

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3299 196/2014

o ceně podílu ve výši id. 202014/30438408 k pozemku parc.č. 1266/22 v k.ú. Libeň, obec Praha

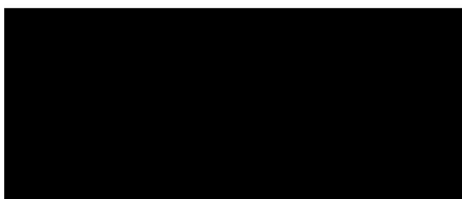
Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Beroun
Mgr. Pavel Dolanský - soudní exekutor
Palackého 31 2
266 01 Beroun

Účel znaleckého posudku:

stanovení ceny obvyklé jako podklad pro exekuční 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. a 288/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. a dle obecné metodiky pro zjištění ceny obvyklé, podle stavu ke dni 22.11.2014 znalecký posudek vypracoval:



Znalecký posudek obsahuje 5 stran textu včetně titulního listu a 3 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 24.11.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je označit a ocenit cenou obvyklou nemovitosti a jejich příslušenství a jednotlivé práva a závady s nemovitými věcmi spojené, a to podíl ve výši id. 202014 / 30438408 z pozemku parc.č. 1266/22 - ostatní plocha / zeleň o výměře 3048 v k.ú. Libeň, obec Praha

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemek parc.č. 1266/22
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Libeň 180 00 Praha 8
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Libeň
Počet obyvatel:	1 246 780

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 22.11.2014.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Usnesení o ustanovení znalce ze dne 20.11.2014, č.j. 015 EX 1935/2014-82
- cenová mapa stavebních pozemků hl.m. Prahy pro rok 2014
- skutečnosti zjištěné při místním šetření
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- aktuální informace o prodeji obdobných nemovitostí v dané lokalitě získané z realitního serveru sreality.cz

5. Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů.

6. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění je pozemek parc.č. 1266/22 o výměře 3048 v k.ú. Libeň, obec Praha. Jedná se o pozemek vedený v KN jako ostatní plocha / zeleň. Pozemek se nachází mezi domy č.p. 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, k nimž funkčně náleží.

Pozemek je oceněn v cenové mapě stavebních pozemků, a to cenou 6.460 Kč/m²

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek

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. a č. 344/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek

Ocenění

Ostatní stavební pozemek a pozemky od této ceny odvozené

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	1266/22	3 048,00	6 460,00	19 690 080,-
Ostatní stavební pozemek - celkem					19 690 080,-
Pozemek - výchozí cena pro výpočet vlastnického podílu				=	19 690 080,- Kč
Úprava ceny vlastnickým podílem				*	202 014 / 30 438 408
Pozemek - zjištěná cena				=	130 679,36 Kč

C. REKAPITULACE

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek

130 679,40 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

130 679,40 Kč

Celkem

130 679,40 Kč

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 50:

131 000,- Kč

slovy: Jednostotřicetjednatisíc Kč

V příloze tohoto posudku je uveden aktuální přehled v současné době nabízených pozemků v dané lokalitě. Ceny pozemků v k.ú. Libeň se pohybují v rozmezí 7.480Kč/m² - 16.036Kč/m², přičemž je nutno konstatovat, že ceny přes 10.000Kč/m² se týkají pozemků o výměře 1130m² a menší (555m² a 600m²). Jeden nabízený pozemek (ul. Na Úbočí) o výměře 2800m² je nabízen za cenu 7.490Kč/m².

Oceňovaný pozemek parc..č 1266/22 se jak do výměry (3048m² vs. 2800Kč/m²), tak i co ceny (6.460Kč/m² vs. 7.490Kč/m²) s pozemkem v ulici Na Úbočí, v relativní shodě..

Proto lze uzavřít, že cenu oceňovaného pozemku parc..č 1266/22, tak jak je stanovena v cenové mapě hl.m. Prahy lze považovat v daném místě a čase za cenu obvyklou.

D. ZÁVĚR:

Dle výpisu z KN na LV č. 6440 vyplývá, že k předmětnému oceňovanému pozemku bylo zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch PREdistribuce a.s., a užívání části pozemku ve prospěch O2 Czech Republik a.s. Toto věcné břemeno bylo s největší pravděpodobností zřízeno právě s výstavbou bytových domů, které oceňovaný pozemek obklopuje. Na hodnotu oceňované nemovitosti nemá vliv.

Závěrem je nutno sdělit, že hodnota nemovitosti, tak jak byla výše stanovena v tomto znaleckém posudku, je s největší pravděpodobností hodnota (resp. podíl z této hodnoty), která se váže k bytové jednotce původně ve vlastnictví povinné paní Mgr. Moniky Šulekové.

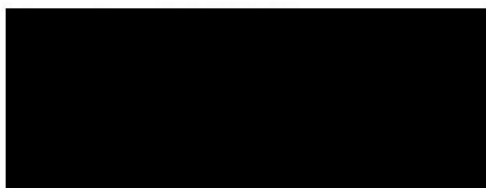
Striktně vzato, výše uvedená hodnota (resp. podíl z této hodnoty) není cenou obvyklou ve smyslu z.č. 151/1997 Sb, protože lze s určitostí říci, že by tento podíl rozhodně nebyl volně na realitním trhu prodejný. Obecně je i tento podíl samostatně neprodejný.

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 přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Proto zadání znaleckého úkolu, tak jak bylo uvedeno v Usnesení Exekutorského úřadu Beroun ze dne 20.11.2014 není zcela přesně formulováno, nicméně dle z ústního vyjádření objednatele posudku vyplynulo, za jakým účelem se předmětný posudek nechává zpracovat. Tedy, aby se stanovila hodnota podílu ve výši id. 202014 / 30438408 k předmětnému pozemku, která se vztahuje právě k bytové jednotce původně ve vlastnictví Mgr. Šulekové, neboť s největší pravděpodobností při koupi tohoto bytu Mgr. Šulekovou byl tento podíl k pozemku parc.č. 1266/22 v kupní (nabývací) smlouvě opomenut.

Nicméně, daný pozemek parc.č. 1266/22 v k.ú. Libeň fyzicky existuje, jeho hodnota je zanesena do cenové mapy stavebních pozemků hl.m. Prahy, proto tento pozemek nemůže být bez hodnoty. Proto byla hodnota pozemku stanovena tak, jak byla stanovena. Zda bude tato hodnota pozemku v následném exekučním řízení Exekutorským úřadem v Berouně použita v plné výši či bude nějakým způsobem umenšena, záleží již jen na tomto úřadu. Tento znalecký posudek slouží pouze jako podklad pro stanovení této hodnoty - ceny pozemku, resp. jeho podílu ve výši id. 202014 / 30438408.

V Praze 24.11.2014



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.2.

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. [REDACTED] pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3299 196/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji vyúčtováním č. 209/2014.