

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 11037-317/2018

o ceně ideálního podílu 4344/304560 nemovité věci - pozemku parc.č. 2144/20 v k.ú. Horní Počernice, obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha

Objednavatel znaleckého posudku:

pověřený insolvenční správce, JUDr. Hana Záveská
Ostrovského 253
150 00 Praha 5 - Smíchov

Účel znaleckého posudku:

zjištění obvyklé ceny nemovité věci pro potřeby
insolvenčního řízení



Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb., podle stavu ke dni 3.11.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Zdeněk Garlík
Srbice 48
415 01 Teplice
telefon: 603872207
e-mail: garlik.zdenek@volny.cz

Znalecký posudek obsahuje 6 stran textu včetně titulního listu a 7 stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Srbicích 6.11.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o ceně ideálního podílu 4344/304560 nemovité věci - pozemku parc.č. 2144/20 v k.ú. Horní Počernice, obec Praha, okres a kraj Hlavní město Praha.

Na základě objednávky pověřeného insolvenčního správce JUDr. Hany Záveské, Ostrovského 253, 150 00 Praha 5 - Smíchov ze dne 18.10.2018 se jedná o zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby insolvenčního řízení.

Vzhledem k účelu je proveden odhad ceny obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). Pro odhad obvyklé ceny jsou běžně užívány metody věcná, výnosová a porovnávací, s následujícím zdůvodněním obvyklé ceny. Vzhledem k oceňované kategorii nemovitosti – pozemek, je pro stanovení obvyklé ceny použita metoda srovnávací (tržní).

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 2144/20
Adresa předmětu ocenění:	Božanovská 209 110 00 Praha
LV:	4052
Kraj:	Hlavní město Praha
Okres:	Hlavní město Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Horní Počernice
Počet obyvatel:	1 280 508

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.11.2018 za přítomnosti znalce Ing. Zdeňka Garlíka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- objednávka JUDr. Hany Záveské, Ostrovského 253, 150 00 Praha 5 - Smíchov ze dne 18.10.2018
- výpis z katastru nemovitostí vyhotovený dálkovým přístupem ze dne 30.3.2017 (LV č. 4052)
- informace o pozemku z nahlížení do KN ze dne 1.11.2018
- kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000 z nahlížení do KN ze dne 1.11.2018
- kopie ortofoto katastrální mapy v měřítku 1:1000 z nahlížení do KN ze dne 1.11.2018
- cenová mapa pozemků Hlavního města Prahy
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- mapa oblasti

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 4052 pro k.ú. Horní Počernice je uvedeno:

A - Vlastnické právo:

KONSTRUKCE-K, s.r.o., č.p. 141,
54454 Velký Vřešťov
Další spoluvlastnické podíly

podíl 4344/304560

B - Nemovitosti:

Pozemky:

parc.č. 2144/20

2288 m²

ostatní plocha, jiná plocha

C - Omezení vlastnického práva:

Věcné břemeno umístění a provozování kabelového vedení pro PREDistribuce,
a.s. k pozemku parc.č. 2144/20.

6. Celkový popis nemovité věci a lokality

Jedná se o pozemek, užívaný ve funkčním celku se zástavbou tři bytových domů na okraji městské části Prahy Horních Počernicích. Pozemek je částečně zpevněn chodníky a komunikacemi s povrchem z betonové zámkové dlažby, částečně je zatravněn a osázen okrasnými dřevinami. Na části pozemku byla zjištěna šachta podzemního vedení. Situování je na rohu ulic Božanovské a ulic Slatiňanské a Na Chvalce.

Praha je hlavním městem České republiky. Situování je v okrajové části Horní Počernice na severovýchodním okraji města. Vzdálenost do centra je cca 20 km, k obchodnímu centru Černý Most a nájezdu na městský okruh a dálnice ve směru na Mladou Boleslav a Hradec Králové cca 2 km, k zastávce MHD cca 400 m a k zastávce metra Černý Most cca 3 km.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Na základě objednávky pověřeného insolvenčního správce JUDr. Hany Záveské, Ostrovského 253, 150 00 Praha 5 - Smíchov ze dne 18.10.2018 se jedná o zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby insolvenčního řízení.

