

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo ZP-21207

NEMOVITÁ VĚC: Řadová garáž Čelákovice (okr. Praha-východ)

Katastrální údaje: Kraj Středočeský, okres Praha-východ, obec Čelákovice, k.ú. Čelákovice

Adresa: Čelákovice, 250 88 Čelákovice

OBJEDNATEL: EXEKUTORSKÝ ÚŘAD PRAHA 3, JUDr. Ingrid Švecová, soudní exekutor

Adresa: Vínohradská 174, 130 00 Praha

ZHOTOVITEL: Znalecká společnost s.r.o.

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

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení č. j. 91 EX 2080/13 (ocenení stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

174 000 Kč

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví oceňování nemovitých věcí.

Stav ke dni: 30.4.2021

Datum místního šetření: 8.4.2021

Počet stran: 13 stran Počet příloh: 8

Počet vyhotovení: 1, vyhotovení číslo: 1

V Praze, dne 30.4.2021

ZADÁNÍ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou pozemku parc. č. St. 1333/56 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba: bez čp/če, zp. využití: garáž, včetně příslušenství v kat. území Čelákovice, obec Čelákovice, část obce Čelákovice, okres Praha-východ, zapsáno na LV 3025.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 až 9 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

Výklad pojmů a popis metod ocenění:

- 1) Pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování, oceňují se majetek a služba obvyklou cenou.
- (2) Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.
- (3) V odůvodněných případech, kdy nelze obvyklou cenu určit, oceňuje se majetek a služba tržní hodnotou, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na tržní hodnotu vliv. Důvody pro neurčení obvyklé ceny musejí být v ocenění uvedeny.
- (4) Tržní hodnotou se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednájí vzájemně nezávisle.
- (5) Určení obvyklé ceny a tržní hodnoty a postup při tomto určení musejí být z ocenění zřejmé, jejich použití, včetně použitých údajů, musí být odůvodněno a odpovídat druhu předmětu ocenění, účelu ocenění a dostupnosti objektivních dat využitelných pro ocenění. Podrobnosti k určení obvyklé ceny a tržní hodnoty stanoví vyhláška.
- (6) Mimořádnou cenou se rozumí cena, do jejíž výše se promítly mimořádné okolnosti trhu, osobní poměry prodávajícího nebo kupujícího nebo vliv zvláštní obliby.
- (7) Cena určená podle tohoto zákona jinak než obvyklá cena, mimořádná cena nebo tržní hodnota, je cena zjištěná.

(8) Službou je poskytování činností nebo hmotně zachytitelných výsledků činností.

(9) 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.

VÝČET PODKLADŮ

Základní pojmy a metody ocenění

Obvyklou cenou 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 trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Porovnání bylo provedeno na základě realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí. Zdrojem dat je informační databáze realitní kanceláře, vlastní databáze, analyzační portál cen a katastr nemovitostí. Z výše uvedených zdrojů byly vybrány vhodné srovnávací nemovité věci, který byly následně porovnány s oceňovanou nemovitou věcí.

Jako hlavní metoda byla vybrána metoda porovnávací. Porovnávací metoda se stanoví přímým porovnáním min. tří obdobných nemovitých věcí. Porovnání bylo provedeno na základě vyhodnocení shodných parametrů porovnávaných nemovitých věcí, viz jednotlivé koeficienty. Rozdíly v porovnávaných parametrech nemovitých věcí byly řešeny v jednotlivých koeficientech. Znalecká kancelář vyjadřuje obvyklou cenu na základě stanoveného celkového koeficientu.

Přehled podkladů

Níže uvádíme výpis podkladů, z kterých bylo při vyhotovení znaleckého posudku čerpáno. Jedná se o zdrojové dokumenty a informace, které mají dle našeho odborného názoru vliv na vypracování znaleckého posudku a zodpovězení uloženého znaleckého úkonu:

- usnesení soudního exekutora JUDr. Ingrid Švecové o ustanovení znalecké kanceláře a objednávka znaleckého posudku ze dne 17.3.2021 pod č.j. 91 EX 2080/13-224.
- výpis z katastru nemovitostí.
- fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 8.4.2021.
- výpis z geografického informačního systému.
- mapa okolí.
- ortofotomapa.
- informace z katastru nemovitostí.
- informace z veřejně dostupných zdrojů.
- informace o realizovaných cenách z dostupných databází.

