

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo ZP-20291

NEMOVITÁ VĚC: Rodinná rekreace Tehov

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Tehov, k.ú. Tehov u Říčan

Adresa: č.e. 2, 251 01 Tehov

OBJEDNAVATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD BRNO-MĚSTO, Mgr. Jaroslav Homola

Adresa: Hlinky 41/104, 603 00 Brno

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

Adresa: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 030 EX 18620/13 (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

429 000 Kč

Stav ke dni: 21.09.2020 Datum místního šetření: 26. 8. 2020

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 11 Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 21.09.2020

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideálního spoluúvlastnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 229 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e 2 Tehov, způsob využití: rodinná rekreace a na pozemku parc. č. 1064/8 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Tehov u Říčan, obec Tehov, část obce Tehov, okres Praha-východ, zapsáno na LV 173.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 5 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmu a popis metod ocenění:

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 tisně 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 příkládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

- a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,
- b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),
- c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,
- d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,
- e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,
- f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

3) Nižší obchodovatelnost spoluúčastnických podílů.

V případě oceňování spoluúčastnického podílu na nemovité věci musí být při stanovení ceny obvyklé zohledněna jeho nižší obchodovatelnost v porovnání s prodejem nemovitých věcí jakožto celku. *De facto* je však v první řadě nutné konstatovat, že v podstatě neexistuje v tuzemských podmínkách trh se spoluúčastnickými podíly na nemovitých věcech, což velmi ztěžuje nejen jejich prodej, ale i již samotné ocenění.

Metodicky se pro stanovení ceny obvyklé vychází ze vzorků podobných nemovitých věcí nabízených k prodeji (nebo již zrealizovaných prodejů), obecně tedy z aktuální tržní ceny porovnatelných nemovitých věcí, avšak nemovitých věcí nabízených či již prodaných jako celek. Ačkoliv stav, kdy se nemovité věci nachází ve spoluúčastnictví více osob, není nijak neobvyklý, tak vesměs se jednotlivé spoluúčastnické podíly na nemovitých věcech, až na vzácné výjimky, veřejně neobchoduji, neboť na realitním trhu je takřka mizivá poptávka po takovýchto částech nemovitých věcí. Tato faktická neexistence trhu se spoluúčastnickými podíly na nemovitých věcech je přímým důsledkem nízké obchodovatelnosti spoluúčastnických podílů na nemovitých věcech. Skutečnost, že v podstatě nejsou k dispozici vzorky porovnatelných spoluúčastnických podílů na nemovitých věcech, nýbrž pouze srovnatelné obchodované nemovité věci jakožto celky, musí být jako taková rovněž zohledněna při ocenění spoluúčastnického podílu na nemovité věci, kdy se tak děje prostřednictvím užití koeficientu nižší obchodovatelnosti spoluúčastnických podílů.

Vedle výše zmíněného problematického aspektu při obchodování se spoluúčastnickým podílem na nemovitých věcech spočívajícím v někdy až absentujícím trhu se spoluúčastnickými podíly na nemovitých věcech je rovněž nutné zmínit, že situace, kdy předmětem obchodní transakce není celá nemovitá věc, nýbrž pouze spoluúčastnický podíl, představuje pro případného zájemce o kupu nemovité věci značný zdroj potencionálních potíží, a to z toho důvodu, že se po nabytí daného spoluúčastnického podílu nestane výlučným vlastníkem nemovité věci, tedy nebude oprávněn rozhodovat o osudu dotyčné nemovité věci zcela libovolně dle vlastního úsudku ani s ní takto nakládat, nýbrž bude do budoucna nucen vždy nějakým způsobem kooperovat s ostatními spoluúčastníky.

Tyto nepříjemnosti, které jsou spojené s koupí pouze spoluúčastnického podílu na nemovité věci, se následně odrážejí v zájmu potencionálních kupujících při nabídce spoluúčastnických podílů k prodeji, který je obecně nižší v porovnání se situací, kdy je nabízena celá nemovitá věc, v důsledku čehož je rovněž i dosahovaná prodejní cena spoluúčastnického podílu nižší, než by napovídala velikost konkrétního spoluúčastnického podílu – tedy například u spoluúčastnického podílu o velikosti 1/2 je jeho prodejní cena nižší než polovina celé nemovité věci, u velikosti 1/3 je jeho prodejní cena nižší než třetina celé nemovité věci atp. Nejinak je tomu i v případě prodeje spoluúčastnického podílu v exekučním řízení formou veřejné dražby, naopak skutečnost je taková, že v tomto případě jsou výše zmíněné problematické charakteristiky spoluúčastnického podílu kupujícími vnímány dokonce ještě intenzivněji, neboť se s ostatními spoluúčastníky zpravidla neznají a riziko případních budoucích neshod mezi nimi je tím pádem ještě akcentováno.