Vzhledem k účelu je proveden odhad ceny obvyklé ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a v souladu s Mezinárodními oceňovacími standardy (IVSC). Pro odhad obvyklé ceny jsou běžně užívány metody věcná, výnosová a porovnávací, s následujícím zdůvodněním obvyklé ceny. Vzhledem k oceňované kategorii nemovitosti – pozemek, je pro stanovení obvyklé ceny použita metoda srovnávací (tržní).

1. Popis objektů a pozemků

Podrobný popis pozemku včetně jeho příslušenství byl v dostatečném rozsahu uveden v části A. Nález – 6. Celkový popis nemovité věci a lokality.

Výměra pozemků:

parc.č. 2144/20

2288 m²

ostatní plocha, jiná plocha

2. Obvyklá cena

Pro odhad obvyklé ceny je hodnocení prováděno jak v zahraniční, tak v naší praxi v zásadě třemi základními metodami, které jsou používány v různých modifikacích.

Jednotlivé metody pro zjištění obvyklé ceny nemovitosti

- a) metoda nákladového ohodnocení (věcná)**
- b) metoda výnosová (příjmová)**
- c) metoda srovnávací (tržní)**
- d) zdůvodnění obvyklé ceny**

Stručná charakteristika a použití těchto metod:

a) metoda nákladového ohodnocení (věcná)

Jedná se v podstatě o stanovení nákladů na pořízení v současných cenách a určení opotřebení přiměřeného stáří a skutečnému stavu (časová cena, vystihující reálný, technický stav v čase hodnocení).

b) metoda výnosová (příjmová)

Vyjadřuje schopnost nemovitosti vytvářet výnos (příjem). Dosahovaný výnos je charakteristikou užitekosti.

c) metoda srovnávací (tržní)

V principu se jedná o vyhodnocení prodaných nebo nabízených porovnatelných nemovitostí.

Obvyklá cena pro danou kategorii stanovena metodou srovnávací.

c) metoda srovnávací (tržní)

Pro město Praha je schválena cenová mapa stavebních pozemků, která je pravidelně aktualizována na základě vývoje trhu se stavebními pozemky. Vzhledem k této skutečnosti je cenu uvedenou v této cenové mapě možno považovat za obvyklou.

Jednotková cena z cenové mapy stavebních pozemků: 5 280,- Kč/m²

Vliv příslušenství (zpevněné plochy, trvalé porosty) je v tomto případě určení ceny obvyklé zanedbatelný (cena činí odhadem cca 2 % resp. 1 % z ceny pozemku), stejně jako je zanedbatelný vliv věcného břemene zapsaného na LV.

Vyhodnocení srovnávací hodnoty:

Pozemek parc.č. 2144/20 2288 m² á 5 280,- Kč/m² = 12 080 640,- Kč

Komentář:

Srovnávací hodnota určena na základě cenové mapy stavebních pozemků.

Srovnávací hodnota = **12 080 640,- Kč**

d) Zdůvodnění obvyklé ceny

Pro ocenění cenou obvyklou byla stanovena srovnávací hodnota na základě cenové mapy stavebních pozemků pro pozemek jako celek. Obvyklou cenu podílu 4344/304560 uvažuji tedy v přepočtu srovnávací hodnoty se zaokrouhlením na tisíce Kč (horší prodejnost u podílu pozemku se v tomto případě neprojeví).

Na základě uvedených skutečností odhaduji cenu obvyklou ve výši:

Výsledná obvyklá cena podílu 4344/304560 nemovité věci 172 000,-Kč

slovy: jednostosedmdesátdvatisíce Kč

V Srbicích 6.11.2018

Ing. Zdeněk Garlík
Srbice 48
415 01 Teplice

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 6.5.1991, č.j. Spr. 2146/91 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 11037-317/2018 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 226 18.

