

Znalecký posudek č. 6285-266/16

O obvyklé ceně nemovité věci - spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/128 na pozemku parc. č. 980/117, v obci Praha, katastrální území Písnice, zapsaném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, okres Hlavní město Praha.

Objednatel posudku:

Mgr. Hynek Sekyrka
soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha 1
Murmanská 1475/4
100 00 Praha 10

Účel posudku:

**Stanovení obvyklé ceny nemovité věci pro potřeby
exekučního řízení, č.j. 145 EX 153/15-43**

Dle 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., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb., podle stavu ke dni 03.08.2016 posudek vypracoval:

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9
Tel.: 605 788 661
E-mail: schwarzk@seznam.cz

Posudek obsahuje 10 stran, byl vypracován ve 3 vyhotoveních.

V Praze dne 19.08.2016

A. Nález

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny nemovité věci - spoluvlastnického podílu ve výši id. 1/128 na pozemku parc. č. 980/117, v obci Praha, katastrální území Písnice, zapsaném u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, okres Hlavní město Praha.

2. Prohlídka a zaměření nemovité věci

Prohlídka a zaměření nemovité věci bylo provedeno dne 03.08.2016 bez přítomnosti vlastníka.

3. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 1134 ze dne 08.07.2016
- kopie katastrální mapy - zdroj: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>
- cenová mapa stavebních pozemků na území hlavního města Prahy
- usnesení soudního exekutora Mgr. Hynka Sekyrky o ustanovení znalce ze dne 08.07.2016
- informace a údaje zjištěné na místě

4. Vlastnické a evidenční údaje

Obec: Praha
Katastrální území: Písnice (720984)

List vlastnictví číslo: 1134

Vlastníci:

1. AAA Realitní fond, a.s. Podíl: 1/128
Masarykovo nábřeží 235/28, Nové Město, 110 00 Praha 1
2. Brejla Václav Podíl: 1/16
Písnické zahrady 439/31, Písnice, 142 00 Praha 4
3. Budín Milan JUDr. Podíl: 1/16
Písnické zahrady 436/37, Písnice, 142 00 Praha 4
4. Čihař Alexander Podíl: 1/16
Písnické zahrady 437/35, Písnice, 142 00 Praha 4
5. Čihařová Eva Mgr. Podíl: 1/16
Písnické zahrady 437/35, Písnice, 142 00 Praha 4
6. MCP Do Van Toan a Do Thi Man Podíl: 1/128
Písnické zahrady 460/10, Písnice, 142 00 Praha 4
7. Ehrlichová Dana Podíl: 1/128
Na lysinách 462/32, Hodkovičky, 147 00 Praha 4
8. Hejduk Robert Mgr. Podíl: 1/16
Rabyňská 738/16, Kamýk, 142 00 Praha 4

9. *Společné jmění manželů* Podíl: 1/128
Javůrek Otakar a Javůrková Eva
Písnické zahrady 430/21, Písnice, 142 00 Praha 4
10. Korenc Vladimír Ing. Podíl: 1/128
Na Větrově 68/34, Lhotka, 142 00 Praha 4
11. Kraliková Marie JUDr. Podíl: 1/128
Písnické zahrady 431/17, Písnice, 142 00 Praha 4
12. *Společné jmění manželů* Podíl: 1/32
Krátký Lubomír Ing. a Krátká Janka Ing.
Písnické zahrady 458/14, Písnice, 142 00 Praha 4
13. Krejčín Leopold Podíl: 1/16
Klánovická 596/1a, Hloubětín, 198 00 Praha 9
14. Nguyen Thi Hang Nga Podíl: 1/16
Písnické zahrady 443/45, Písnice, 142 00 Praha 4
15. Pajačová Šárka Mgr. Podíl: 1/16
Písnické zahrady 461/8, Písnice, 142 00 Praha 4
16. Pavlovský Luboš Podíl: 1/16
Dolní 1479/10, Nusle, 140 00 Praha 4
17. Peták Vladimír Podíl: 1/16
Písnické zahrady 440/39, Písnice, 142 00 Praha 4
18. Petráková Hana Podíl: 1/16
Písnické zahrady 463/4, Písnice, 142 00 Praha 4
19. Příhodová Sylva Podíl: 1/32
Písnické zahrady 442/43, Písnice, 142 00 Praha 4
20. Rožňová Dagmar Podíl: 1/16
Písnické zahrady 459/12, Písnice, 142 00 Praha 4
21. Řežábková Šárka Podíl: 1/16
Levského 3207/11, Modřany, 143 00 Praha 4
22. Šintálová Janka JUDr., CSc. Podíl: 1/128
Písnické zahrady 435/29, Písnice, 142 00 Praha 4
- 23. Štochl Marcell Podíl: 1/128**
Na vrstvách 970/23b, Podolí, 140 00 Praha 4
24. Tulpa Aleš Ing. Podíl: 1/16
Písnické zahrady 441/41, Písnice, 142 00 Praha 4

