

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: 18994-29/2019

O ceně nemovitých věcí sestávající z pozemku p.č. 539/21 - ostatní plocha, pozemku p.č. 544/45 - orná půda, pozemku p.č. 547 - orná půda, pozemku p.č. 570/4 - ostatní plocha, pozemku p.č. 570/5 - ostatní plocha a pozemku p.č. 570/6 - ostatní plocha, vše v k.ú. Horní Měcholupy, 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 2427/18-15

Dle zákona 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 20.12.2018 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 12 stran a 6 stran příloh.

V Praze, dne 8.1.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Na základě usnesení, ze dne 11.12.2018 vydané Exekutorským úřadem Praha-východ, **JUDr. Ivo Erbert**, č.j. **149 EX 2427/18-15**, byl přiřazen znalecký ústav a to k ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 539/21** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 544/45** - orná půda, pozemku **p.č. 547** - orná půda, pozemku **p.č. 570/4** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 570/5** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 570/6** - ostatní plocha, vše v k.ú. Horní Měcholupy, 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 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 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 20.12.2018, 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., vyhlášky č. 53/2016 Sb., vyhlášky č. 443/2016 Sb. a vyhlášky č. 457/2017 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 - (ocenění 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 20.12.2018 za přítomnosti pracovníka znaleckého ústavu Ing. Radka Mikuláše.

Povinný se přes písemnou výzvu místního šetření nezúčastnil.

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Výpis z katastru nemovitostí č. 2754, pro k.ú. Horní Měcholupy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovený objednavatelem dne 6.12.2018, prostřednictvím dálkového přístupu do katastru nemovitostí, prostřednictvím internetové aplikace www.cuzk.cz.

Náhled katastrální mapy, pro k.ú. Horní Měcholupy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, vyhotovená znaleckým ústavem dne 20.12.2018, 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 hlavního města Praha.

Cenová mapa hlavního 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: Horní Měcholupy (732583)

List vlastnictví číslo: 2754

Vlastník: Doprava - Uložení - Rekultivace
a.s., 28. října 375/9, Staré Město, 11000 Praha 1

5. Celkový popis předmětu ocenění

Jedná se o ocenění nemovitých věcí sestávající z pozemku **p.č. 539/21** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 544/45** - orná půda, pozemku **p.č. 547** - orná půda, pozemku **p.č. 570/4** - ostatní plocha, pozemku **p.č. 570/5** - ostatní plocha a pozemku **p.č. 570/6** - ostatní plocha, vše v k.ú. Horní Měcholupy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, které jsou situovány ve východní části katastrálního území, tvoří jednotný funkční celek s přístupem po zpevněné komunikaci na pozemku p.č. 544/51 - ostatní plocha a dále přes pozemky p.č. 544/52 - orná půda a p.č. 544/76 - orná půda, které jsou ve vlastnictví jiných subjektů.

Dle platného územního plánu města Praha jsou pozemky vedeny takto:

- p.č. 539/21 - „zeleň městská a krajinná“
- p.č. 544/45 - „zeleň městská a krajinná“
- p.č. 547 - „zeleň městská a krajinná“
- p.č. 570/4 - „zeleň městská a krajinná“
- p.č. 570/5 - „zeleň městská a krajinná“
- p.č. 570/6 - „zeleň městská a krajinná“

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
- 2) Ocenění porovnávací metodou

B. POSUDEK**Popis a umístění objektů, výměra, hodnocení a ocenění****Ocenění****1) Pozemky****1.1) Vyhláška 457/2017 Sb.****1.1.a) Pozemky – § 4, 6****Základní cena stavebního pozemku neuvedeného v cenové mapě dle § 3**

Název obce: Praha - oblast 11

Základní cena pozemku: $ZC = 6\,083,- \text{ Kč/m}^2$ **Koeficienty úpravy základních cen pozemků komunikací dle přílohy č. 3, tabulky č. 5:**

