

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 5037-20278

o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 474, 476/1, 476/2, 478/2, 478/5, na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e. rodinná rekreace, stavby bez č.p./č.e. rodinná rekreace na parcele p.č. 478/5, LV číslo 211,

katastrální území Troja, obec Praha, okres Hlavní město Praha

a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi



Účel ocenění: Návrh obvyklé ceny 003 EX 6900/19-56

Objednatel: Exekutorský úřad Praha 10, Mgr. Richard Bednář, soudní exekutor
Adresa: Na Plískavě 1525/2, 102 00 Praha 10

Zhotovitel: Zdeněk Vašíček
Adresa: Teplická 232, 753 01 Hranice
IČ: 42058171 telefon: 602 778 374 e-mail: zvh@atlas.cz,
www.posudeknemovitosti.cz
datová schránka: qmhy8q

Stav ke dni: 02.12.2020
Počet stran: 24 stran

Datum místního šetření:
Počet příloh: 6

02.12.2020
Počet vyhotovení: 1

V Hranicích, dne 11.12.2020

A. NÁLEZ

Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitých věcí - pozemku p.č. 474, 476/1, 476/2, 478/2, 478/5, na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e. rodinná rekreace, stavby bez č.p./č.e. rodinná rekreace na parcele p.č. 478/5, LV číslo 211, katastrální území Troja, obec Praha, okres Hlavní město Praha a ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi

Úkolem znalce je:

- 1) Stanovit cenu obvyklou nemovitých věcí a jejich příslušenství;
- 2) Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitými věcmi spojené.
- 3) Ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou.
- 4) Zjistit a určit zda se u oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.
- 5) Uvést cenu obvyklou, za níž jsou nemovité věci v dražbě prodejné.

Základní pojmy a metody ocenění

Podle ust. § 2 zákona č. 151/1997 Sb. O oceňování majetku se majetek oceňuje obvyklou cenou.

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 prodejích 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.

Ke stanovení obvyklé ceny se používají tyto metody:

- nákladová - stanovení výše nákladů na pořízení nemovitých věcí v současných cenách a cena nemovitých věcí po odpočtu opotřebení s přihlédnutím ke skutečnému stavu nemovitých věcí
 - porovnávací - porovnání oceňovaných nemovitých věcí s prodávanými nebo prodanými nemovitými věcmi
 - výnosová - se používá u nemovitých věcí s možným příjmem z pronájmu těchto nemovitých věcí
- Pro stanovení obvyklé ceny je možno použít kombinaci metod: nákladové, porovnávací a výnosové.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení co nejmenší odchylky mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, postupuje při určení ceny zjištěné nákladovým způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení nákladových údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

Pro určení obvyklé ceny bude, z výše uvedených důvodů, přihlédnuto k ceně zjištěné, vypočtené podle oceňovací vyhlášky a k ceně stanovené metodou srovnávací.

Nemovité věci představují zvláštní druh majetku, který je charakteristický zejména tím, že:

- každý pozemek a každá stavba je unikátní
- životnost pozemků je prakticky neomezená

- životnost staveb je oproti jiným věcem podstatně vyšší
- jsou nepřenosné
- množství pozemků je omezené
- jsou málo likvidní
- mají velký vliv na své okolí

Obecné výhody nemovitých věcí:

- oproti jinému majetku jsou hodnotově stabilnější, lépe odolávají výkyvům trhu (jsou tedy i málo likvidní), z čehož plyne menší investiční riziko
- výnosy jsou relativně stabilní a mají většinou stoupající tendenci
- hůře se nelegálně zcizují
- mají velkou fyzickou odolnost proti vnějším vlivům
- vzhledem k povaze jsou vhodným instrumentem pro dlouhodobé investování

Obecné nevýhody nemovitých věcí:

- nízká likvidita, tj. doba potřebná na přeměnu nemovitých věcí na hotové peníze je zpravidla dlouhá
- vysoké náklady na správu a údržbu
- některé typy nemovitých věcí mohou podléhat státním regulím
- všechny operace s nemovitými věcmi podléhají státnímu doзору (stavební úřad, katastr nemovitostí, prosazování veřejných zájmů - životní prostředí, nakládání s odpady)
- nelze je přemístit v případě negativních vnějších rizik (živelné pohromy)