5. Práva a závady spojené s předmětem ocenění

Zástavní práva

Podle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1134 ze dne 08.07.2016 vážnou na oceňované nemovité věci zástavní práva, viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví:

- zástavní právo smluvní k podílu id. 1/16 ve vlastnictví Vladimíra Petáka, oprávnění pro UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.,
- zástavní právo smluvní k podílu id. 1/128 ve vlastnictví AAA Realitní fond, a.s., oprávnění pro Raiffeisenbank a.s.

Tato zástavní práva nejsou ve znaleckém posudku zohledněna.

Omezení vlastnického práva

Z výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1134 dále vyplývá, že na majetek spoluvlastníka oceňované nemovité věci (Marcella Štochla) byla zahájena exekuce a bylo nařízeno předběžné opatření k podílu id. 1/128 v jeho vlastnictví - viz. oddíl C předmětného listu vlastnictví.

To vzhledem k účelu posudku není považováno za závalu a není v tomto posudku uvažováno.

Věcné břemeno

Na oceňovaném pozemku (pouze díl "c" dle GP 704-87/2000) vážnou věcná břemena cesty - oprávnění pro pozemky parc. č. 980/10, parc. č. 980/11, parc. č. 980/8, parc. č. 980/9, parc. č. 980/25, parc. č. 980/24, parc. č. 980/12, parc. č. 980/13, parc. č. 980/17, parc. č. 980/18, parc. č. 980/14, parc. č. 980/15, parc. č. 980/16, parc. č. 980/19, parc. č. 980/20, parc. č. 980/21, parc. č. 980/22 a parc. č. 980/23.

Nemá vliv na obvyklou cenu nemovité věci.

Jiná práva

Ve prospěch oceňovaného pozemku (pouze díl "c" dle GP 704-87/2000) byla zřízena věcná břemena chůze po pozemcích parc. č. 980/14, parc. č. 980/19, parc. č. 980/21, parc. č. 980/12, parc. č. 980/24 a věcné břemeno cesty na pozemku parc. č. 980/24. Nemá vliv na obvyklou cenu nemovitosti.

6. Dokumentace a skutečnost

Znalec provedl podrobné zaměření nemovité věci na místě samém.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek parc. č. 980/117 - ostatní plocha (ostatní komunikace) o výměře 1477 m², který leží na jižním okraji Prahy, v městské části Praha 4 - Písnice, v ulici Písnické zahrady. Jedná se o rovinný pozemek pravidelného půdorysu. Je užíván jako přístupová komunikace k rodinným domům v uzavřeném areálu. Pozemek je zpevněný s povrchovou úpravou ze zámkové dlažby.

Příslušenství tvoří venkovní úpravy - zpevněné plochy a ocelová vrátka a vrata s elektrickým pohonem.

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 53/2016 Sb. o oceňování majetku.

a) Pozemky – § 2

Cena pozemků je stanovena na základě cenové mapy stavebních pozemků.

§ 2 – Pozemky oceněné dle cenové mapy stavebních pozemků

Parc. č.	Název	Výměra [m ²]	Základní cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
980/117	Ostatní plocha	1 477	5 000,–	7 385 000,–

Úprava ceny vlastnickým podílem

Vlastnický podíl:	×	1 / 128
Cena po úpravě:	=	57 695,31 Kč

Pozemky – zjištěná cena: 57 695,31 Kč

C. Rekapitulace

Cena určená - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou dle platného oceňovacího předpisu, 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., vyhlášky č. 345/2015 Sb. a vyhlášky č. 53/2016 Sb. Touto metodou jsou podrobně oceněny všechny stavby hlavní a pozemky. S ohledem na účel ocenění nejsou dle platné vyhlášky oceněny případné vedlejší stavby, garáže, studny, venkovní úpravy, trvalé porosty, neboť cena určená má pouze pomocný indikační charakter (pokud jsou tyto položky popsány v odstavci 7. části „Nález“ tohoto znaleckého posudku jsou zahrnuty do obvyklé ceny jako příslušenství k věci hlavní).

Výsledné ceny:

a) Pozemky	57 695,31 Kč
Výsledná cena činí celkem:	57 695,31 Kč
Cena po zaokrouhlení podle § 50:	57 700,- Kč

Určená cena (podíl id. 1/128): 57 700,- Kč.

Cena slovy: Padesátšedmtisícšedmset Kč.

D. Obvyklá cena

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 a 3, zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

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 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 oblíby. 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 oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

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.