V Srbicích 6.11.2018

Ing. Zdeněk Garlík

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace	1
Informace o pozemku ze dne 1.11.2018	2
Kopie katastrální mapy v měřítku 1:1000 ze dne 1.11.2018	1
Kopie ortofoto katastrální mapy v měřítku 1:1000 ze dne 1.11.2018	1
Výřez z cenové mapy stavebních pozemků	1
Mapa oblasti	1

Fotografie ze dne 3.11.2018



Pohled severní podél ulice Božanovské



Vjezd do garáží a parkoviště z ulice Slatiňanské



Parková úpravy od ulice Slatiňanské



Šachta podzemního vedení na pozemku



Parkové úpravy a chodník v západní části pozemku



Celkový pohled jižní z ulice Božanovské



Pohled jižní podél ulice Božanovské



Vjezd do garáží z ulice Božanovské

Informace o pozemku ze dne 1.11.2018

1. 11. 2018

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	2144/207
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Horní Počernice [643777]
Číslo LV:	4052
Výměra [m ²]:	2288
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Způsob využití:	jiná plocha
Druh pozemku:	ostatní plocha



Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Benák Rostislav Ing. Mgr., Božanovská 2536/32c, Horní Počernice, 19300 Praha 9	18359/304560
Bradáč Jan, Božanovská 2535/32b, Horní Počernice, 19300 Praha 9	3012/304560
SJM Bradáč Jan a Bradáčová Vendula, Božanovská 2535/32b, Horní Počernice, 19300 Praha 9	15406/304560
Bretyš Michael, Lannova 1540/6, Nové Město, 11000 Praha 1	8053/304560
Bretyšová Taťana MUDr., Božanovská 2536/32c, Horní Počernice, 19300 Praha 9	24593/609120
Bugalová Eva Ing., Ivana Olbrachtova 4210/20, Mšeno nad Nisou, 46604 Jablonec nad Nisou	7985/304560
Cmuntová Kateřina, Vlašimská 1796, 25601 Benešov	5961/304560
SJM Cwik Petr MUDr. a Cwiková Danica MUDr., Okrajní 581/3, Muglinov, 71200 Ostrava	7999/304560
Dvořáková Ludmila, Božanovská 2534/32a, Horní Počernice, 19300 Praha 9	11837/304560
Fidler Vlastislav, Poděbradská 573/158, Hloubětín, 19800 Praha 9	6837/304560
Francová Blanka, Božanovská 2534/32a, Horní Počernice, 19300 Praha 9	7832/304560
Fröhlich Vladimír Ing., Ružinovská 1159/4, Krč, 14200 Praha 4	3369/304560
Funk Petr, Slatiňanská 940/25, Horní Počernice, 19300 Praha 9	8359/304560
HRUŠKA building group s.r.o., Slatiňanská 940, Horní Počernice, 19300 Praha	1352/304560
Kaczorová Tatiana, Božanovská 2535/32b, Horní Počernice, 19300 Praha 9	8130/304560
KONSTRUKCE-K s.r.o., č. p. 141, 54454 Velký Vřeštov	4344/304560
SJM Krásný Tomáš a Krásná Barbora RNDr., Vysokovská 1336/15, Horní Počernice, 19300 Praha 9	8338/304560
Kyschková Květuše, Božanovská 2534/32a, Horní Počernice, 19300 Praha 9	8484/304560
Michalcová Jaroslava Ing., Božanovská 2535/32b, Horní Počernice, 19300 Praha 9	7828/304560
MIVA PRAHA Facility Management, a.s., Havlíčkovo náměstí 189/2, Žižkov, 13000 Praha 3	11991/304560
Morávek Michal Ing., V Jankách 344, 25063 Čakovice	6847/304560
Novotná Uršula Ing., Lesní 514, 73991 Jablunkov	11823/304560
Pavlík Marek Mgr., Příční 111/7, 67172 Miroslav	8337/304560
Petera Martin, Božanovská 2534/32a, Horní Počernice, 19300 Praha 9	5961/304560
Procházková Kateřina Ing., Božanovská 2535/32b, Horní Počernice, 19300 Praha 9	11895/304560
Pultr David, Klostermannova 2119/32, Modřany, 14300 Praha 4	98/3807
Rodinné domy Chvalka s.r.o., Za zastávkou 373, Dolní Měcholupy, 11101 Praha 10	1119/609120

https://nahlizeni.dokn.cuzk.cz/ZobrazObjekt.aspx?encrypted=Y1d9NTOAkNfK-nHEJMaFFRhsNndfKOWXC0FA8ibmqtgaidG_7xEPdr4Hy32_nzu... 1/2

