

Finanční úřad pro hlavní město Prahu
Štěpánská 619/28
111 21 Praha 1

Č.j.: 46956/26/2080-81541-112277
Vyřizuje: Martina Štovíčková
Pracoviště: Praha 1
Adresa: Štěpánská 619/28, 112 33 Praha 1

Odbor vymáhací I, Oddělení vymáhací I.
Tel.: (+420) 953 114 234 linka: 234
č. dveří: M34
E-mail: podatelna2000@fs.gov.cz
ID datové schránky: 7nyn2d9

Dlužník:
METAL PRO INDUSTRY s.r.o. v likvidaci
Revoluční 1082/8
Praha 1 – Nové Město
110 00 Praha 1
IČO: 03693821

ROZHODNUTÍ

o výsledné ceně nemovitých věcí

Shora uvedený správce daně podle § 221 odst. 3 zákona č. 280/2009 Sb., daňový řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „daňový řád“), ve věci daňové exekuce prodejem nemovitých věcí rozhodl na základě výsledků ocenění

t a k t o :

1. Předmětem daňové exekuce jsou tyto nemovité věci:

**pozemek parc. č. 220/1 o výměře 390 m² (zastavěná plocha a nádvoří) – součástí pozemku je stavba č. p. 274 (víceúčelová stavba),
pozemek parc. č. 220/3 o výměře 180 m² (ostatní plocha),
pozemek parc. č. 221/2 o výměře 30 m² (zastavěná plocha a nádvoří) – součástí pozemku je stavba bez čp/če (jiná stavba),
pozemek parc. č. 221/4 o výměře 69 m² (ostatní plocha),
pozemek parc. č. 221/7 o výměře 20 m² (ostatní plocha),
vše v katastrálním území Město Touškov, obec Město Touškov, část obce Město Touškov, zapsaných na listu vlastnictví č. 834, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – sever.**

2. Příslušenství nemovitých věcí tvoří **přípojka elektřiny, přípojka vody, přípojka kanalizace, plynová přípojka do objektu byla provedena, ale v současné době je odpojena. Pozemky jsou částečně zpevněné použitými silničními panely, částečně zatravněné, bez trvalých porostů.**

3. **Výsledná cena nemovitých věcí se včetně příslušenství stanoví částkou 5 300 000 Kč.**
4. **Věcná břemena, výměnky, nájemní práva, pachtovní práva a předkupní práva, které prodejem v dražbě nezaniknou, nebyla zjištěna.**

O d ů v o d n ě n í :

Exekučními příkazy č. j. 8823962/22/2001-80542-109686 ze dne 22.11.2022 vydaným podle § 178 odst. 1 a 5 písm. f) daňového řádu bylo rozhodnuto o provedení daňové exekuce prodejem nemovitých věcí uvedených ve výroku tohoto rozhodnutí.

Znaleckým posudkem č. 030115/2025 A ze dne 16.12.2025, který vypracoval Ladislava Krojová, IČ 11376589, vedený v seznamu znalců, s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování v oboru EKONOMIKA (36/1967 Sb.) - Ceny a odhady (36/1967 Sb.) - oceňování nemovitostí, bylo zjištěno, že obvyklá cena posuzovaných nemovitých věcí činí 5 300 000 Kč. Obvyklou cenou se v souladu s § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíbenosti.

Obvyklá cena nemovitých věcí byla stanovena pomocí metody srovnávací – porovnatelných cen obdobných nemovitých věcí.

Pro tento posudek bylo použito:

- I. Porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známe a z přístupných informací je možno vyhodnotit hodnotu nemovitosti.
- II. Po zvážení všech faktorů oceňovací metody porovnáním, použité jako substitute pro odvození ceny z nabídky a poptávky, byl proveden výběr 6 nemovitostí obdobného využití v okruhu cca do 30 km od oceňované nemovitosti, ležících v okrese Plzeň – sever a Plzeň-město a to pouze nemovitostí již prodaných.
- III. V posudku nebyly použity údaje z realitních serverů – jedná se o ceny z již provedených transakcí.

Znalec má dále k dispozici cenové údaje z dálkového přístupu katastru nemovitostí o prodejích nemovitostí.

Tyto podklady spolu s použitím srovnávacích koeficientů byly použity pro určení obvyklé ceny oceňované nemovitosti.

V ceně srovnávací byly zohledněny ceny typově obdobných nemovitých věcí s ohledem na velikost sídla, velikost samotných nemovitých věcí, charakter, polohu, kvalitu provedení, vybavení, stav údržby, existující infrastrukturu, využitelnost nemovitých věcí a vlastnické vztahy k nim a s ohledem na situaci – trendy –, na realitním trhu, tj. ceny dosažené, realizované, resp. aktivně nabízené, v daném místě a čase při prodeji obdobných nemovitých věcí.