Popis znaku	Hodnocení znaku	P_i
1 Kategorie a charakter pozemních komunikací, veřejného prostranství a drah	IV. Ostatní a veřejná prostranství (veřejná zeleň, veřejné parky a jiné veřejné prostranství)	-0,10
2 Charakter a zastavěnost území	II. V kat. území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	-0,05
3 Povrchy	III. Veřejné parky nebo veřejná zeleň	0,00
4 Vlivy ostatní neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00
5 Komerční využití	I. Bez možnosti komerčního využití	0,30

Index cenového porovnání: $I = P_5 \times \left(1 + \sum_{i=1}^4 P_i\right) = 0,255$

§ 4 odst. 3, 4 – Stavební pozemky komunikací a veřejného prostranstvíZákladní cena upravená: $ZCU = ZC \times I = 1\,551,1650 \text{ Kč/m}^2$

Parc. č.	Název	Výměra [m^2]	Cena [Kč]
539/21	Ostatní plocha - jiná plocha	246	381 586,59
570/4	Ostatní plocha - jiná plocha	275	426 570,38
570/5	Ostatní plocha - jiná plocha	33	51 188,45
570/6	Ostatní plocha - jiná plocha	71	110 132,72
	Součet:	625	969 478,14

§ 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	
544/45	Orná půda	22601	476	9,07	59,8620	28 494,31
547	Orná půda	22601	3 621	9,07	59,8620	216 760,30
Součet:			4 097			245 254,61

Pozemky – zjištěná cena: 1 214 732,75 Kč

2) Ocenění porovnávací metodou

Problematika Porovnávací hodnoty nemovitostí je v současné době nejlépe uceleně popsána v publikaci „Porovnávací hodnota nemovitostí“ vydaná nakladatelstvím EKOPRESS autor Zbyněk Zazvonil.

Výběr porovnatelných vzorků:

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzerce ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segmentu trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),

- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd)

1) Pozemek Praha 10, okres Hlavní město Praha

Louka o celkové ploše 2 270 m², která se nachází na pěkném a slunném místě na Praze 10 - Kolovraty. Pozemek je možno využívat jako pastvinu, k chovu koní apod. nebo jako investici. V současné době má charakter trvalého travního porostu. Louka je dostupná po účelové komunikaci a v pěší dostupnosti MHD.

Nabídková CENA: 340 500,- Kč

2) Pozemek Praha 9, okres Hlavní město Praha

Rovinatý pozemek o rozloze 12 685 m² na Praze 9 - Kyje. Dle ÚP hl. města Prahy je pozemek evidován ve funkčním využití území jako lesní porosty, louky a pastviny. Pozemek je situován v nezastavěném území mezi městskou částí Praha 9 - Kyje, Černý Most a Hostavice. Přes pozemek vedeno nadzemní elektrické vedení.

Nabídková CENA: 3 560 000,- Kč

3) Pozemek Praha 8, okres Hlavní město Praha

Soubor tří pozemků o celkové výměře 12 348 m² v k.ú. Troja, obec Praha 8.

Pozemky se nachází mezi aquaparku Šutka a bytovou zástavbou Velká Skála. Charakterem pozemků jsou vinice, sady nebo louky, které patří do celoměstského systému zeleně. Na pozemcích je možno realizovat stavby spojené s krajinou městskou zelení a jejím provozem, parky, hřiště, dopravní hřiště klubovny, objekty pro účel využití spojený s ochranou a péčí o zeď, a nebo také jako dlouhodobější investici.

Nabídková CENA: 4 321 800,- Kč

Jednotky porovnání, porovnání nemovitosti jako celku:

Jednotky porovnání jsou veličiny, jejichž prostřednictvím se porovnávání provádí. Jako jednotka porovnání byl volen m².