1. 11. 2018

Informace o pozemku | Nahlížení do katastru nemovitostí

Silný Lukáš, Trojská 853/72e, Troja, 18200 Praha 8	8315/304560
Šrámek Jakub, Božanovská 2535/32b, Horní Počernice, 19300 Praha 9	12011/304560
SJM Švestka Jindřich a Švestková Jiřina, Javornická 2357/4, Horní Počernice, 19300 Praha 9	12009/304560
SJM Toulá Petr a Toulá Zuzana, Vojická 1021/14, Horní Počernice, 19300 Praha 9	11822/304560
Ulrichová Zlata, Božanovská 2534/32a, Horní Počernice, 19300 Praha 9	7975/304560
Van Bömmel Alena, Foersterova 933, 53501 Přebuz	8321/304560
SJM Veber Jan Mgr. a Veberová Iva Mgr., Dolská 1449/9, Horní Počernice, 19300 Praha 9	1565/60912
Vorlíčková Irena, Biskupcova 1591/34, Žižkov, 13000 Praha 3	3369/304560
Votruba Robert, K novým domkům 43, Lahovice, 15900 Praha 5	11878/304560

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Věcné břemeno (podle listiny)
Věcné břemeno užívání
Věcné břemeno zatěžující spoluvlastnický podíl
Zákaz zcizení
Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - KONSTRUKCE-K s.r.o.
Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - KONSTRUKCE-K s.r.o.
Zahájení exekuce - Fidler Vlastislav

Řízení, v rámci kterých byl k nemovitosti zapsán cenový údaj

Více informací k cenovým údajům naleznete v k aplikaci.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha](#).

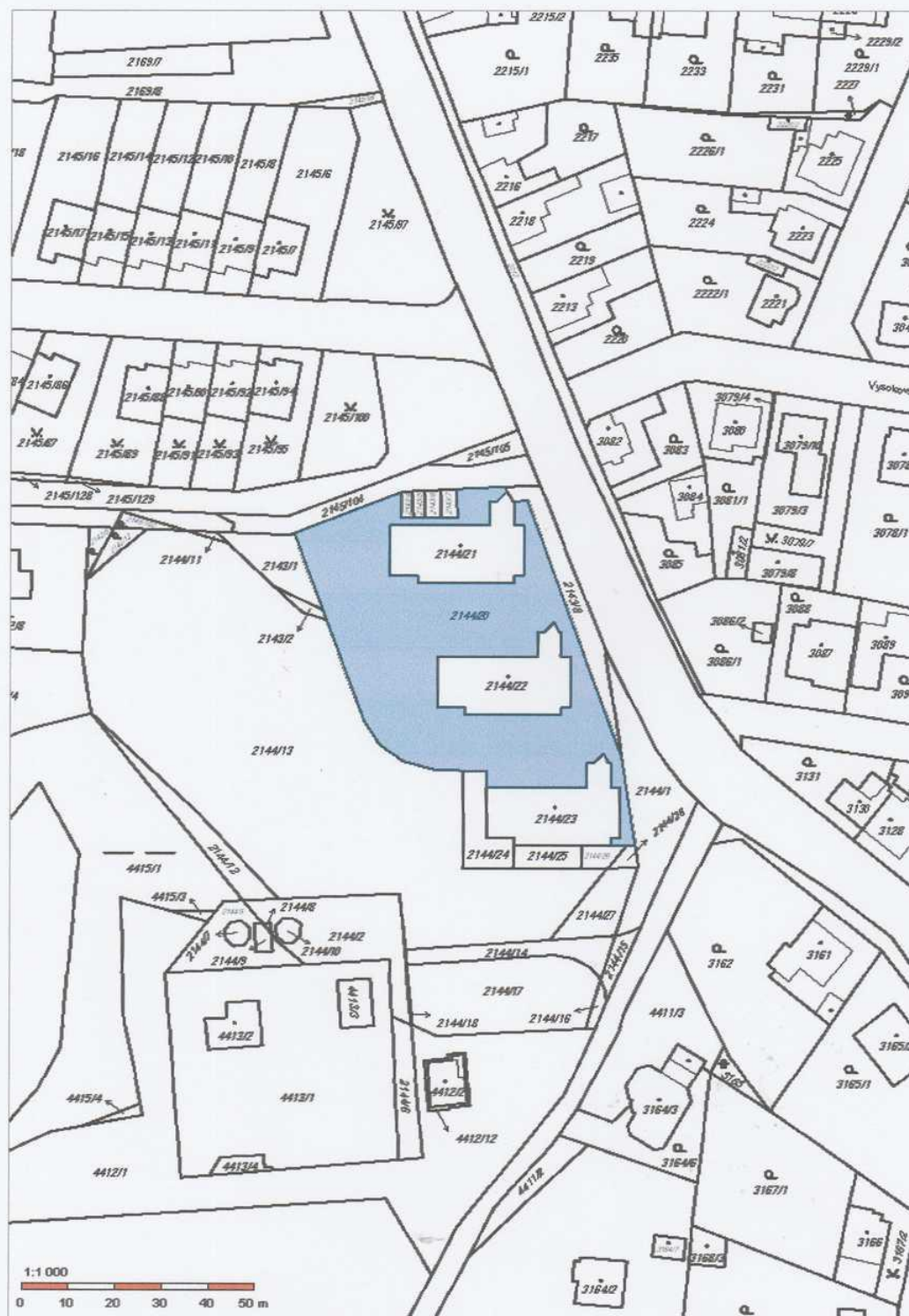
Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 01.11.2018 08:00:00.