Zhotovitel předpokládá, že veškeré podkladové materiály, informace a dokumenty, použité pro zpracování znaleckého posudku, jsou pravdivé, věrohodné a správné a zhotovitel posudku neodpovídá tedy za jejich pravost. Zhotovitel prohlašuje, že závěry tohoto znaleckého posudku vycházejí z dokumentů, které mu byly objednatelem poskytnuty. V případě, že objednatelem nebyly předloženy zhotoviteli dokumenty, které mohly mít vliv na zpracování tohoto znaleckého posudku, nepřijímá zhotovitel jakoukoli odpovědnost související s touto skutečností. Informace z veřejných zdrojů, které byly v tomto znaleckém posudku použity, jsou rovněž považovány za věrohodné, pravdivé a správné. Zhotovitel má za to, že informace, na jejichž základě je znalecký posudek zpracován, jsou nashromážděné ze spolehlivých zdrojů, nepřebírá žádnou odpovědnost za pravdivost a přesnost takto získaných údajů. Návrhy hodnot, uvedených v tomto znaleckém posudku, jsou založeny na předpokladech, uvedených v tomto znaleckém posudku. Znalecký posudek je důvěrný, slouží pouze pro potřeby objednatele, pokud objednatel předloží znalecký posudek jako důkaz soudu, jedná se o dovozené použití tohoto znaleckého posudku. Znalecký posudek je vyhotovený a platný pouze pro výše uvedený účel zpracování a nelze jej použít k jinému účelu. Znalecký posudek je zpracován k uvedenému stavu k datu ocenění.

Základní informace

Katastrální údaje: kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Troja
Adresa nemovité věci: U Lisu, 17100 Praha 7, Troja

Vlastnické a evidenční údaje:

Gemini czech s.r.o., Freyova 1/12, Vysočany, 190 00 Praha 9

Omezení vlastnického práva:

Typ

Věcné břemeno chůze a jízdy k pozemku p.č. 478/2 a p.č 478/5 podle usnesení soudu číslo deníku 5270/1939

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Gemini czech s.r.o.

Změna výměr obnovou operátu

Jiná omezení nebyla zjištěna.

Přehled podkladů

- výpis z KN ze dne 24.11.2020, LV číslo 211, k.ú. Troja
- informace z nahlížení do katastru nemovitostí
- informace a údaje sdělené objednatelem
- informace a údaje sdělené účastnicí prohlídky, paní Janou Vašíčkovou
- skutečnosti a výměry zjištěné na místě
- www.sreality.cz, www.nemovitosti.eu, www.reality.cz a další
- informace z územního plánu
- informace z cenové mapy Hl. města Praha 2020

Typ pozemku:	☒ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda
	☒ trvalé travní porosty	☐ zahrada	☐ jiný
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rekr.objekt ☐ garáže
Okolí:	☐ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☒ jiné
	☒ ostatní		☐ nákupní zóna
Přípojky:	☒ / ☐ voda	☒ / ☐ kanalizace	☒ / ☐ plyn
veř. / vl.	☒ / ☐ elektro	☒ telefon	
Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):	☒ MHD	☐ železnice	☒ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):	☒ dálnice/silnice I. tř.		☒ silnice II.,III.tř.
Poloha v obci:	širší centrum - ostatní		
Přístup k pozemku	☒ zpevněná komunikace	☐ nezpevněná komunikace	

Celkový popis:

Oceňované nemovité věci, pozemky s chatou, se nachází severně od ulice U Lisu. Jedná se o velmi svažité, částečně oplocené pozemky na jižním svahu. Na pozemku p.č. 478/5, na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e. rodinná rekreace, která je ve velmi špatném stavebním stavu. Objekt nulovou cenu, neboť obvyklá cena demolice (zbourání a odklizení materiálu a úprava terénu) převyšuje cenu použitelného materiálu. Cena stavby nemá vliv na obvyklou cenu pozemků. Na pozemcích se nachází neudržované náletové trvalé porosty. Oplocení je jiného vlastníka a není předmětem ocenění. Příjezd je po zpevněné komunikaci z ulice U Lisu.