Porovnávací metoda

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé ceny oceňované nemovité věci tuto považujeme za obvyklou.

Při stanovení obvyklé ceny se vychází z porovnávací hodnoty, jež je stanovena na základě porovnání s obdobnými nemovitými věcmi, které byly v nedávné minulosti na trhu zobchodovány nebo jsou právě obchodovány. Porovnání se provádí z hlediska druhu a účelu, technického stavu, výměry, využitelnosti a umístění v okolí.

Popis oceňované nemovité věci:

Pozemek parc. č. 980/117, Praha 4 - Písnice

Druh pozemku	<i>Ostatní komunikace</i>	Poloha	<i>Okrajová část města</i>
Výměra pozemků	<i>1 477 m²</i>	IS	<i>Veškeré IS</i>
Svažitost	<i>Rovinný</i>	Příslušenství, porosty	<i>Venkovní úpravy</i>

Přehled porovnatelných nemovitých věcí:

Objekt č. 1: Pozemek Praha 4 - Písnice

Popis: Rovinný pozemek

Druh pozemku	<i>Ostatní plocha</i>	Poloha	<i>Okrajová část města</i>
Výměra pozemku	<i>2 323 m²</i>	IS	<i>Veškeré IS</i>
Svažitost	<i>Rovinný</i>	Příslušenství, porosty	<i>Venkovní úpravy</i>
Požadovaná nebo kupní cena:	15 331 800,- Kč		
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m²:	6 600,- Kč		
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa		0,95
Koeficient K2:	koeficient časový		1,00
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti (IS, příslušenství)		1,00
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr		1,00
Koeficient K5:	koeficient transakce		0,90
Celkový koeficient:	0,86		
Přepočtená standardní cena za 1 m²:	5 676,- Kč		

Objekt č. 2: Pozemek Praha 4 - Písnice

Popis: Rovinný pozemek

Druh pozemku	<i>Ostatní plocha</i>	Poloha	<i>Okrajová část města</i>
Výměra pozemku	<i>892 m²</i>	IS	<i>Veškeré IS</i>
Svažitost	<i>Rovinný</i>	Příslušenství, porosty	<i>Venkovní úpravy</i>
Požadovaná nebo kupní cena:	5 352 000,- Kč		
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m²:	6 000,- Kč		
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa		0,95
Koeficient K2:	koeficient časový		1,00
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti (IS, příslušenství)		1,00
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr		1,00
Koeficient K5:	koeficient transakce		0,95
Celkový koeficient:	0,90		
Přepočtená standardní cena za 1 m²:	5 400,- Kč		

Objekt č. 3: Pozemek Praha 4 - Písnice

Popis: Rovinný stavební pozemek.

Druh pozemku	<i>Stavební pozemek</i>	Poloha	<i>Okrajová část města</i>
Výměra pozemku	<i>750 m²</i>	IS	<i>Veškeré IS</i>
Svažitost	<i>Rovinný</i>	Příslušenství, porosty	<i>Venkovní úpravy</i>
Požadovaná nebo kupní cena:	5 238 750,- Kč		
Požadovaná nebo kupní cena za 1 m²:	6 985,- Kč		
Seznam koeficientů pro porovnání nemovitostí			
Koeficient K1:	koeficient místa		0,90
Koeficient K2:	koeficient časový		1,00
Koeficient K3:	koeficient vybavenosti (IS, příslušenství)		1,00
Koeficient K4:	koeficient velikosti výměr		1,00
Koeficient K5:	koeficient transakce		0,90
Celkový koeficient:	0,81		
Přepočtená standardní cena za 1 m²:	5 658,- Kč		

Stanovení obvyklé ceny je provedeno na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postiženy 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, dále na vnější i vnitřní vlivy, např. technický stav, fyzické opotřebení, lokalita, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí atd.

Z výše uvedených podkladů vyplývá, že obvyklá cena za 1 m² pozemku je stanovena ve výši 5 400,- Kč.

Obvyklou cenu nemovité věci stanovují ve výši 7 975 800,- Kč. Za tuto cenu by byl pozemek parc. č. 980/117, dle LV č. 1134, v obci Praha, k.ú. Písnice, běžně prodejný.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu o velikosti id. 1/128 činí 62 310,- Kč.

Obvyklá cena (podíl id. 1/128): 62 310,- Kč

Cena slovy: Šedesátdvatisíctřístadeset Kč

V Praze dne 19.08.2016

Ing. Karel Schwarz
Štverákova 2726/10
193 00 Praha 9

E. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 26.03.1999 č.j. Spr. 657/99, pro základní obor Ekonomika odvětví Ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6285-266/16 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem podle připojené likvidace.

V Praze

dne 19.08.2016

Ing. Karel Schwarz