© 2004 - 2018 Český úřad zeměměřický a katastrální, Pod sídlištěm 1800/9, Kobylisy, 18211 Praha 8.
Podání určená katastrálním úřadům a pracovištím zasílejte přímo na jejich e-mail adresu.

Verze aplikace: 5.5.3 build 0

1. 11. 2018

Publikace dat ISKN Tisk - 0s :171ms, 825 prvků.



<http://sqi-nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

1/1

Kopie ortofoto katastrální mapy v měřítku 1:1000 ze dne 1.11.2018

1. 11. 2018

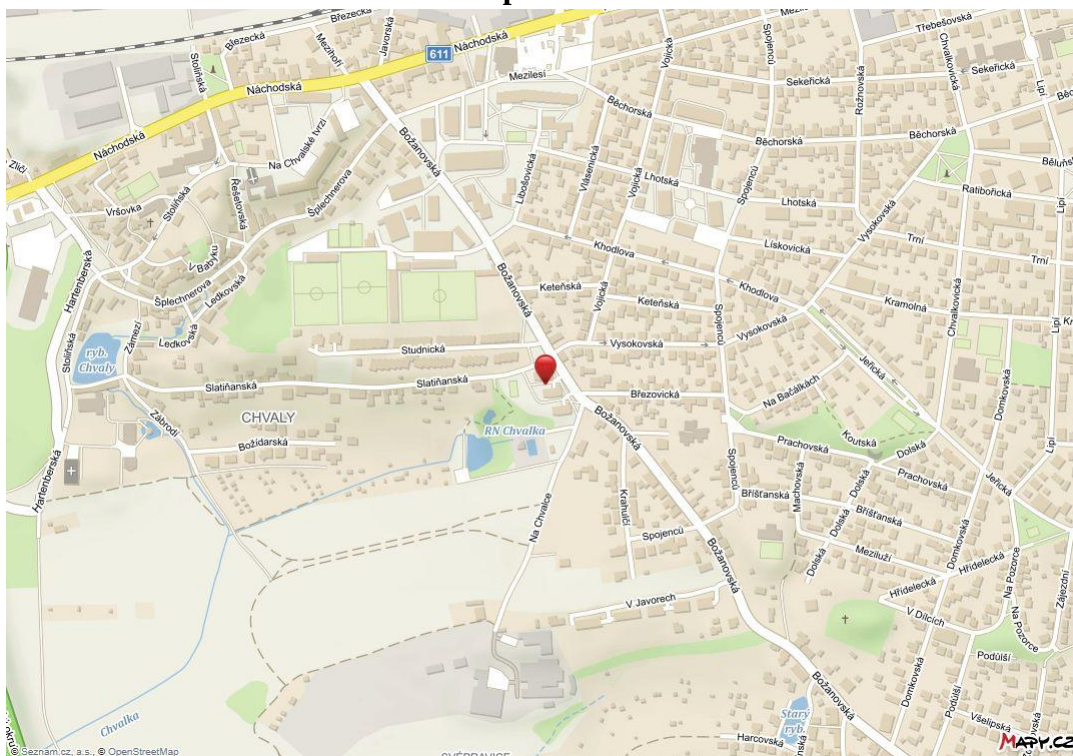
Publikace dat ISKN Tisk - Os :531ms, 825 prvků.



