

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo: 6434-54/2021

**o ceně zjištěné a odhad obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 678/20850
na nemovité věci zapsané na LV 3110 (vybrané pozemky),
pro katastrální území Řepy (kód:729701), obec Praha, okres Hlavní město Praha.**

Objednavatel posudku: Exekutorský úřad Praha 9
JUDr.Milan Usnul, soudní exekutor
Bryksova 763/46
198 00 Praha 9 - Černý Most

Účel posudku: Cena zjištěná a odhad obvyklé ceny -
098 EX 6857/10-147

Oceňovací předpis: Ocenění je provedeno s přihlédnutím
k vyhlášce MF ČR č.441/2013 Sb.,
k provedení zákona č.151/1997 Sb.,
o oceňování majetku a o změně některých zákonů,
ve znění zákona č.237/2020 Sb., (oceňovací vyhláška),
ve znění vyhlášky č.199/2014 Sb., č.345/2015 Sb.,
č.53/2016 Sb., č.443/2016 Sb., č.457/2017 Sb.,
č.188/2019 Sb. a č.488/2020 Sb. s účinností od 1.1.2021.

Oceněno ke dni: 24.srpna 2021

Posudek vypracoval: Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle

Posudek byl vypracován ve 3 vyhotoveních.
2 vyhotovení obdrží žadatel a 1 vyhotovení je archivováno.
Celkem posudek obsahuje 10 stran a přílohy.
V Praze, dne 31.srpna 2021

ÚVOD

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.)

METODY URČENÍ HODNOTY

Odhad obvyklé ceny je prováděn zpravidla třemi základními metodami:

- **metoda nákladového ohodnocení** - vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění.
- **metoda výnosová** - vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat, a z kapitalizace tohoto výnosu.
- **metoda srovnávací** - vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z jiné funkčně související věci.

S ohledem na zadání znaleckého posudku bude nejprve vypočtena cena zjištěná podle Oceňovací vyhlášky. Vzhledem ke specifickému charakteru nemovité věci v podstatě nelze najít porovnatelnou nemovitou věc (spoluvlastnický podíl na veřejně přístupných plochách zeleně a komunikaci). Stejně tak nelze uplatnit metodu nákladového ocenění a ani metodu výnosovou. Cena zjištěná je tedy jedinou relevantní cenou nemovité věci.

Prováděcí vyhlášky k zákonu č.151/1997 Sb. o oceňování majetku (ve znění zákona č.237/2020 Sb.) jsou průběžně novelizovány právě za účelem dosažení relace mezi cenou zjištěnou, stanovenou podle oceňovací vyhlášky a cenou obvyklou. Oceňovací vyhláška, podle které je ocenění zpracováno, při určení ceny zjištěné postupuje v tomto případě porovnávacím způsobem. Tvůrce vyhlášky pro určení použitých údajů disponuje nejúplnější databází ověřitelných údajů.

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

NÁLEZ

1. Bližší údaje o nemovité věci

Oceňovanou nemovitou věc tvoří některé pozemky zapsané na LV3110 v katastrálním území Řepy (kód:729701), obec Praha, okres Hlavní město Praha. Oceňován je spoluvlastnický podíl na nemovité věci o velikosti 678/20850.

Pozemky:

- p.č.65/1 o výměře 908 m², vodní plocha, zamokřená plocha
- p.č.65/7 o výměře 6 m², vodní plocha, zamokřená plocha
- p.č.65/12 o výměře 1029 m², ostatní plocha, ostatní komunikace
- p.č.65/13 o výměře 166 m², vodní plocha, zamokřená plocha
- p.č.65/14 o výměře 16 m², zastavěná plocha, nádvoří, na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e. - garáž (LV 4325)
- p.č.65/15 o výměře 16 m², zastavěná plocha, nádvoří, na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e. - garáž (LV 4326)
- p.č.65/16 o výměře 16 m², zastavěná plocha, nádvoří, na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e. - garáž (LV 4324)
- p.č.65/17 o výměře 16 m², zastavěná plocha, nádvoří, na pozemku stojí stavba bez č.p./č.e. - garáž (LV 4165)

všechny pozemky jsou v katastrálním území Řepy (kód:729701).