Podle územního plánu je plánované využití pozemků jako LR - lesní porosty a PS - sady, zahrady, vinice. Pozemky byly na místě identifikovány podle mapy z nahlížení do katastru nemovitostí, pro přesné určení v terénu je nutné vyměření pozemků oprávněným geodetem.

Při prohlídce nebyly nemovité věci v plném rozsahu přístupné, a proto se vycházelo při ocenění z informací sdělených účastnicí prohlídky. Povinná na písemnou žádost o umožnění prohlídky nemovitých věcí nereagovala a ani nebyla prohlídce přítomna, ani neposkytla potřebnou součinnost.

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO	Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
ANO	Zástavní právo
ANO	Exekuce

B. OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky
2. Trvalé porosty

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno

Obsah tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

- 1.1. Pozemky

C. OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Adresa předmětu ocenění: U Lisu
17100 Praha 7, Troja
LV: 211
Kraj: Hlavní město Praha
Okres: Hlavní město Praha
Obec: Praha
Katastrální území: Troja
Počet obyvatel: 1 308 632
Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce $ZC_v = 17\,002,00 \text{ Kč/m}^2$

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. 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., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Katastrální území lázeňských míst typu A) a obce s významnými lyžařskými středisky nebo obce s významnými turistickými cíli	I	1,20
8. Poloha obce: Katastrální území obce Prahy nebo Brna	I	1,15
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,449$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1} P_i) = \mathbf{1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P _i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00
2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Rezidenční zástavba	I	0,04
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit pouze na některé sítě v obci	II	-0,10
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je částečně dostupná občanská vybavenost obce	II	-0,01
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti; nebo příjezd po nezpevněné komunikaci s možností parkování na pozemku	V	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,02
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Bez možnosti komerčního využití	II	0,00
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - Území je stabilizované.	II	0,00

$$\text{Index polohy} \quad I_P = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{0,970}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{1,406}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } pp = I_T * I_P = \mathbf{0,970}$$

1. Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $I_T = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $I_P = \mathbf{0,970}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

Název znaku	č.	P _i
-------------	----	----------------

1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - ostatní orientace	IV	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů} \quad I_O = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,000$$

$$\text{Celkový index } I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 0,970 = 0,970$$

Stavební pozemek zastavěné plochy a nádvoří oceněný dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 1 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří, funkční celek				
§ 4 odst. 1	17 002,-	0,970		16 491,94

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 1	zastavěná plocha a nádvoří	478/5	59	16 491,94	973 024,46
Stavební pozemek - celkem				59	973 024,46

Zemědělský pozemek oceněný dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha - vlastní území:	560,00%
Celková úprava ceny:	560,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý travní porost	474	24168	7 954	1,25	560,00	8,25	65 620,50
Zemědělský pozemek oceněný dle § 6							
Celkem:				7 954 m ²			65 620,50

Jiné pozemky oceněné dle § 9

Přehled použitých jednotkových cen jiných pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koeficienty	Index P	Index T	Úprava	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 9 odst. 6 - jiné pozemky - ostatní pozemky hospodářsky využitelné						
§ 9 odst. 6	17 002,-	0,04				680,08
§ 9 odst. 5 - jiné pozemky - hospodářsky nevyužitelné pozemky						
§ 9 odst. 5	5,35	0,25			560 %	8,83

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Srážka	Cena [Kč]
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	476/1	415	680,08		282 233,20
§ 9 odst. 6	ostatní plocha	476/2	173	680,08		117 653,84
§ 9 odst. 5	ostatní plocha	478/2	2 001	8,83		17 668,83
Jiné pozemky - celkem			2 589		417 555,87	

Pozemky - zjištěná cena celkem = **1 456 200,83 Kč**

2. Trvalé porosty

Na pozemcích se nachází neudržované trvalé porosty. Ocenění bylo provedeno odborným odhadem.

Okrasné rostliny: příloha č. 39.