Pro účely metody srovnávací byla shromážděna následující množina (vzorek) nemovitých věcí, jejichž prodej byl realizován v roce 2024 a 2025, v okruhu 30 km od oceňované nemovitosti ležících v okrese Plzeň – sever a Plzeň – město:

1. Skladová a výrobní hala Horní Bříza
Cena k 21.05.2025 10 000 000 Kč
Užitná plocha 730,00 m²
Upravená j. cena 8 904 Kč/m²
2. Skladová a výrobní stavba Horní Bříza čp. 794
Cena k 21.05.2025 12 390 000 Kč
Užitná plocha 860,00 m²
Upravená j. cena 10 373 Kč/m²
3. Město Touškov bez čp., bývalý zemědělský areál
Cena k 23.04.2025 3 000 000 Kč
Užitná plocha 500,00 m²
Upravená j. cena 7 920 Kč/m²
4. Malesice bez čp., zemědělský areál
Cena k 26.07.2024 12 000 000 Kč
Užitná plocha 1 500,00 m²
Upravená j. cena 6 480 Kč/m²
5. Kaznějov čp 266, původní zemědělská sýpka s velkou skladovou halou,
Kancelářemi a bývalou malou pekárnou
Cena k 02.01. 2025 7 000 000 Kč
Užitná plocha 1 250,00 m²
Upravená j. cena 3 640 Kč/m²
6. Město Touškov 17, výrobní areál v Městě Touškově
Cena k 28.05.2024 10 000 000 Kč
Užitná plocha 850,00 m²
Upravená j. cena 7 647 Kč/m²

Ceny srovnávaných nemovitých věcí podléhají korekci – snížení, srážce, či naopak zvýšení, přirážce –, v závislosti na míře podobnosti či naopak odlišnosti jejich charakteristických vlastností s vlastnostmi oceňovaných nemovitých věcí, přičemž nemovité věci mají přirozeně jak silné, tak slabé stránky. Uvedená korekce je vyjádřena koeficientem nabídkových cen, polohy a stavebně technického stavu.

Z cenové relace 3 640 Kč až 10 373 Kč za 1 m² užitné plochy byla stanovena jednotková cena ve výši 7 494 Kč za 1 m² užitné plochy. Metodou ceny srovnávací tak byla zjištěna cena nemovitých věcí ve výši 5 313 246 Kč (zjištěná jednotková cena násobená 709 m² užitné plochy). Obvyklá cena nemovitých věcí tak po zaokrouhlení činí 5 300 000 Kč.

Práva s nemovitými věcmi spojená nebyla zjištěna, jejich cena tedy neměla vliv na obvyklou cenu.

Cena příslušenství nemovitých věcí nebyla samostatně stanovena; cenu příslušenství znalec zahrnul do ceny hlavní stavby.

Stanovení výsledné ceny nemovitých věcí nemá za cíl zjištění ceny skutečné, nýbrž je pouze podkladem, výchozím bodem, pro stanovení nejnižšího podání (§ 222 odst. 1 daňového řádu). To, jakou, resp. zda vůbec, mají nemovité věci hodnotu, za níž mohou být prodány, se ukáže až při dražbě, kdy konkrétní cenu určí poptávka. Nejvyšší podání dosažené během dražebního roku jako výsledek transparentního střetu předem neomezeného počtu zájemců (dražitelů) s

jejich individuálními představami o žádoucí ceně nemovitých věcí je pak tou cenou nemovitých věcí, která se v dané chvíli nejvíce blíží nejvyšší možné obchodovatelné ceně.

Výsledná cena byla stanovena ve výši obvyklé ceny v částce 5 300 000 Kč.

Dále bylo zjištěno, že předmětné nemovité věci zatěžují následující závady:

Zástavní práva:

- 1) Zástavní právo smluvní ze dne 13.12.2018
- 2) Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 7896178/21/2001-80542-109686 ze dne 12.10.2021
- 3) Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 6046277/22/2001-80542-109686 ze dne 13.07.2022
- 4) Rozhodnutí zdravotní pojišťovny o zřízení zástavního práva č. VZP-23-03911245-S8DA ze dne 11.07.2023
- 5) Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 436580/25/2300-80545-405047 ze dne 20.03.2025

Exekuční příkazy k prodeji nemovité věci:

- 1) Exekuční příkaz k prodeji nemovité věci č.j. 8823962/22/2001-80542-109686 ze dne 21.11.2022
- 2) Exekuční příkaz k prodeji nemovité věci č.j. 220 EX-2821/2023-17 ze dne 17.04.2023
- 3) Exekuční příkaz k prodeji nemovité věci č.j. 108 EX-02616/2023-018 ze dne 26.06.2023
- 4) Exekuční příkaz k prodeji nemovité věci č.j. 101 EX-01053/2023-019 ze dne 19.07.2023
- 5) Exekuční příkaz k prodeji nemovité věci č.j. 228 EX-273/2025-12 ze dne 14.05.2025
- 6) Exekuční příkaz k prodeji nemovité věci č.j. 228 EX-2196/2025-14 ze dne 10.11.2025
- 7) Exekuční příkaz k prodeji nemovité věci č.j. 176 EX-00407/2025-013 ze dne 21.11.2025
- 8) Exekuční příkaz k prodeji nemovité věci č.j. 9057059/25/2080-81541-112277 ze dne 04.12.2025

Tyto závady dle znaleckého zkoumání neovlivňují negativně prodejnost nemovitých věcí, přičemž ohledně těchto závad znalec uzavřel svá zkoumání, že nemají vliv na obvyklou cenu nemovitých věcí.

V souladu s § 221 odst. 3 písm. d) daňového řádu uvede správce daně do samostatného výroku rozhodnutí známá věcná břemena, výměnky, a nájemní a pachtovní práva a zákonná předkupní práva, která prodejem v dražbě nezaniknou. Takové závady nebyly zjištěny.

P o u č e n í :

Proti tomuto rozhodnutí se může příjemce rozhodnutí odvolat ve lhůtě 15 dnů ode dne jeho doručení. Odvolání je nepřípustné, směřuje-li jenom proti odůvodnění rozhodnutí. Odvolání se podává u správce daně, jehož rozhodnutí je odvoláním napadeno. Včas podané odvolání má odkladný účinek (§ 221 odst. 5 daňového řádu).

Ing. Petr Komárek
ředitel sekce