

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.

se sídlem Václavské náměstí 832/19, Praha, kancelář Sušilova 1938/26, Přerov
tel.: 608 251 025, 776 284 814, 581 331 601, email: vingralek@posudek.com
zapsaná v obchodním rejstříku, vedená u rejstříkového soudu v Praze, oddíl C, vložka 178876

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 12854-2324/2015

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 591/2 - vodní plocha, pozemku p.č. 593/2 - orná půda, pozemku p.č. 593/3 - orná půda, pozemku p.č. 595/3 - orná půda a pozemku p.č. 603/3 - ostatní plocha, vše v k.ú. Třebonice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Objednavatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert
soudní exekutor, Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3 - Vinohrady
IČ: 72073462

Účel posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitých věcí pro potřebu
exekučního řízení č.j. 149 EX 5018/15-18

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 22.12.2015 posudek vypracoval:

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních, z nichž 2 vyhotovení obdrží objednavatel a 1 vyhotovení je uloženo v archívu znaleckého ústavu. Celkem posudek obsahuje 9 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 22.12.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 6.11.2015 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 5018/15-18**, byl přibrán znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 591/2** - vodní plocha, pozemku **p.č. 593/2** - orná půda, pozemku **p.č. 593/3** - orná půda, pozemku **p.č. 595/3** - orná půda a pozemku **p.č. 603/3** - ostatní plocha, vše v k.ú. Třebonice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Zpracovateli se ukládá, aby stanovil obvyklou cenu těchto nemovitých věcí a jejich příslušenství. Dále se zpracovateli ukládá, aby stanovil cenu movitých věcí, které tvoří příslušenství vedených nemovitostí, a stanovil cenu práv a závad spojených s uvedenými nemovitými věcmi.

Pro stanovení obvyklé, (tržní, obchodovatelné) ceny neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č.120/2001 Sb. o soudních exekutorech a exekuční činnosti (exekuční řád) a o změně dalších zákonů je v § 66 odst.5 uvedeno:

“Znalec oceňuje nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu” – dále odkaz na §2 odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

V §2 odst.1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejkách 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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.”

Pro odhad obvyklé hodnoty budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv.,,administrativní cena“) - jedná se o cenu určenou dle platného oceňovacího předpisu ke dni 22.12.2015, dle platné vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 441/2013 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v účinném znění, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb.. Touto metodou jsou podrobně oceněny pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné trvalé porosty, neboť cena zjištěná má pouze pomocný indikační charakter.

Porovnávací hodnota - (ocení porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by neměly být starší než 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Prohlídka a zaměření nemovitých věcí

Prohlídka a zaměření nemovitých věcí byly provedeny dne 22.12.2015 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Tomáše Vingráka a Ing. Štěpána Orálka.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 304, pro k.ú. Třebonice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 6.11.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Třebonice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovená znaleckým ústavem dne 22.12.2015, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Grafická část povodňového plánu České republiky, uveřejněná na www.dppcr.cz, zpracována Ministerstvem životního prostředí ČR.

Územní plán města Praha.

Cenová mapa města Praha.

Údaje sdělené objednavatelem.

Skutečnosti a výměry zjištěné na místě samém při místním šetření.

Pro vyhodnocení realitního trhu bylo mimo jiné využito informací uveřejněných na realitních serverech www.sreality.cz, www.nemovitosti.cz, www.reality.cz, www.realitycechy.cz, www.realitymorava.cz atd.

Objednavatelem, povinným, či účastníkem místního šetření nebyla ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku předložena žádná nájemní, či jiná smlouva, na základě které by byl předmět ocenění užíván. **Ocenění je provedeno pro předmět ocenění volný, neobsazený, nepronajatý.**

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle dostupných údajů z databáze Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního jsou ke dni vypracování tohoto znaleckého posudku evidovány tyto vlastnické údaje:

Obec: Praha
Katastrální území: Třebonice (770353)

List vlastnictví číslo: 304

Vlastník: Dvořák Jan, Písková 830/25, Modřany, 14300 Praha 4

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 591/2** - vodní plocha, pozemku **p.č. 593/2** - orná půda, pozemku **p.č. 593/3** - orná půda, pozemku **p.č. 595/3** - orná půda a pozemku **p.č. 603/3** - ostatní plocha, vše v k.ú. Třebonice, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Pozemky p.č. 591/2, p.č. 593/2 a p.č. 595/3 jsou situovány v západní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněných pozemcích.

Pozemky p.č. 593/3 a p.č. 603/3 jsou situovány v západní části katastrálního území a tvoří jednotný funkční celek s přístupem po nezpevněné komunikaci na pozemku p.č. 611/10 - ostatní plocha, který je ve vlastnictví: Hlavní město Praha, Mariánské náměstí 2/2, Staré Město, 11000 Praha 1 a přes pozemky p.č. 611/1 - ostatní plocha a p.č. 594 - ostatní plocha, které jsou ve vlastnictví státu.

Na pozemcích se nachází náletové porosty plevelného charakteru.

Dle místního šetření, informací objednavatele a dle dalších dostupných podkladových materiálů nejsou s draženými nemovitými věcmi spojeny žádná práva či závady.