Název	Jedn. cena [Kč /	Úpravy [%]	Stáří	Počet / Výměra
Typ	jedn.]		Upr. cena	Cena
			[Kč / jedn.]	[Kč]
Listnaté stromy I	32 410,-	- 90 %	60 roků 3 241,-	60,00 ks 194 460,-
Součet:				194 460,-
Koeficient stanoviště K _z (dle příl. č. 39):			*	0,750
Koeficient polohy K ₅ (příl. č. 20)			*	1,200
Celkem - okrasné rostliny			=	175 014,- Kč

Trvalé porosty - zjištěná cena celkem = **175 014,- Kč**

Věcná břemena váznoucí na majetku

1. Věcné břemeno

Na pozemku p.č. 478/2 a p.č 478/5 vázne věcné břemeno chůze a jízdy podle usnesení soudu číslo deníku 5270/1939.

Vzhledem k obtížnému zjišťování ročního užitku věcného břemene bylo při ocenění použito paušální částky.

Ocenění práv odpovídajících věcným břemenům

Druh věcného břemene: služebnosti - oceněné paušální částkou

Hodnota věcného břemene se stanovuje dle § 16b odst. 5) zákona č. 151/97 Sb. jednotnou částkou 10 000,- Kč.

Hodnota věcného břemene činí = **10 000,- Kč**

Tržní ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky

Porovnávací metoda

Popis a zdůvodnění použitých koeficientů pro porovnání:

Koeficient K₁ zohledňuje skutečnost, že nabídková cena obsahuje provizi realitní kanceláře a právních služeb porovnávané nemovité věci. Zahrnuje-li nabídková cena porovnávané nemovité

věci provizi realitní kanceláře a právních služeb, tak je použita srážka.

Koeficient K2 zohledňuje velikost oceňované nemovité věci vzhledem k nemovité věci porovnávané.

Koeficient K3 zohledňuje polohu nemovité věci v rámci územního celku (velikost sídla, občanská vybavenost, dopravní obslužnost) vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K4 zohledňuje vybavení, provedení a příslušenství oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K5 zohledňuje celkový stav oceňované nemovité věci vzhledem k porovnávané nemovité věci.

Koeficient K6 zohledňuje vliv velikosti, umístění pozemku oceňované nemovité věci vzhledem k pozemku porovnávané nemovité věci.

Koeficient K7 zohledňuje úvahu zpracovatele o prodejnosti nemovité věci k datu ocenění na realitním trhu. V koeficientu je také zahrnuta skutečnost, že cena porovnávací nemovité věci je nabídková.

Postup výpočtu:

Průměrná jednotková cena oceňované nemovité věci je vypočtena aritmetickým průměrem z jednotlivých upravených jednotkových cen porovnávaných nemovitých věcí. Jednotlivé upravené jednotkové ceny jsou vypočteny jako násobek jednotkové ceny a celkového koeficientu Kc. Koeficient Kc je vypočten jako násobek jednotlivých koeficientu K1 až Kn. V koeficientech jsou zahrnuty odlišnosti oceňované nemovité věci vzhledem k nemovitým věcem, které byly použity pro porovnání. Obvyklá cena oceňované nemovité věci byla vypočtena přímým porovnáním jako aritmetický průměr jednotkových upravených cen porovnávaných nemovitých věcí.

Přehled srovnatelných pozemků:

Název:	Prodej zahrady 954 m2
Lokalita:	Praha 7 - Troja
Popis:	Nabízíme k prodeji pozemek se zahradním domkem v jedné z nejvíce exkluzivních čtvrtí metropole - v Troji. Plocha, která je formálně vedena jako zahrada, je ve svahu s krásným výhledem na Pražská hrad se svatovítskou katedrálou. Na pozemek je zavedena elektrická energie, jako vodní zdroj slouží studna. Nejedná se o plochu pro výstavbu rodinného domu či vily, podle platného územního plánu je na místě možné vybudovat pouze chatu. Troja je samostatnou městskou částí se svou samosprávou, starostou a zastupitelstvem. Dopravní dostupnost do centra je 10-20 min. V místě je pošta, potraviny, mateřská a základní škola, gymnázium či řada restaurací a kavárniček. Pro Troju je charakteristická všudypřítomná zeleň, nechybí turistické, cyklistické a in-line trasy či mnoho dalších rekreačních příležitostí (parky, tenisová hala, jezdecký areál, Sokol Troja, zoo apod.). V Troji také sídlí několik zahraničních ambasad, pozemek na dobré adrese je kromě jiného dobrou investicí se zajištěním zhodnocení do budoucnosti.
Koeficienty:	
redukce pramene ceny -	0,95

velikost pozemku -	1,30			
poloha pozemku -	0,75			
dopravní dostupnost -	0,90			
možnost zastavění poz. -	0,30			
intenzita využití poz. -	0,90			
vybavenost pozemku -	1,05			
úvaha zpracovatele ocenění -	0,95			
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
7 900 000	954	8 280,92	0,22	1 821,80