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 Hořínkové 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., Weigel, 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

NÁLEZ

Místopis

Město Čelákovice se nachází ve Středočeském kraji, cca 13 km severovýchodně od města Praha, cca 4 km jihovýchodně od města Brandýs nad Labem a cca 8 km jihozápadně od města Lysá nad Labem. Městem protéká řeka Labe. Jedná se o město s rozvinutou infrastrukturou a se středně rozšířenou nabídkou občanského vybavení. Rozšířená nabídka občanského vybavení je dostupná ve výše zmíněných městech. Ze vzdělávacích zařízení se ve městě nachází mateřské, základní a střední školy včetně gymnázia. Zdravotní péči ve městě zajišťují lékárny. Nákup zboží je dostupný v obchodních centrech a supermarketech. Ve městě se dále nachází pošta, divadlo, kino a knihovna. Dopravní obslužnost města zajišťují příměstské autobusy a vlaky.

Oceňovaná nemovitá věc se nachází v jihozápadní zastavěné části města Čelákovice v oploceném areálu řadových garáží. Zastávka autobusu „Čelákovice, Rumunská“ se nachází cca 300 m od oceňované nemovité věci.

Typ pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zast. plocha	<input type="checkbox"/> ostatní plocha	<input type="checkbox"/> orná půda		
	<input type="checkbox"/> trvalé travní porosty	<input type="checkbox"/> zahrada	<input type="checkbox"/> jiný		
Využití pozemků:	<input type="checkbox"/> RD	<input type="checkbox"/> byty	<input type="checkbox"/> rekr.objekt	<input checked="" type="checkbox"/> garáže	<input type="checkbox"/> jiné
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
	<input checked="" type="checkbox"/> ostatní				
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn		
veř. / vl.	<input checked="" type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon			
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	<input type="checkbox"/> MHD	<input checked="" type="checkbox"/> železnice	<input checked="" 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 - smíšená zástavba				
Přístup k pozemku:	<input checked="" type="checkbox"/> zpevněná komunikace	<input type="checkbox"/> nezpevněná komunikace			

Přístup přes pozemky:

parc. č. 1334/3 Město Čelákovice, náměstí 5. května 1/11, 25088 Čelákovice

Celkový popis

Jedná se o řadovou, krajní, přízemní garáž. Garáž je pravděpodobně založena na základových pasech. Konstrukce garáže je zděná a její stavebně - technický stav je odpovídající běžné údržbě. Fasáda garáže není zateplená. Střecha garáže je pultová. Na střeše jsou žlaby se svody. Klempířské prvky jsou z pozinkovaného plechu. Vrata garáže jsou plechová dvoukřídlá. Přístup k nemovitosti je po místní zpevněné komunikaci nacházející se na pozemku parc. č. 1334/3, který je ve vlastnictví města Čelákovice.

Nájemní smlouvy nebyly zjištěny. Věcná břemena nebyla zjištěna.

Z inženýrských sítí je nemovitá věc napojena na přípojku elektřiny.

Na pozemku parc. č. St. 1333/56 stojí stavba garáže bez č.p./č.e. Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří o celkové výměře 22 m². Pozemek je celý zastavený stavbou garáže a má obdélníkový tvar. K pozemku vede zpevněná cesta.

Součástí nemovité věci jsou IS. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno. Tyto skutečnosti jsou zohledněny v celkové obvyklé ceně.

Ohledání bylo provedeno dne 8.4.2021 bez účasti vlastníka. Povinná byla vyrozuměna o provedení místního šetření. Ve stanovený čas a na místo samé se nedostavila, neumožnila provedení místního šetření a nepředložila stavebně technickou ani jinou dokumentaci.

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

Komentář: Přístup k nemovitosti je po místní zpevněné komunikaci nacházející se na pozemku parc. č. 1334/3, který je ve vlastnictví města Čelákovice.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci:

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

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ANO Zástavní právo
- ANO Exekuce

Komentář: Věcná břemena nebyla zjištěna.

Ostatní rizika:

- NE Nemovitá věc není pronajímána
- Komentář: Nájemní smlouvy nebyly zjištěny.

ZNALECKÝ POSUDEK

1. Porovnávací hodnota

1.1. Řadová garáž Čelákovice (okr. Praha-východ)

Oceňovaná nemovitá věc	
Zastavěná plocha:	22,00 m ²
Plocha pozemku:	22,00 m ²

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K1 zohledňuje případnou redukci pramene ceny. V případě použití sjednaných cen, které byly sjednány v delším časovém úseku, bude v tomto koeficientu vyjádřen vývoj obvyklé ceny v čase. Na základě časové řady bude příslušným indexem sjednaná cena promítnuta do současného období, v kterém je ocenění provedeno.