Ostatní pozemky vedené na LV3110 nejsou předmětem tohoto ocenění, odhad jejich ceny není součástí tohoto znaleckého posudku.

Stavby na oceňovaných pozemcích jsou zapsány na jiných LV a mají jinou vlastnickou strukturu. Nejsou tedy předmětem tohoto ocenění.

Pozemky se nalézají na západním okraji městské části a navazují na jednu z páteřních komunikací městské části Praha - Řepy, ulici Žalanského.

Pozemky p.č.65/1, p.č.65/7 a p.č.65/13 jsou v katastru nemovitostí zapsány jako vodní plocha, zamokřená plocha. Ve skutečnosti tvoří zeleň k bytovému domu č.p.1399. Pozemek p.č.65/1 je součástí ploch, které jsou oploceny a vlastníky užívané jako rekreační (viz fotografie v příloze tohoto posudku).

Pozemek p.č.65/12 je užíván v souladu se zápisem v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, ostatní komunikace. Tvoří přístupovou komunikaci ke garážím v podzemním podlaží bytového domu č.p.1399 a ke garážím na dalších oceňovaných pozemcích.

Praha je hlavním městem, Řepy jsou její městskou částí. Podle Malého lexikonu obcí žije k datu ocenění v Praze 1324277 stálých obyvatel. Dopravní dostupnost prostředky hromadné dopravy je dobrá, vzdálenost ke stanici MHD je cca 200 m. K dispozici jsou všechny standardní i nadstandardní služby.

Pozemky jsou oceněny Cenovou mapou Prahy 2021. Pozemky jsou zobrazeny na mapovém listu č.42, ve skupině parcel 11566 a byla jim přiřazena jednotková cena 4800 Kč.

Citace:

Zastupitelstvo hlavního města Prahy se usneslo dne 17. 12. 2020 vydat podle § 44 odst. 3 písm. d) zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a § 33 odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) Obecně závaznou vyhláškou (22.), kterou se mění vyhláška č. 32/1998 Sb. hl. m. Prahy, o cenové mapě stavebních pozemků, ve znění pozdějších předpisů.

Čl. 3 - Instrukce k využívání cenové mapy

(1) V grafické části cenové mapy, ve vymezených skupinách parcel, vyznačené číslo vyjadřuje

cenu v Kč/m². Všechny stavební pozemky (§ 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku) ve vymezených skupinách parcel, které jsou označeny cenou, se ocení podle cenové mapy, s výjimkou pozemků uvedených v odstavcích 2, 3, 4 a 5.

(2) Pozemek, který není pozemkem stavebním podle jiného právního předpisu (§ 9 odst. 2 zákona o oceňování majetku), nelze ocenit podle této cenové mapy.

...

(5) Pozemek evidovaný v katastru nemovitostí v druhu pozemku ostatní plocha se způsobem využití pozemku dálnice, silnice a ostatní komunikace včetně jejich součástí, a veřejné prostranství, které není součástí pozemní komunikace, jakož i pozemek k uvedeným účelům již užívaný nebo teprve určený rozhodnutím o umístění stavby nebo regulačním plánem, a přitom platí, že tento pozemek je veřejnosti přístupný nebo je ke stejnému účelu určen podle jiného právního předpisu (Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů), se podle této cenové mapy neocení a jeho cena se zjistí podle jiného právního předpisu (§ 3 až 5 oceňovací vyhlášky), pokud se nejedná o pozemek uvedený v odstavci 6.

(6) Je-li pozemek uvedený v odstavci 5 veřejnosti nepřístupný nebo přístupný omezeně, nebo je-li společně užívaný s nemovitou věcí využívanou k podnikání, včetně parkovacích a obslužných ploch, ocení se podle cenové mapy.

Pro účely výpočtu ceny zjištěné jsou pozemky v souladu s Oceňovací vyhláškou rozděleny do tří skupin:

1. skupinu tvoří pozemky, na nichž jsou realizovány stavby jiných vlastníků (garáže zapsané na jiných LV): p.č.65/14, p.č.65/15, p.č.65/16 a p.č.65/17

2. skupinu tvoří pozemky, které jsou objektivně veřejnou zelení, resp. Smlouvou o věcném břemení chůze jsou pozemky zatíženy umožněním přístupu na pozemky veřejné zeleně: p.č.65/1, p.č.7 a p.č.65/13

3. skupinu tvoří pozemek p.č.65/12, ostatní plocha, ostatní komunikace

2. Podklady pro vypracování posudku

Usnesení Exekutorského úřadu Praha 9, JUDr. Milan Usnul - soudní exekutor, spisová značka 098 EX 6857/10-147.