Tato snížená obchodovatelnost musí být při oceňování samotného spoluúčastnického podílu na nemovité věci samozřejmě zohledněna a tato komplikace musí být promítnuta do zjištěné obvyklé ceny spoluúčastnického podílu, jak ostatně vyplývá i z díce ustanovení § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o ocenění majetku: „*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.“

S ohledem k výše nastíněné obecně obtížné obchodovatelnosti spoluúčastnických podílů je tedy nutné stanovit obvyklou cenu pouhého spoluúčastnického podílu na nemovité věci nižší, než by odpovídalo mechanickému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Nelze tudíž výslednou cenu stanovit pouze jako součin velikosti spoluúčastnického podílu s cenou celku. Je proto nutné nejen zjištěnou obvyklou cenu celku před korekcí ceny vynásobit spoluúčastnickým podílem, nýbrž ještě cenu dále ponížit, a to koeficientem nižší obchodovatelnosti spoluúčastnických podílů.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora Mgr. Jaroslava Homoly o ustanovení znaleckého ústavu a objednávka znaleckého posudku ze dne 17.8.2020 pod č.j. 030 EX 18620/13-160.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 26.8.2020.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomap.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Informace od povinného.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínekové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigl, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Obec Tehov s cca 960 obyvateli leží ve Středočeském kraji cca 3 km jihovýchodně od města Říčany, cca 4 km severně od města Mnichovice a cca 12 km západně od města Kostelec nad Černými lesy. Obcí protéká Říčanský potok a je zde několik rybníků. Jedná se o obec s méně rozvinutou infrastrukturou a se základní nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se v obci nachází mateřská a základní škola. Nákup je možný v obchodě se smíšeným zbožím. V obci se nachází knihovna, jezdecký klub, hostinec a kostel. Dopravní obslužnost zajišťují autobusy.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihovýchodní části obce Tehov, Údolí Raků č.e. 2, v rekreační lokalitě.

Zastávka autobusu „Tehov“ se nachází cca 1.200 m od oceňované nemovité věci.

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

Přístup přes pozemky:

parc. č. 1064/1 Obec Tehov, Panská 107, 25101 Tehov

Celkový popis

Jedná se o samostatně stojící, přízemní objekt rodinné rekreace s půdou. Konstrukce budovy je dřevěná a její stavebně technický stav je špatný. Objekt je vhodný ke kompletní modernizaci. Střecha chaty je sedlová s krytinou z hydroizolačních pásů (IPA), opatřena komínem. Klempířské konstrukce, žlaby, jsou z pozinkovaného plechu. Budova je ve špatném stavu. Fasáda není zateplená. Okna jsou dřevěná zdvojená. K chatě patří oplocená zahrada s porosty. Oplocení je drátčné s ocelovými sloupy. Přístup k nemovité věci je po místní nezpevněné komunikaci.

Dispozice objektu je 2+1. V chatě se nachází pokoj ($7,27\text{ m}^2$), pokoj ($15,72\text{ m}^2$), kuchyň ($4,30\text{ m}^2$), kolna s WC ($6,82\text{ m}^2$) a chodba ($7,99\text{ m}^2$). Podlahy jsou pokryty PVC.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny a vodovodu (užitková voda). Přípojky nebylo možné ověřit. Vytápění je řešeno kamny na tuhá paliva.

Pozemek parc. č. St. 229, který je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří a je o velikosti 27 m^2 , je zastavěnou plochou pod stavbou č.e. 2 Techov. Na stavební pozemek navazuje pozemek parc. č. 1064/8, který je v katastru nemovitostí veden jako zahrada a je o velikosti 493 m^2 . Pozemky spolu tvoří jeden celek. Pozemky jsou mírně svažité, udržované, travnaté, rostou na nich porosty a nacházejí se na nich zpevněné plochy. Přístup k nemovité věci je po nezpevněné komunikaci ve vlastnictví obce.