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 prodejnost nemovité věci na současném realitním trhu.

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 K_n . 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 nemovitě věci:

Název:	Řadová garáž Čelákovice
Popis:	Jedná se o realizovaný prodej řadové garáže na parc. č. St. 994/58 v k.ú. Čelákovice o výměře 18 m ² .

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena
150 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,00



Zdroj: realizovaný prodej ze dne 23.12.2020.

Upravená cena
150 000 Kč

Název: Řadová garáž Čelákovice

Popis: Jedná se o realizovaný prodej řadové garáže na parc. č. St. 994/72 v k.ú. Čelákovice o výměře 19 m².

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena
200 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,00



Zdroj: realizovaný prodej ze dne 15.6.2020.

Upravená cena
200 000 Kč

Název: Řadová garáž Čelákovice

Popis: Jedná se o realizovaný prodej řadové garáže na parc. č. St. 994/20 v k.ú. Čelákovice o výměře 19 m².

Použité koeficienty:

K1 Redukce pramene ceny	1,00
K2 Velikosti objektu	1,00
K3 Poloha	1,00
K4 Provedení a vybavení	1,00
K5 Příslušenství nemovité věci	1,00
K6 Celkový stav	1,00
K7 Vliv pozemku	1,00
K8 Úvaha zpracovatele ocenění	1,00

Cena
170 000 Kč

Celkový koeficient Kc
1,00



Zdroj: realizovaný prodej ze dne 29.5.2020.

Upravená cena
170 000 Kč

Minimální jednotková porovnávací cena	150 000 Kč/ks
Průměrná jednotková porovnávací cena	173 333 Kč/ks
Maximální jednotková porovnávací cena	200 000 Kč/ks

Výpočet porovnávací hodnoty na základě přímého porovnání	
Průměrná jednotková cena	173 333 Kč/ks
Výsledná porovnávací hodnota	173 333 Kč

ODŮVODNĚNÍ

1. Porovnávací hodnota

1.1. Řadová garáž Čelákovice (okr. Praha-východ)

173 333,- Kč

Porovnávací hodnota

173 333 Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí ze sjednaných cen (realizovaných prodejů) v daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými při místním šetření. Při stanovení porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, vlastní databáze, analyzačního portálu a katastru nemovitostí. V databázi jsme našli srovnatelné porovnávací nemovité věci, z nichž jsme vybrali min. 3, které nejvíce odpovídaly oceňované nemovité věci např. co do lokality, velikosti, stáří a celkového stavu; tyto porovnávací nemovité věci byly následně použity pro výpočet obvyklé ceny. Určení obvyklé ceny nemá za cíl zjištění obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci. Námi stanovená obvyklá cena slouží jako podklad pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc skutečně hodnotu, za níž může být v daném místě a čase prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Obvyklá cena

174 000 Kč

slovy: Jednostosedmdesátčtyřtisíc Kč

ZÁVĚR

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- pozemku parc. č. St. 1333/56 (zastavěná plocha a nádvoří), jehož součástí je stavba: bez čp/če, zp. využití: garáž, včetně příslušenství v kat. území Čelákovice, obec Čelákovice, část obce Čelákovice, okres Praha-východ, zapsáno na LV 3025.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

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

- v objektivní zaokrouhlené výši **174.000,- Kč**.

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

- nezjištěny.

Dle § 57 vyhlášky č. 503/2020 Sb. Znalec zohlední při kontrole svého postupu podle § 52 písm. a) až e) též veškeré skutečnosti, které vzhledem k použitým podkladům a metodám mohou snižovat přesnost závěru znaleckého posudku. Sdělujeme, že námi zjištěné podklady jsou dostatečné pro stanovení obvyklé ceny dle novely zákona o oceňování. Při stanovení obvyklé ceny, jak je uvedeno výše, vycházíme z realizovaných cen a z údajů získaných při místním šetření. V případě, že nám nebylo umožněno vnitřní ohledání nemovité věci, tak náš závěr může, ale i nemusí být nepatrně zkreslen. Výše uvedené skutečnosti jsou závislé od praxe a subjektivního vyhodnocení stavebně-technické stavu oceňované nemovité věci osobami podílejícími se na zpracování znaleckého posudku. Dle našeho odborného názoru a praxe, lze považovat vliv uvedeného zkreslení z velké části za minimální.

SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	4
Snímek katastrální mapy	1
Fotodokumentace	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace nemovité věci	1

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 prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-21207 znaleckého deníku.

Odměna byla sjednána v souladu s vyhláškou č. 504/2020 Sb.

Osoby podílející se na zpracování znaleckého posudku:

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

Ing. Lukáš Hofbauer

Jakub Chrástěcký

Označení osoby, která je povinna na žádost orgánu veřejné moci osobně stvrdit nebo doplnit znalecký posudek nebo blíže vysvětlit jeho obsah, pokud znalecký posudek zpracovala znalecká kancelář (§ 28 zákona č. 254/2019 Sb. o znalcích, znaleckých kancelářích a znaleckých ústavech):

JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.

Ing. Jiří Roub

V Praze 30.4.2021

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

USNESENÍ

soudní exekutorka JUDr. Ingrid Švecová, Exekutorský úřad Praha 3, se sídlem Vinohradská 174, 130 00 Praha 3, pověřená vedením exekuce na základě pověření Okresního soudu Prahy - východ ze dne 26.09.2013, č.j. 29 EXE 1865/2013-10, doložka provedení exekuce byla zapsána dne 26.11.2013, vydáno dle opravné usnesení, který vydal Městský soud v Praze č. j. 4 Cm 32/2011 - 79 dne 06.06.2013, nabyt právní moci dne 27.06.2013, vykonatelný dne 27.06.2013 a rozsudku, který vydal Městský soud v Praze č. j. 4 Cm 32/2011-72 dne 06.06.2012, nabyt právní moci dne 31.07.2012, vykonatelný dne 03.08.2012, v exekuční věci

oprávněného: ČSOB Leasing, a.s., Na Pankráci 310/60, 140 00 Praha 4, IČ: 63998980, práv. zast. JUDr. Robert Mrázik, advokát se sídlem Karlovo nám. čp.32 / čo.26, 674 01 Třebíč - Vnitřní Město

proti

povinné: Alena Červenková, bytem Na Stráňi čp.1629, Čelákovice 250 38, IČ: 45119104, nar. 21.10.1955

pro dlužnou částku ve výši: 1 279 530,00 Kč s příslušenstvím, rozhodla

t a k t o :

I. Soudní exekutor ustanovuje Znaleckou společnost s.r.o., IČ: 29042054, se sídlem Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00.

II. Úkolem znalce je ocenit nemovitou věc v SJM a její příslušenství, a to:

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 538132 Čelákovice

Kat.území: 619159 Čelákovice

List vlastnictví: 3025

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

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
SJM Červenka Karel a Červenková Alena, Na Stráňi 1629/25088, Čelákovice	470517 558921	
<i>SJM = společné jmění manželů</i>		

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m ²]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 1333/56	22	zastavěná plocha a nádvoří		
<i>Součástí je stavba: bez čp/če, garáž</i>				
<i>Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1333/56</i>				

III. Znalci se ukládá, aby podal v 1 písemném a 1 elektronickém vyhotovení znalecký posudek ve lhůtě 30 dnů.

Stanovená lhůta pro podání posudku je závazná, jen ze závažných důvodů může znalec požádat o její prodloužení. Nemůže-li znalec vyžádaný úkon provést, je povinen oznámit to s příslušným odůvodněním neprodleně soudnímu exekutorovi. Nedodržení stanovené nebo dohodnuté lhůty může mít za následek snížení odměny.

Soudní exekutor podle § 336 odst. 2, § 254 odst.1 a § 127 odst.3 o.s.ř., vše ve spojení s § 52 e.ř., ukládá povinnému, aby na vyzvání umožnil znalci prohlídku nemovité věci a jejího příslušenství potřebnou k provedení ocenění a zjištění stavu práv a závad s nemovitou věcí spojené. Dále ukládá povinnému, aby nejpozději při této prohlídce oznámil znalci jaká práva a jaké závady (práva předkupní, věcná nebo nájemní) se k nemovité věci vztahují. Tomu, kdo nesplní takto uloženou povinnost, může soud uložit pořádkovou pokutu až do výše 50 000,- Kč. S vyhotoveným znaleckým posudkem se účastníci řízení mohou obeznámit nahlédnutím do spisu v Exekutorském úřadu Praha 3 u podepsané soudní exekutorky.

Poučení: Proti tomuto usnesení není přípustné odvolání.