Výpis z katastru nemovitostí pro katastrální území Řepy (kód:729701), obec Praha, okres Hlavní město Praha, list vlastnictví č.3110 vyhotovený z údajů vedených Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

Mapa geografického informačního systému, kopie katastrální mapy, vyhotovená z údajů vedených Katastrálním úřadem pro Vysočinu, katastrální pracoviště Pelhřimov.

Ortomapa a mapa širších souvislostí.

Cenová mapa Prahy CMP2021.

Místní šetření provedené znalcem 24.8.2021.

3. Vlastnictví

Podle údajů z katastru nemovitostí jsou jako spoluvlastníci nemovité věci na listu vlastnictví č.3110 pro katastrální území Řepy (kód:729701), obec Praha, okres Hlavní město Praha zapsáni

SJM

MUDr. El Karim Azhari, identifikátor 541023/4005 a

Žalanského 1399/59a

163 00 Praha 6 – Řepy, a

Sharaf Eldin Mustafa, identifikátor 746122/9952
Na Bezděkově 1782
256 01 Benešov
spoluvlastnický podíl 678/20850

4. Přílohy posudku

- Výpis z katastru nemovitostí
- Kopie katastrální mapy
- Mapa širších souvislostí
- Ortomapa
- Příklady porovnatelných nemovitých věcí

5. Předmětem ocenění jsou

- 1) Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)
- 2) Stavební pozemek dle § 4 odst.3 (veřejná prostranství)
- 3) Stavební pozemek dle § 4 odst.3 (komunikace)

* * *

Předpokládá se, že veškeré informace, které znalec obdržel, jsou správné.

Objednatel posudku prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, resp. že znalci nezamlčel žádná fakta, která by mohla závěry znaleckého posouzení jakkoli zkreslit, nebo zpochybnit.

Posudek byl vypracován pouze k výše uvedenému účelu. Jeho případné další využití v jakékoli formě nebo kontextu, je možné pouze se souhlasem zpracovatele.

* * *

2.3 Výpočet Ik - úprava ceny komunikace (dle přílohy 3, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ki
1. Kategorie a charakter pozemních komunikací Ostatní a veřejná prostranství (zeleň, parky a jiné prostranství)	4	-0.10
2. Charakter a zastavěnost území V katastrálním území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	2	-0.05
3. Povrchy Parky nebo zeleň	3	0.00
4. Vlivy ostatní neuvedené Vlivy zvyšující cenu - (např. sídlištní zeleň, venkovní úpravy)	1	0.10
5. Komerční využití Bez možnosti komerčního využití	1	0.30
Celkem *		-0.05

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$Ik = (1 + \text{SUMA}(Ki)) \times K5 = (1 + -0.05) \times 0.3 = 0.285$$

2.4 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	8.494,-
Koeficient úpravy cen pozemků komunikací		x 0.2850
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	2.420,79
Cena za celou výměru 1080.00 m ²	= Kč	2.614.453,20
Započtení spoluvlastnického podílu 678/20850	= Kč	85.016,75
Stavební pozemek dle § 4 odst.3	Cena celkem Kč	85.017,-

3. Stavební pozemek dle § 4 odst.3 (komunikace)

Oceněno podle § 3 vyhlášky.

3.1 Popis

Pozemek p.č.65/12 o výměře 1029 m², ostatní plocha, ostatní komunikace.
Pozemek je oceněn podle skutečného stavu užití jako komunikace.