Název: Prodej zahrady 2 668 m²

Lokalita: Únětice, okres Praha-západ

Popis: Nabídka jedinečného pozemku o rozloze 2668 m² ležícího na hranici Prahy 6. Jedná se o zcela výjimečný pozemek na hranici hl. města Prahy. Součástí pozemku je nově vybudovaný rybník a zděná stavba rekreačního charakteru venkovského typu bez č.p. Místo je opravdu působivé, jedná se o území Tichého údolí a pozemek sousedí přímo s přírodní rezervací údolí Únětického potoka. Nejen v létě je pozemek až pohádkový. Obec je historicky i kulturně jednou z nejstarších osad v České republice a je známá nejen svými kulturními akcemi, ale i možnostmi procházek a výbornou dostupností do Prahy.

Doprava a občanská vybavenost – 500 m od pozemku je zastávka autobusu č. 355, který vás doveze na metro Dejvická a autobus č. 359 do Horoměřic či na Suchdol. Autem na metro Bořislavka pouhých 13 minut, do samého centra Prahy se dostanete za 25 minut.

Výborná dostupnost autem je také na letiště Václava Havla Praha, široké možnosti nakupování a zábavy nabídne Premium Outlet Prague Airport (nejkrásnější nákupní centrum v České republice).

V obci je knihovna, prodejna potravin, hostinec, vinný sklípek a hřiště. Je zde vybudován vodovod, kanalizace a plynofikace. Součástí jádra obce, které si dodnes udrželo původní barokní urbanistický rozvrh, je špejchar z roku 1752. Za zmínku stojí místní pivovar, který byl postaven v roce 1710. Součástí pivovaru je také pivovarská hospoda, která kromě poctivého piva vlastní výroby nabízí také skvělou českou kuchyni.

Školy a školky – v obci je škola do 5. stupně a školka

Koeficienty:

redukce pramene ceny -	0,95
velikost pozemku -	1,30
poloha pozemku -	0,90
dopravní dostupnost -	1,05
možnost zastavění poz. -	0,35
intenzita využití poz. -	0,90
vybavenost pozemku -	1,10
úvaha zpracovatele ocenění -	1,05



Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
11 900 000	2 668	4 460,27	0,42	1 873,31

Název: Prodej zahrady 1 830 m²

Lokalita: Otovice, okres Kladno

Popis: Naše společnost Vám zprostředkuje prodej zahrady o celkové výměře 1830 m ² v obci Otovice okr. Kladno. Na pozemku je možné postavit chatu nebo mobilheim. Oplocený je z jedné strany a podél pozemku protéká potok. Půda byla do loňského roku využívána na pěstování brambor a zeleniny. Bonita č.1. Zahrada se nachází v obci a nabízí dostatek soukromí a klidu. Doporučuji prohlídku. Ev. číslo: 632257.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		1,30		
poloha pozemku -		1,30		
dopravní dostupnost -		1,10		
možnost zastavění poz. -		0,40		
intenzita využití poz. -		0,80		
vybavenost pozemku -		1,10		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,10		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
5 069 000	1 830	2 769,95	0,68	1 883,57