Proti osobě znalce mohou být podány písemně námítky do 8 dnů od doručení tohoto usnesení, k soudnímu exekutorovi pověřenému provedením exekuce.

K písemné žádosti účastníka, kterému byl doručen listinný stejnopis vyhotovený v součinnosti s provozovatelem poštovních služeb (hybridní pošta), se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná podle § 16a stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky, kancelářského řádu, nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat (§ 17b odst. 3 stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky, kancelářského řádu).

V Praze dne 17.03.2021

JUDr. Michaela Petr Humlová
exekutorská kandidátka
pověřená soudní exekutorkou
JUDr. Ingrid Švecovou

Elektronický originál dokumentu
podepsala el. certifikátem
JUDr. Michaela Petr Humlová

USNESENÍ

soudní exekutorka JUDr. Ingrid Švecová, Exekutorský úřad Praha 3, se sídlem Vinohradská 174, 130 00 Praha 3, pověřená vedením exekuce na základě pověření Okresního soudu Prahy - východ ze dne 26.09.2013, č.j. 29 EXE 1865/2013-10, doložka provedení exekuce byla zapsána dne 26.11.2013, v exekuční věci

oprávněného: ČSOB Leasing, a.s., Na Pankráci 310/60, 140 00 Praha 4, IČ: 63998980, práv. zast. JUDr. Robert Mrázik, advokát se sídlem Karlovo nám. čp.32 / čo.26, 674 01 Třebíč - Vnitřní Město

proti

povinné:

pro dlužnou částku ve výši: 1 279 Kč s příslušenstvím, rozhodla

takto:

1. Oceňována je nemovitá věc povinné, a to:

Okres: CZ0209 Praha-východ	Obec: 538132 Čelákovice
Kat.území: 619159 Čelákovice	List vlastnictví: 3025
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)	
A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor
Vlastnické právo	
SJM	
Čelákovice	
SJM = společně jmění manželů	
B Nemovitosti	
Pozemky	
Parcela	Výměra[m2]
Druh pozemku	Způsob využití
Způsob ochrany	
St. 1333/56	22 zastavěná plocha a nádvoří
Součástí je stavba: bez řp/če, garáž	
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 1333/56	

2. Příslušenství nemovité věci nebylo zjištěno.
3. Cena nemovité věci s příslušenstvím se určuje částkou **174 000,00 Kč**.
4. Věcná břemena, výměnky, nájemní, pachtovní ani předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou, nejsou soudní exekutorce známa.

Odůvodnění:

Exekučním příkazem č.j. 091 EX-02080/2013 -026 ze dne 11.10.2013 byla nařízena v této věci exekuce prodejem shora uvedených nemovitých věcí. Na základě znaleckého posudku Znalecké společnosti s.r.o., IČ: 29042054, se sídlem Praha 1 - Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, č. 21207 ze dne 30. 4. 2021 stanoví soudní exekutorka podle ust. § 52 zák.č. 120/2001 Sb. a ust. § 336a odst. 1 o.s.ř. odhadní cenu nemovitých věcí s příslušenstvím, které mají být prodány. Věcná břemena, výměnky, nájemní, pachtovní ani předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou, nejsou soudní exekutorce známa.

Cena nemovité věci s příslušenstvím proto byla určena v souladu se znaleckým posudkem částkou 174 000,00 Kč. Určená výsledná cena bude podkladem pro stanovení nejnižšího podání.

Poučení: Proti tomuto usnesení lze podat odvolání do 15 dnů ode dne doručení k příslušnému soudu prostřednictvím Exekutorského úřadu Praha 3 ve trojím vyhotovení.

K písemné žádosti účastníka, kterému byl doručen listinný stejnopis vyhotovený v součinnosti s provozovatelem poštovních služeb (hybridní pošta), se zašle elektronickou poštou na elektronickou adresu uvedenou v žádosti písemnost vyhotovená v elektronické podobě a podepsaná podle § 16a stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky, kancelářského řádu, nebo se předá účastníkovi v sídle úřadu na technickém nosiči dat (§ 17b odst. 3 stavovského předpisu Exekutorské komory České republiky, kancelářského řádu).

V Praze dne 24.05.2021

JUDr. Michaela Petr Humlová
exekutorská kandidátka
pověřená soudní exekutorkou
JUDr. Ingrid Švecovou

Elektronický originál dokumentu
podepsala el. certifikátem
JUDr. Michaela Petr Humlová

Doručováno: oprávněný, povinný.