6. Obsah znaleckého posudku

- 1) Pozemky
 - a) Pozemky

B. POSUDEK**Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Ocenění****1) Pozemky****1.a) Vyhláška 199/2014 Sb.****1.a.1) Pozemky – § 6, 8, 9****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Praha - oblast 18

Základní cena pozemku: $ZC = 4\,780,- \text{ Kč/m}^2$ **§ 6 – Zemědělské pozemky****Koeficient pro úpravu základní ceny zemědělských pozemků dle přílohy č. 5:**

Hlavní město Praha – vlastní území	+	560 %	
Úprava celkem:	+	560 %	×

6,600

Parc. č.	Název	BPEJ	Výměra [m ²]	Zákl. cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
				základní	upravená	
593/2	Orná půda - část	22004	327	5,68	37,4880	12 258,58
593/2	Orná půda - část	20300	3 240	17,91	118,2060	382 987,44
593/3	Orná půda - část	20300	3 217	17,91	118,2060	380 268,70
595/3	Orná půda - část	20300	2 935	17,91	118,2060	346 934,61
595/3	Orná půda - část	22004	460	5,68	37,4880	17 244,48
Součet:			10 179			1 139 693,81

§ 8 odst. 4 – Pozemky vodní plochy umělé vodní nádrže a vodního tokuZákladní cena upravená: $ZCU = ZC \times 0,07 = 334,6000 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Cena [Kč]
591/2	Vodní plocha	555	185 703,-

§ 9 odst. 6 – Jiné pozemky, jinde neuvedenéZákladní cena upravená: $ZCU = ZC \times 0,04 \times (100 - s) \div 100$

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	s	ZCU [Kč/m ²]	Cena [Kč]
603/3	Ostatní plocha	1 153	0 %	191,2000	220 453,60

Součet cen všech typů pozemků: = **1 545 850,41 Kč**

Pozemky – zjištěná cena: **1 545 850,41 Kč**

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. Cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

I) Pozemky p.č. 593/2, p.č. 593/3 , p.č. 595/3 a p.č. 603/3

Kladné stránky předmětu ocenění:

- nebyly zjištěny

Záporné stránky předmětu ocenění:

- celková stagnace realitního trhu v tomto segmentu

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění obecně poptávka po obdobných pozemcích dané cenové kategorie je menší. Četnost realizovaných obchodů je minimální. V obdobných lokalitách není na trhu nabídka srovnatelných pozemků nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **obchodovatelný**.

Dle vlastní databáze realizovaných prodejů, dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době porovnatelné pozemky v obdobných lokalitách nabízejí v rozmezí od 70,- Kč do 140,- Kč/m². S ohledem na situování, přístup k pozemkům a s ohledem na další výše uvedené skutečnosti odhadujeme obvyklou cenu oceňovaných nemovitých věcí při středu uvedeného rozpětí, a to ve výši 100,- Kč/m², po vynásobení celkovou výměrou pozemků ve výši 11.332 m² se dostáváme k hodnotě ve výši **1 135 000,- Kč** (zaokrouhлено).

II) Pozemek vodní plochy p.č. 591/2

Srovnatelné pozemky vodních ploch se běžně neobchodují. V našem konkrétním případě za obvyklou cenu pozemku p.č. 591/2 považujeme cenu zjištěnou dle platného administrativního předpisu a to ve výši **185 000,- Kč** (zaokrouhлено).

Celková obvyklá hodnota předmětu ocenění činí:

1 135 000,- + 185 000,- = **1 320 000,- Kč**

REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	1 545 850,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva váznoucí (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou.* K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady váznoucí (věcná břemena) nebyly zjištěny, nejsou.*	0,- Kč

* Konstatováno na základě podkladů dostupných ke dni zpracování tohoto znaleckého posudku.

Obvyklá cena vyjadřující hodnotu předmětu ocenění určená porovnáním činí

1 320 000,- Kč

Cena slovy: jedenmiliontřistadvacetisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek
Ing. Štěpán Orálek
Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 22.12.2015

Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav

.....
Ing. Tomáš Vingrálek
jednatel

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek je podán znaleckým ústavem, zapsaným dle ustanovení §21, odst. 3 zákona 36/1967., o znalcích a tlumočnících a ustanovení §6 odst.1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., pod č.j.: 264/2008-OD-ZN/5 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro: ceny a odhady nemovitostí, ceny a odhady věcí movitých - spotřební elektroniky, výpočetní a kancelářské techniky, nábytku, vybavení a zařízení domácnosti, oceňování strojů a zařízení, oceňování vozidel, zemědělské a manipulační techniky, ceny a odhady podniků a jeho částí, a to zejména: ceny a odhady finančního majetku, ceny a odhady nehmotného majetku a majetkových práv, ceny a odhady pohledávek a závazků, ceny a odhady hodnoty obchodních podílů a cenných papírů, ceny a odhady fúzí a akvizic, ceny a odhady podnikových investic.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 12854-2324/2015 samostatné evidence znaleckého ústavu.

.....
Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o.
znalecký ústav
sídlo: Václavské náměstí 832/19, 110 00 Praha
kancelář: Sušilova 1938/26, 750 02 Přerov
e-mail: info@posudek.com
www.posudek.com

E. SEZNAM PŘÍLOH

Ortofoto mapa parcely 595/3

Ortofoto mapa parcely 593/3

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Ortofoto mapa parcely 595/3



Ortofoto mapa parcely 593/3