Název: Prodej zahrady 308 m ²				
Lokalita: Kbelská, Praha 9 - Hloubětín				
Popis: Zprostředkujeme Vám prodej mírně svažitého rohového pozemku o velikosti 308m ² . Pozemek je orientovaný na jižní stranu a je v osobním vlastnictví. U pozemku je samostatné parkovací místo. K pozemku patří spoluvlastnické podíly na pozemky Sdružení. Pozemek se nachází v zahrádkářské osadě Třešnovka, v lokalitě Hloubětín, do které mají přístup pouze vlastníci pozemků. Na pozemek je přivedena elektřina 230 V (jistič 16A) a užitková voda. Pozemek lze využívat jako zahradu nebo jako parcelu pro stavbu s číslem evidenčním o zastavěné ploše do 25 m ² . Na pozemku v jsou již připraveny výkopové základy budoucího podsklepení cca 1,5m pro budoucí stavbu. Velice klidná lokalita. V blízkosti osady je zastávka MHD s autobusovým a tramvajovým spojením ke stanici metra Kolbenova.				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		0,95		
velikost pozemku -		1,20		
poloha pozemku -		1,05		
dopravní dostupnost -		1,05		
možnost zastavění poz. -		0,30		
intenzita využití poz. -		0,75		
vybavenost pozemku -		1,05		
úvaha zpracovatele ocenění -		1,05		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
1 800 000	308	5 844,16	0,31	1 811,69



Zjištěná průměrná jednotková cena	1 847,59 Kč/m²
--	----------------------------------

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	478/5	59	1 847,59		109 008

trvalý travní porost	474	7 954	1 847,59	14 695 731
ostatní plocha	476/1	415	1 847,59	766 750
ostatní plocha	476/2	173	1 847,59	319 633
ostatní plocha	478/2	2 001	1 847,59	3 697 028
Celková výměra pozemků		10 602	Hodnota pozemků celkem	19 588 150

D. REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky	1 456 200,80 Kč
2. Trvalé porosty	175 014,- Kč
Ocenění - celkem:	1 631 214,80 Kč
Věcná břemena váznoucí na majetku	
1. Věcné břemeno	-10 000,- Kč
Věcná břemena váznoucí na majetku - celkem:	-10 000,- Kč
Výsledná cena po odečtení břemen - celkem:	1 621 214,80 Kč

Výsledná cena - celkem: **1 621 214,80 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50: **1 621 210,- Kč**

slovy: Jedenmilionšestsetdvacetjednatisícdvěstědeset Kč

Cena zjištěná dle cenového předpisu

1 621 210 Kč

slovy: Jedenmilionšestsetdvacetjednatisícdvěstědeset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Hodnota pozemků

1.1. Pozemky 19 588 150,- Kč

Hodnota pozemku	19 588 150 Kč
-----------------	---------------

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro zjištění ceny byla použita metoda porovnávací, která vychází z porovnání předmětu ocenění s obdobnými předměty a cenami sjednanými při jejich prodeji.

Základem pro stanovení obvyklé ceny je zjištění a následné vyhodnocení cen srovnatelných nemovitých věcí, jejichž prodej byl v nedávné době realizován, přičemž, pokud se srovnatelné nemovité věci, kde je oceňovaná nemovitá věc, nenacházejí, je nutno vycházet z cen srovnatelných nemovitostí v podobné lokalitě. Obvyklá cena pro účely určení ceny by měla být podložena především prodejními cenami srovnatelných nemovitých věcí, při zohlednění konkrétních rozdílů mezi oceňovanou nemovitou věcí a nemovitými věcmi porovnávanými, avšak jestliže znalec nemá k dispozici podklady o prodeji srovnatelných nemovitých věcí, lze akceptovat nabídkové ceny, přiměřeným způsobem upravené na předpokládané prodejní ceny.

Na základě realizovaných prodejů v dané lokalitě, dále v souvislosti s porovnáním s údaji z internetu, s konzultací s realitními kanceláři v regionu, odborným posouzením, je možno stanovit obvyklou cenu.

Hodnotícími kritérii jsou především velikost obce, správní členění, analýza poptávky po koupi obdobných nemovitých věcí, struktura zaměstnanosti, životní prostředí, ekologické zátěž, poloha objektu vzhledem k využitelnosti a situování ve vztahu k umístění od centra, dopravní podmínky, konfigurace terénu, převládající zástavba, parkovací možnosti v okolí, struktura obyvatelstva, vztahy vyplývající z územního plánu, inženýrské sítě, typ stavby, počet podlaží, součásti a příslušenství nemovitých věcí, možnosti dalšího rozšíření, technická hodnota stavby, údržba stavby, vztahy k pozemku, výměra pozemků a odborný pohled znalce.