Součástí nemovité věci jsou IS, zpevněné plochy a porosty. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenstvím nemovité věci je oplocení. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 26.8.2020 za účasti povinného. Nebyla předložena stavebně technická ani jiná dokumentace.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- NE Nemovitá věc je řádně zapsána v katastru nemovitostí
NE Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc)
NE Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací
NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

- NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území
NE Povodňová zóna 1 - zanedbatelné nebezpečí výskytu povodně / záplavy

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace č.e. 2 Tehov

OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace č.e. 2 Tehov

Oceňovaná nemovitá věc
Plocha pozemku: 520,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje provizi RK a právních služeb na srovnávacích nemovitých věcech. Zahrnuje-li nabídková cena srovnávací nemovité věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je v koeficientu K1 použitá srážka. V případě, že v nabídkové ceně srovnávací nemovité věci provize RK zohledněna není, je koeficient roven 1.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K4 zohledňuje provedení, vybavení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K5 zohledňuje příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K6 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem srovnávacím.

Koeficient K7 zohledňuje velikost pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemkům srovnávacích nemovitých věcí.

Koeficient K8 zohledňuje obtížnou prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena srovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci (JTC_0) je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen srovnávacích nemovitých věcí ($IJTC_s$). Jednotlivé upravené jednotkové ceny ($IJTC_s$) jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu K_c . Koeficient K_c je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientů K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání.

Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen srovnávacích nemovitých věcí.

Srovnatelné nemovité věci:

Název:	Rodinná rekreace Mirošovice, okres Praha-východ		
Popis:	Na prodej rodinná rekreace nacházející se v obci Mirošovice. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 685 m ² . Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, přízemní stavbu. Konstrukce chaty je dřevěná s podezdívkou. Střecha chaty je sedlová s krytinou z hydroizolačních pásů. Součástí střechy je komín, žlaby se svody z pozinkovaného plechu. Objekt je v původním stavu a vyžaduje rekonstrukci. Objekt je napojen na elektřinu. Kanalizace je svedena do septiku. Vedle chaty se nachází kůlna. Vytápění je lokální na tuhá paliva. K chatě náleží svařitá zahrada.		
Pozemek:	685,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,95		
K2 Velikost objektu	1,00		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	1,00		
K5 Příslušenství nemovité věci	0,98		
K6 Celkový stav	0,96		
K7 Vliv pozemku	0,99		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95		
Cena	Celkový koeficient Kč	Upravená cena	
1 290 000 Kč	0,84	1 083 600 Kč	



Zdroj: www.sreality.cz - ID: N05163

Název:	Rodinná rekreace Mnichovice, okres Praha-východ		
Popis:	Na prodej rodinná rekreace nacházející se v obci Mnichovice. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 512 m ² . Jedná se o samostatně stojící, nepodsklepenou, přízemní budovu s obytným podkrovím. Konstrukce domu je dřevěná s podezdívkou. Střecha domu je sedlová s krytinou z vláknocementové vlny. Součástí střechy jsou žlaby se svody z pozinkovaného plechu. Dům je v dobrém stavu. Okna i dveře jsou dřevěné. Vytápění je lokální na tuhá paliva a elektrickým radiátorem. K domu náleží udržovaná, mírně svařitá zahrada s porosty. Na zahradě se dále nachází suché WC, dřevěná kůlna a sklep. Přístup k nemovité věci je po nezpevněné komunikaci.		
Pozemek:	512,00 m ²		
Použité koeficienty:			
K1 Redukce pramene ceny	0,95		
K2 Velikost objektu	0,98		
K3 Poloha	1,00		
K4 Provedení a vybavení	0,98		
K5 Příslušenství nemovité věci	0,98		
K6 Celkový stav	0,94		
K7 Vliv pozemku	1,00		
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95		
Cena	Celkový koeficient Kč	Upravená cena	
1 295 000 Kč	0,80	1 036 000 Kč	



