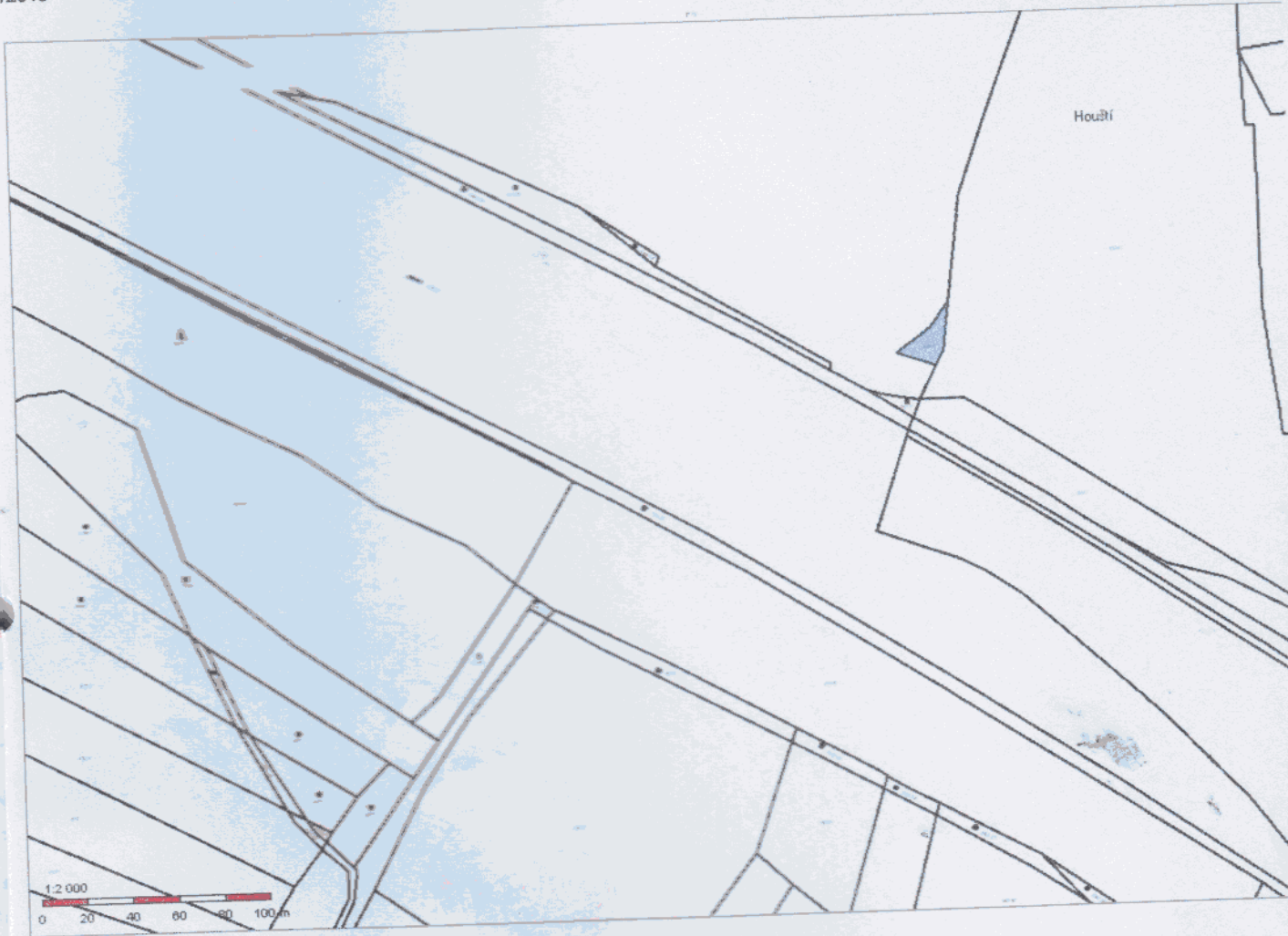
Katastrální úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno dálkovým přístupem

Zápis, razítko:

Řízení PÚ: .....











Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 114829880-49731-190111114124 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 11 listů se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: bez zjišťovacích prvků

Ověřující osoba: IVO ERBERT

Vystavil: Erbert Ivo, JUDr. - soudní exekutor

V Praze dne 11.01.2019



114829880-49731-190111114124