

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1243/24/18

o ceně spoluvlastnického podílu ve výši 1/111 k pozemku č. 1814/228, který se nachází v katastrálním území Uhříněves v obci Praha v okrese Hlavní město Praha

Objednavatel znaleckého posudku: TP Insolvence v.o.s., RČ/IČO: 032 96 636
Jankovcova 1037/49
170 00 Praha 7 – Holešovice

Účel znaleckého posudku:

ocenění se provádí pro účely 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. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 24.4.2018 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Miroslav Balnar
Nálepково nám. 929/14
708 00 Ostrava - Poruba
telefon: 777729127
e-mail: miroslav.balnar@seznam.cz

Počet stran: 6 včetně titulního listu a stran příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Ostravě 22.5.2018

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě požadavku společnosti TP Insolvence v.o.s. je úkolem znalce vypracování znaleckého posudku o ceně spoluvlastnického podílu ve výši 1/111 k pozemku č. 1814/228 vedeného v druhu jako orná půda, který se nachází v katastrálním území Uhříněves v obci Praha v okrese Hlavní město Praha.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky
Adresa předmětu ocenění: Saturnova
Praha 10 - Uhříněves
LV: 2786
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Uhříněves
Počet obyvatel: 1 280 508

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.4..2018 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí, list vlastnictví č. 2786, který byl vyhotovený dálkovým přístupem do katastru nemovitostí ke dni 18.4.2018
- Kopie katastrální mapy, která byla vyhotovena internetovým přístupem do katastru nemovitostí
- Cenová mapa stavebních pozemků města hlavního města Prahy, která je platná od 1.1.2018

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: 750508/5445, Pan Jaroslav Hluchý, Čestmírova 510/7, 140 00 Praha 4 - Nusle, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 111
Parcela č. 1814/228 - orná půda - 3 261 m²

Vlastník :

Jaroslav Hluchý podíl 1/111
Čestmírova 510/7
140 00 Praha 4 - Nusle

6. Dokumentace a skutečnost

Znalec měl k dispozici pouze přístup z internetového portálu Mapy.cz a údaj ez Nahlížení do katastru.

7. Celkový popis nemovité věci

Pozemek se nachází v okrajové části hlavního města Prahy, v místní části Uhříněves. Pozemek je vedený v druhu jako orná půda a nachází se v prostoru za bytovým domem s přístupem z ulice Saturnova.

Pozemek je zatravněný s nízkými okrasnými dřevinami a přes pozemek prochází komunikace pro pěší (chodník) s povrchem ze zámkové dlažby.

Na žádost objednatele není chodník a okrasné dřeviny předmětem ocenění.

8. Základní pojmy a metody ocenění

Ocenění se provádí dle platných cenových předpisů k datu vypracování znaleckého posudku vč. stanovení obvyklé ceny.

9. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek č. 1814/228

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle 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. 340/2013 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemek č. 1814/228

Jedná se o pozemek, který je vedený v druhu jako orná půda. Pozemek je přístupný z ulice Saturnova a nachází se v těsné blízkosti zástavby bytových domů.

Pozemek je z převážné části zatravněný s nízkými až plazivými okrasnými dřevinami. Přes pozemek prochází komunikace pro pěší s povrchem ze zámkové dlažby.

Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků města Prahy. V této mapě je pozemku přiřazena jednotková cena ve výši 4 010,- Kč/m².

Ocenění

Stavební pozemky uvedené v cenové mapě stavebních pozemků dle § 2

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	1814/228	3 261	4 010,00	13 076 610,-
Cenová mapa - celkem		3 261		13 076 610,-
Pozemek č. 1814/228 - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu			=	13 076 610,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem			*	1 / 111
Pozemek č. 1814/228 - zjištěná cena			=	117 807,30 Kč

C. REKAPITULACE

1. Pozemek č. 1814/228

117 807,30 Kč

Výsledná cena - celkem:

117 807,30 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

117 810,- Kč

slovy: Jednostosedmnácttisícsmsetdeset Kč

Obvyklá cena :

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona (Zákon č. 151/1997 Sb.) 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 přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Pro stanovení obvyklé ceny se používá porovnávací metoda. Principem porovnávací metody je nalezení množiny pozemků se stejnými nebo podobnými charakteristickými prvky. Vesměš jsou porovnávány následující ukazatele a prvky : typ pozemku, druh pozemku, velikost, možnost využití, umístění v lokalitě, dopravní dostupnost a pod.

V tomto konkrétním případě nelze porovnávací metodu spolehlivě použít, neboť spoluvlastnické podíly k pozemkům nejsou běžně předmětem obchodování.

Pozemek je oceněný v Cenové mapě stavebních pozemků hlavního města Prahy. S ohledem na tvorbu této mapy je možno považovat cenu uvedenou v této cenové mapě za cenu v daném místě a čase obvyklou.

S ohledem na spoluvlastnický podíl k pozemku a na zápisy, které omezují užívání vlastnických práv uvedených v oddíle C - Omezení vlastnického práva v listu vlastnictví se hodnota pozemku snižuje o padesát procent.

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši 1/111 na pozemku č. 1814/228 je stanovena následovně :

$$117\,807,-\text{ Kč} \times 0,50 = 58\,903,-\text{ Kč}$$

Výsledná cena po zaokrouhlení : 58 900 ,- Kč

Obvyklá cena majetkového podílu na pozemku č. 1814/228 činí :

58 900 ,- Kč

slovy : padesátosmtisícdevětset korunčeských

V Ostravě 22.5.2018

Ing. Miroslav Balnar
Nálepko n.ám. 929/14
708 00 Ostrava - Poruba
telefon: 777729127
e-mail: miroslav.balnar@seznam.cz

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.7.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze den 18. 4. 1996, č.j. Spr. 1879/96 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1243/24/18 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1243/24/18.