Srovnání je provedeno na základě vlastního průzkumu situace na trhu s nemovitými věcmi, konzultacemi s realitními kanceláři, nahlížením na realitní servery - sreality.cz, nemovitosti.eu, reality.cz, realcity.cz, reality.idnes.cz, ceskereality.cz a další.

Ocenění jednotlivých práv a závad spojených s oceňovanými nemovitými věcmi:

Ocenění nemovitých věcí se provede ve smyslu § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle stejného ustanovení zákona o oceňování majetku se stanoví samostatně i cena práv spojených s nemovitými věcmi a závady vážnoucí na nemovitých věcech.

1. Práva:

Typ

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy

Typ

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Gemini czech s.r.o.

Změna výměr obnovou operátu

2. Závady:

Věcné břemeno chůze a jízdy k pozemku p.č. 478/2 a p.č 478/5 podle usnesení soudu číslo deníku 5270/1939

3. U oceňovaných nemovitých věcí nebo, kterékoli jejich částí, bylo zjištěno, že se nejedná o kulturní památku ve smyslu ustanovení § 13 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.

Obvyklá cena

19 588 150 Kč

slovy: Devatenáctmilionůpětsetosmdesátosmtisícjedenstopadesát Kč

Závěr

S přihlédnutím k umístění nemovitých věcí, jejímu stavebně technickému stavu a způsobu využití, jakož i ke všem faktorům ovlivňujícím obvyklou cenu, jsem názoru, že oceňované nemovité věci jsou obchodovatelné.

Hodnota nemovitých věcí je navržena na úrovni doby hodnocení a ocenění a to k datu ocenění uvedeného na titulní straně, na základě předložených dokladů a cenové úrovně na trhu s nemovitými věcmi k uvedenému datu ocenění.

Nutno brát v úvahu, že dané nemovité věci mají tuto hodnotu v daném místě, v daném čase a za současného stavu.

V Hranicích 11.12.2020

Zdeněk Vašíček
Teplická 232
753 01 Hranice
telefon: 602 778 374
e-mail: zvh@atlas.cz, www.posudeknemovitosti.cz

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 5.10.1998, č.j. Spr. 2925/98 v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5037-20278 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20278.

F. SEZNAM PŘÍLOH

Přílohy	počet stran A4 příloze
Výpis z katastru nemovitostí	3
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán	1
Fotodokumentace nemovitosti	1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 24.11.2020 07:55:03

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 730190 Troja List vlastnictví: 211
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

V-8622/2012-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zahájení exekuce

pověřený soudní exekutor Mgr. Bednář Richard, Na Plískavě 1525/2 Praha 102 00

Povinnost k

Gemini czech s.r.o., Freyova 1/12, Vysočany, 19000
Praha 9, RČ/IČO: 25108808

Listina Vyrozumění soudního exekutora o zahájení exekuce Exekutorský úřad Praha 10 003
Ex-6900/2019 -8 ze dne 14.01.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 21.01.2020
10:47:49. Zápis proveden dne 23.01.2020; uloženo na prac. Pardubice
Z-420/2020-606

o Změna výměr obnovou operátu

Povinnost k

Parcela: 474, Parcela: 478/2, Parcela: 478/5

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 31.10.2008. Právní účinky vkladu práva ke dni 31.10.2008.

V-57571/2008-101

Pro: Gemini czech s.r.o., Freyova 1/12, Vysočany, 19000 Praha 9

RČ/IČO: 25108808

o Potvrzení o nabytí vlastnictví předmětu dražby (zák. č. 26/2000 Sb.) ze dne 29.11.2010.

Z-98496/2010-101

Pro: Gemini czech s.r.o., Freyova 1/12, Vysočany, 19000 Praha 9

RČ/IČO: 25108808

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 24.09.2013.