Zdroj: www.sreality.cz - ID: HZ138457

Název:	Rodinná rekreace Řehenice, okres Benešov	
Lokalita:	Babice	
Popis:	<p>Na prodej rodinná rekreační vila nacházející se v obci Řehenice, části Babice. Nemovitá věc stojí na pozemku o celkové ploše 416 m². Jedná se o samostatně stojící, částečně podsklepenou, přízemní budovu s půdou. Konstrukce domu je dřevěná s podezdívkou. Střecha domu je sedlová s krytinou z vláknocementové vlny. Součástí střechy jsou žlaby se svody. Dům je v původním stavu, vhodný k rekonstrukci. Okna jsou dřevěná, opatřená okenicemi. Dům je napojen na elektrinu a vodu z vlastní studny. Kanalizace je svedena do jímky. Vytápění je lokální na tuhá paliva. Ohřev vody zajišťuje elektrický bojler. K domu náleží udržovaná, travnatá zahrada s porosty. Zahrada je oplocená drátěným plstivem s ocelovými sloupky a podezdívkou. Na zahradě se nachází zděná garáž se suchým WC. Přístup k nemovité věci je po místní zpevněné komunikaci.</p>	
Pozemek:	416,00 m ²	
Použité koeficienty:		
K1 Redukce pramene ceny	0,95	
K2 Velikost objektu	0,92	
K3 Poloha	0,95	
K4 Provedení a vybavení	0,95	
K5 Příslušenství nemovité věci	0,90	
K6 Celkový stav	0,96	Zdroj: www.sreality.cz - ID: NJCE4626
K7 Vliv pozemku	1,01	
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	0,95	
Cena	Celkový koeficient Kc	Upravená cena
1 690 000 Kč	0,65	1 098 500 Kč



Minimální jednotková porovnávací cena	1 036 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	1 072 700 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	1 098 500 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání		
Průměrná jednotková cena		1 072 700 Kč/ks
Porovnávací hodnota před korekcí ceny		1 072 700
Velikost spoluúčastnického podílu	* 1,00 / 2,00 =	536 350,00
Nižší obchodovatelnost spoluúčastnických podílů	* 0,80 =	429 080,00
Výsledná porovnávací hodnota		429 080 Kč

REKAPITULACE OCENĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Rodinná rekreace č.e. 2 Tehov 429 080,- Kč

Porovnávací hodnota	429 080 Kč
----------------------------	-------------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v daném místě a časem se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. V databázi jsme našli celkem 17 porovnávacích nemovitých věcí, z nichž jsme vybrali 3, které nejvíce odpovídaly oceňovanému objektu co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

429 000 Kč

slovy: Čtyřista devadesát devět tisíc Kč

Závěr

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideálního spoluživnického podílu o velikosti 1/2 (jedna polovina) na pozemku parc. č. St. 229 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba č.e 2 Tchov, způsob využití: rodinná rekreace a na pozemku parc. č. 1064/8 (zahrada), včetně příslušenství, vše v kat. území Tchov u Říčan, obec Tehov, část obce Tehov, okres Praha-východ ,zapsáno na LV 173.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- oplocení.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **429.000,- Kč**.

IV. Známá věcná břemena, výměnky a nájemní, pachtovní či předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou:

- nebyla zjištěna.

V Praze 21.09.2020

Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město

Znalecká doložka:

Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvého oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Osoby podílející se na zpracování posudku:
JUDr. Mgr. Marcel Petrásck, M.B.A., LL.M.
Mgr. Petr Slepíčka
Ing. Veronika Košťálová
Jakub Chrástecký

Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících)
JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
Mgr. Petr Slepíčka

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-20291 znaleckého deníku.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 173	6
Snímek katastrální mapy	2
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2020 07:35:03

Vyhodoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Provedení exekuce, č.j.: 030 EX 18620/13 pro Mgr. Jaroslav Homola

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538892 Tehov

Kat.území: 765309 Tehov u Říčan

List vlastnictví: 173

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Štička Jan, Bratří Venclíků 1073/8, Černý Most, 19800 Praha 9	700713/0185	1/2
Štička Marek, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha 4	730201/0199	1/2

B Nemovitosti

Pozemky	Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
P St. 229		27	zastavěná plocha a nádvoří		
			Součástí je stavba: Tehov, č.e. 2, rod.rekr Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 229		
P 1064/8		493	zahrada		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

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

C Věcná práva zatěžující nemovitost v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje

Type vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Tomáš Voborník, 9. května 215 Moravany 533 72

Povinnost k

Štička Jan, Bratří Venclíků 1073/8, Černý Most,
Praha 9, RČ/IČO: 700713/0185

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Pardubice 195 EX-1611/2014 -9 ze dne 02.02.2015. Právní moc ke dni 20.03.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2020 09:10:30. Zápis proveden dne 25.06.2020; uloženo na prac. Pardubice