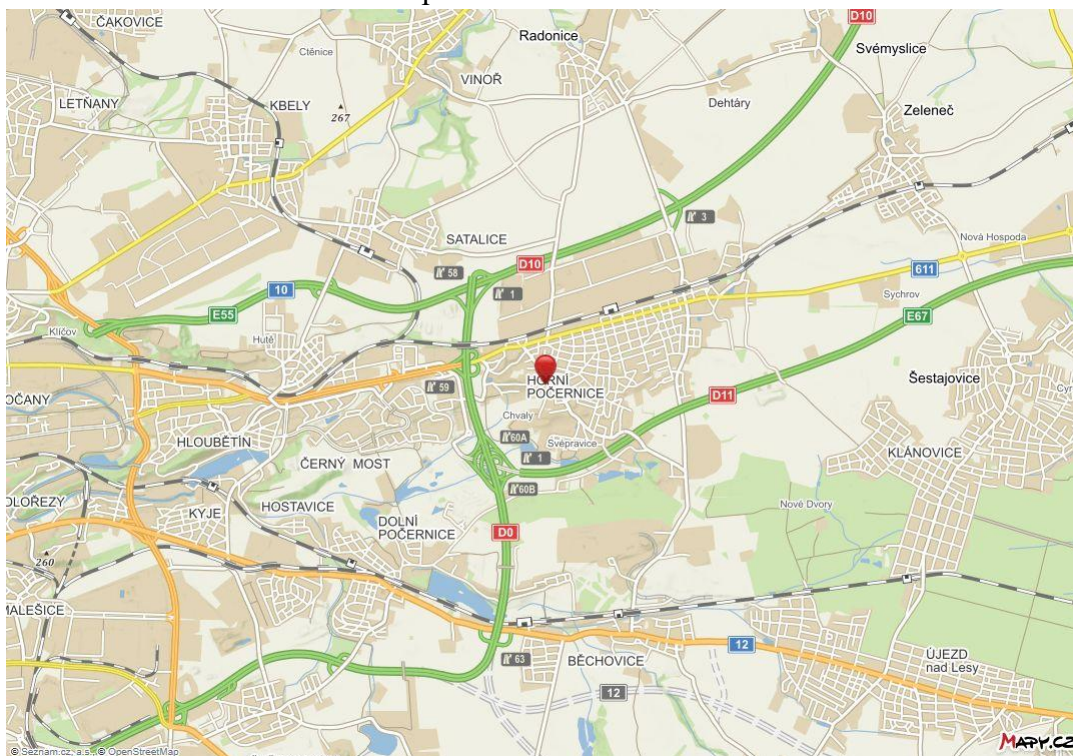
<http://sgi-nahliznidokn.cuzk.cz/marushka/print.aspx>

1/1

Mapa oblasti



Pozemek p.č. 2144/20 v k.ú. č. 643777



Pozemek p.č. 2144/20 v k.ú. č. 643777