Kvantitativní porovnávací analýza:

Pro kvantitativní porovnávací analýzu je typické, že jednotlivé diference mezi vybranými vzorky a oceňovaným subjektem se snaží kvantifikovat, resp. shledané rozdíly se pokouší ocenit, najít směr jejich předpokládané kontribuce a následně je využít pro cenové úpravy ve formě srážek a přírážek s cílem, aby takto upravený výsledek refletoval zatím neznámou porovnávací hodnotu oceňovaného subjektu. Za upravovaný základ jsou zvoleny známé ceny vzorků, a úpravy mají relativní formu ve vztahu ke zvolenému základu.

Tyto cenové úpravy lze charakterizovat jako vzájemné přizpůsobování cen, jejich vyrovnávání, „seřizování“ či „vyladování“, proto v odborné literatuře je pro tento proces obvykle používán termín *adjustace (adjustment)*

Adjustace je založena na následujících předpokladech:

- jsou-li porovnávány nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **horší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **vyšší** cenu než nemovitosti porovnávány (než vzorek)

- jsou-li porovnávané nemovitosti, u nichž je prodejní cena známa, **lepší než nemovitosti oceňované**, lze předpokládat, že oceňované nemovitosti mají **nižší** cenu než nemovitosti porovnávané (než vzorek)

Dle aktuální nabídky realitních kanceláří získané prostřednictvím tisku a realitních internetových serverů se v současné době srovnatelná (již upravená vlivem polohy) hodnota oceňovaných pozemků pohybuje v rozmezí od 140,- do 320,- Kč/m². S ohledem na situování a současný stav na trhu s nemovitostmi odhadujeme porovnávací hodnotu oceňovaných pozemků jako průměr uvedených adjustovaných hodnot a to ve výši **235,- Kč/m²**.

Seznam porovnávaných objektů:

Název		Výchozí cena (VC)	Množství (M)
K_{polohy}	$K_{objektivizační}$	Jednotková cena (JC)	Váha (V)
Pozemek Praha 10, okres Hlavní město Praha		340 500,- Kč	2 270,00 m ²
1,00	1,10	136,36 Kč	1,0
Pozemek Praha 9, okres Hlavní město Praha		3 560 000,- Kč	12 985,00 m ²
1,00	1,10	249,24 Kč	1,0
Pozemek Praha 8, okres Hlavní město Praha		4 321 800,- Kč	12 348,00 m ²
1,00	1,10	318,18 Kč	1,0

kde $JC = (VC / M) / (K_{polohy} \times K_{objektivizační})$

Minimální jednotková cena za m ² :	136,36 Kč
Průměrná jednotková cena za m ² ($\sum (JC \times V) / \sum V$):	234,59 Kč
Maximální jednotková cena za m ² :	318,18 Kč

Stanovení porovnávací hodnoty:

Stanovená jednotková cena za m ² :	235,- Kč
Jednotkové množství:	× 4 722,00 m ²
Porovnávací hodnota:	= 1 109 670,- Kč

Výsledná porovnávací hodnota (zaokrouhleno): 1 110 000,- 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 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 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.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitých věcech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitých věcí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmět ocenění považovat za **průměrně obchodovatelný**.

Situaci na trhu s nemovitými věcmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, a proto v případě odhadu obvyklé hodnoty předmětu ocenění tuto považujeme za obvyklou.

REKAPITULACE

Cena pozemků podle cenového předpisu	1 214 733,- Kč
Cena zjištěná porovnávacím způsobem	1 110 000,- Kč
Movité věci	0,- Kč
Práva (nájemní smlouva, pacht) nebyla zjištěna, nejsou K zástavním právům znalec nepřihlíží.	0,- Kč
Závady (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

1 110 000,– Kč

Cena slovy: jedenmilionjednostodesettisíc Kč

Zpracovatelé posudku:

Ing. Tomáš Vingrálek

Ing. Štěpán Orálek

Ing. Radek Mikuláš

Ondřej Mlčoch

Osoba oprávněná podávat vysvětlení:

Ing. Tomáš Vingrálek

V Praze, dne 8.1.2019

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. 18994-29/2019 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

Fotodokumentace
Výpis z katastru nemovitostí
Kopie katastrální mapy