Z-4420/2020-606

Související zápis

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Štička Jan, Bratří Venclíků 1073/8, Černý Most,
19800 Praha 9, RČ/IČO: 700713/0185
Parcela: St. 229, Parcela: 1064/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věci EÚ Pardubice 195 EX-1611/2014 -42
ze dne 24.06.2020. Právní moc ke dni 13.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.06.2020 08:13:57. Zápis proveden dne 30.06.2020; uloženo na prac. Praha-východ

Z-5700/2020-209

Listina Vyrozumění soudního exekutora o nabytí právní moci usnesení EÚ Pardubice 195 EX-1611/2014 -42 ze dne 04.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 04.08.2020 08:10:23. Zápis proveden dne 06.08.2020; uloženo na prac. Praha-východ

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

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2020 07:35:03

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538892 Tehov

Kat.území: 765309 Tehov u Říčan

List vlastnictví: 173

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

Typ vztahu

Z-6694/2020-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 41/104, Brno 603 00

Povinnost k

Štíčka Marek, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha
4, RČ/IČO: 730201/0199

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-26286/2016 -9
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 07.10.2016. Právní účinky zápisu k okamžiku
24.06.2020 08:28:35. Zápis proveden dne 26.06.2020; uloženo na prac. Brno-město
Z-6162/2020-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Štíčka Marek, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 730201/0199
Parcela: St. 229, Parcela: 1064/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno město 030 EX-26286/2016 -83
ze dne 24.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2020 08:27:36. Zápis
proveden dne 29.06.2020; uloženo na prac. Praha-východ

Z-5626/2020-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 41/104, Brno 603 00

Povinnost k

Štíčka Marek, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha
4, RČ/IČO: 730201/0199

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-7381/2015 -9
Exekutorský úřad Brno-město ze dne 12.06.2015. Právní účinky zápisu k okamžiku
24.06.2020 08:28:39. Zápis proveden dne 26.06.2020; uloženo na prac. Brno-město
Z-6166/2020-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Štíčka Marek, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 730201/0199
Parcela: St. 229, Parcela: 1064/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město 030 EX-7381/2015 -113
ze dne 24.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2020 08:27:32. Zápis
proveden dne 29.06.2020; uloženo na prac. Praha-východ

Z-5620/2020-209

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jaroslav Homola, Exekutorský úřad Brno-město, Hlinky 41/104, Brno 603 00

Povinnost k

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitosti ČR
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.
strana 2

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2020 07:35:03

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538892 Tehov

Kat. území: 765309 Tehov u Říčan

List vlastnictví: 173

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

Typ vztahu

Povinnost k

Štíčka Marek, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha
4, RČ/IČO: 730201/0199

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 030 EX-18620/2013 -7

Exekutorský úřad Brno-město ze dne 14.08.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku
24.06.2020 08:28:45. Zápis proveden dne 26.06.2020; uloženo na prac. Brno-město
Z-6169/2020-702

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Štíčka Marek, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 730201/0199
Parcela: St. 229, Parcela: 1064/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Brno-město 030 EX-18620/2013 -
154 ze dne 24.06.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 24.06.2020 08:27:34.

Zápis proveden dne 29.06.2020; uloženo na prac. Praha-východ

Z-5624/2020-209

○ Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Štíčka Marek, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha
4, RČ/IČO: 730201/0199

Listina Vyrozmění soudního exekutora o zahájení exekuce 003 EX 5422/13-11 k 72 EXE-
3174/2013 12 ze dne 16.10.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2020

21:05:06. Zápis proveden dne 10.07.2020; uloženo na prac. Praha

Z-24098/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
k podílu 1/2

Povinnost k

Štíčka Marek, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000
Praha 4, RČ/IČO: 730201/0199
Parcela: St. 229, Parcela: 1064/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 10 003 EX-5422/2013 -38 ze
dne 08.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2020 21:04:43. Zápis
proveden dne 14.07.2020; uloženo na prac. Praha-východ

Z-6128/2020-209

○ Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: JUDr. Ivo Luhan, Karlovo nám. 17,
120 00 Praha 2

Povinnost k

Štíčka Marek, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha
4, RČ/IČO: 730201/0199

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce 67 Nc 25561/2007-5 ze dne 04.10.2007. Právní

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2020 07:35:03

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538892 Tehov

Kat. území: 765309 Tehov u Říčan

List vlastnictví: 173

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

Typ vztahu

účinky zápisu k okamžiku 17.07.2020 10:32:43. Zápis proveden dne 20.07.2020;
uloženo na prac. Praha