Z-69682/2013-101

Pro: Gemini czech s.r.o., Freyova 1/12, Vysočany, 19000 Praha 9

RČ/IČO: 25108808

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
474	24168	7954

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

strana 2

prokazující stav evidovaný k datu 24.11.2020 07:55:03

Obec: 554782 Praha

List vlastnictví: 211

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

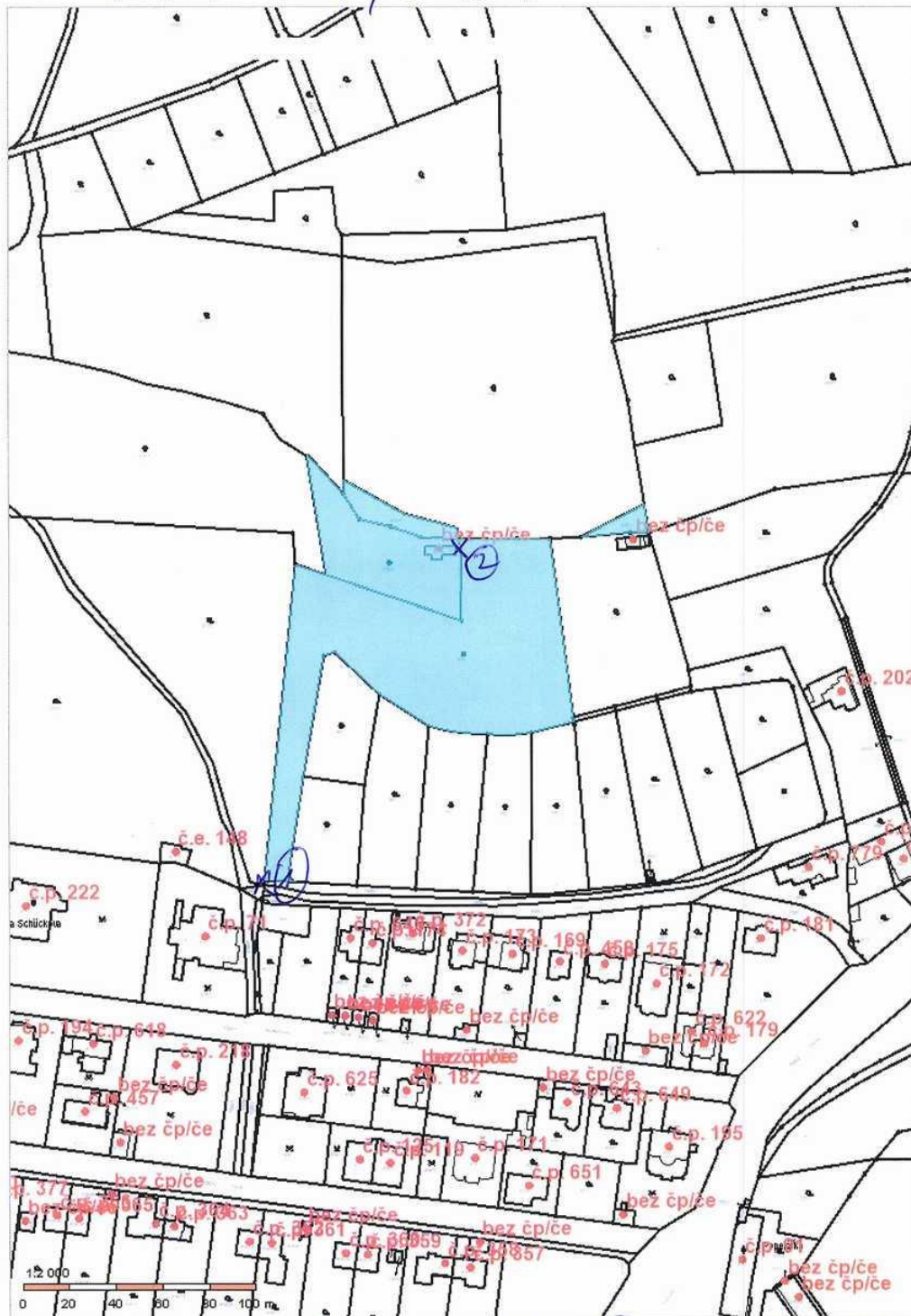
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 24.11.2020 08:15:38

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101:
strana 3

TRKMA - TRKMA, U LISU



GPS ① 50°07'06"N 14°25'48"E ② 50°07'11"N 14°25'52"E