Z-25222/2020-101

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2

Povinnost k

Štíčka Marek, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 730201/0199

Parcela: St. 229, Parcela: 1064/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 1 099 EX-6913/2007 -22 ze
dne 13.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.07.2020 16:30:03. Zápis
proveden dne 28.07.2020; uloženo na prac. Praha-východ

Z-6203/2020-209

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor: Mgr. Jan Vedral, Senovážné náměstí 977/24, 110 00 Praha 1

Povinnost k

Štíčka Marek, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha

4, RČ/IČO: 730201/0199

Listina Usnesení soudu Obvodní soud pro Prahu 4 č.j.: 67 Nc-23790/2007 -11 (o změně
exekutora) ze dne 10.12.2010. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2020
16:52:59. Zápis proveden dne 03.08.2020; uloženo na prac. Praha-východ

Z-6634/2020-209

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Obvodní soud pro Prahu 4 č.j.: 67 Nc-
23790/2007 -4 ze dne 01.03.2007. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.07.2020
16:52:59. Zápis proveden dne 03.08.2020; uloženo na prac. Praha-východ

Z-6634/2020-209

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2

Povinnost k

Štíčka Marek, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 730201/0199

Parcela: St. 229, Parcela: 1064/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 3 č.j.: 140 EX-00004/2011
-344 ze dne 16.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.07.2020 15:17:22.
Zápis proveden dne 04.08.2020; uloženo na prac. Praha-východ

Z-6299/2020-209

o Zahájení exekuce

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

Povinnost k

Štíčka Marek, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha

4, RČ/IČO: 730201/0199

Listina Vyznamenání soudního exekutora o zahájení exekuce 067 EX 2033/13-7 ze dne
22.07.2013. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2020 07:19:43. Zápis proveden
dne 06.08.2020; uloženo na prac. Praha

Z-27294/2020-101

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2020 07:35:03

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538892 Tehov

Kat.území: 765309 Tehov u Říčan

List vlastnictví: 173

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

Typ vztahu

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2

Povinnost k

Štička Marek, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000

Praha 4, RČ/IČO: 730201/0199

Parcela: St. 229, Parcela: 1064/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Praha 5 067 EX-2033/2013 -72 ze dne 04.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 05.08.2020 07:19:40. Zápis proveden dne 11.08.2020; uloženo na prac. Praha-východ

Z-6724/2020-209

o Nařízení exekuce

pověřený soudní exekutor:

Mgr. David Koncz, 26. dubna 10, 350 02 Cheb

Povinnost k

Štička Jan, Bratří Venclíků 1073/8, Černý Most, 19800

Praha 9, RČ/IČO: 700713/0185

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Obvodní soud pro Prahu 9 80 EXE-1623/2011 -9 (074 EX 12028/2011) ze dne 29.07.2011. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2020 08:15:14. Zápis proveden dne 10.08.2020; uloženo na prac. Cheb

Z-4205/2020-402

Související zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

k podílu 1/2

Povinnost k

Štička Jan, Bratří Venclíků 1073/8, Černý Most,

19800 Praha 9, RČ/IČO: 700713/0185

Parcela: St. 229, Parcela: 1064/8

Listina Exekuční příkaz k prodeji nemovitých věcí EÚ Cheb 074 EX-12028/2011 -099 ze dne 06.08.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 06.08.2020 08:15:07. Zápis proveden dne 11.08.2020; uloženo na prac. Praha-východ

Z-6749/2020-209

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

Z-6917/2020-209

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Usnesení soudu o dědictví Obvodní soud pro Prahu 4 č.j. 34 D-1924/2019 -44 ze dne 11.05.2020. Právní moc ke dni 11.05.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 17.06.2020 16:00:37. Zápis proveden dne 23.06.2020.

V-7736/2020-209

Pro: Štička Marek, Antala Staška 2059/80b, Krč, 14000 Praha 4

RČ/IČO: 730201/0199

Štička Jan, Bratří Venclíků 1073/8, Černý Most, 19800 Praha 9

700713/0185

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 17.08.2020 07:35:03

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538892 Tehov

Kat.území: 765309 Tehov u Říčan

List vlastnictví: 173

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

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
1064/8	56811	493

Pokud 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.

Vyhodobil:

Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhodoveno: 17.08.2020 07:46:31