3.2 Výpočet Ik - úprava ceny komunikace (dle přílohy 3, tab.5)

Hodnocený znak	Pásmo	Hodnota Ki
1. Kategorie a charakter pozemních komunikací Účelové komunikace, vlečky a místní komunikace IV třídy (samostatné chodníky, cyklistické stezky, cesta v chatových oblastech, obytné a pěší zóny)	3	-0.25
2. Charakter a zastavěnost území V katastrálním území mimo sídelní části obce v zastavěném území obce	2	-0.05
3. Povrchy Komunikace se zpevněným povrchem	1	0.00
4. Vlivy ostatní neuvedené Bez dalších vlivů	2	0.00

5. Komerční využití	1	0.30
Bez možnosti komerčního využití		

Celkem * -0.30

* hodnota 5. znaku se do sumy nezapočítává

$$Ik = (1 + \text{SUMA}(Ki)) \times K5 = (1 + -0.30) \times 0.3 = 0.210$$

3.3 Výpočet ceny pozemku (§ 3 vyhlášky)

Základní cena za m ² stavebního pozemku	= Kč	8.494,-
Koeficient úpravy cen pozemků komunikací		x 0.2100
Omezení ceny veřejné komunikace se zpevněným povrchem	= Kč	1.783,74
ZC x 0.15 < ZCU < ZC x 0.75 = 1274.1 < 1783.74 < 6370.5		
Cena upravená uvedenými koeficienty	= Kč	1.783,74
Cena za celou výměru 1029.00 m ²	= Kč	1.835.468,46
Započtení spoluvlastnického podílu 678/20850	= Kč	59.685,74
Stavební pozemek dle § 4 odst.3 (komunikace)	Cena celkem Kč	59.686,-

CENA ZJIŠTĚNÁ – REKAPITULACE

1) Stavební pozemek dle § 2 (ocenění dle cenové mapy)	Kč	9.990,-
2) Stavební pozemek dle § 4 odst.3	Kč	85.017,-
3) Stavební pozemek dle § 4 odst.3 (komunikace)	Kč	59.686,-
Zjištěná výsledná cena	Kč	154.693,-
Po zaokrouhlení podle § 50 vyhlášky	Kč	154.690,-

Citace:

Čl.5 - Komentář ke zdroji cen Obecně závazné vyhlášky (22.)

(2) Bylo provedeno vyhodnocení s využitím nového statistického vzorku prodaných pozemků získaných na území hlavního města Prahy v letech 2019 a 2020.

Z toho lze odvodit, že tvůrce vyhlášky měl k dispozici dostatek ověřitelných údajů, aby mohl cenu pozemků stanovit porovnávací metodou a splnil tak základní předpoklad pro stanovení ceny obvyklé.

Cena pozemků je určena podle §2 a §3 Oceňovací vyhlášky, pro tento případ jediné známé relevantní ceně.

Vzhledem ke specifickému charakteru nemovité věci v podstatě nelze najít porovnatelnou nemovitou věc (spoluvlastnický podíl na veřejně přístupných plochách zeleně a komunikaci). Stejně tak nelze uplatnit metodu nákladového ocenění a ani metodu výnosovou.

REKAPITULACE

Po provedené analýze všech dostupných informací znalec odhaduje,
že obvyklá cena nemovité věci –
spoluvlastnického podílu o velikosti 678/20850
na nemovité věci zapsané na LV 3110 (vybrané pozemky)
pro katastrální území Řepy (kód:729701), obec Praha,
po zaokrouhlení je:

155 000,- Kč

Slovy: jedno sto padesát pět tisíc Kč

**Uvedená obvyklá cena nemovitých věcí
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

**Uvedená obvyklá cena nájmu nemovitosti
předpokládá absenci neodstranitelných právních vad.**

Rizika

- pozemky se nenachází v území, kde je nutné uvažovat s možností přírodních katastrof
- stavební pozemky jsou zastavěny stavbou (stavbami) jiného vlastníka
- v části C výpisu z KN je zapsáno omezení vlastnického práva (Věcné břemeno chůze a jízdy, zástavní právo smluvní, zástavní právo exekutorské, zákaz zcizení a zatížení, exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízení exekuce, zahájení exekuce)
- Věcné břemeno zapsané k některým z oceňovaných pozemků nemá žádný vliv na stanovenou obvyklou cenu spoluvlastnického podílu k nemovité věci
- spoluvlastnický podíl k nemovité věci

Úkoly pro znalce vyplývající z usnesení:

1. Cena zjištěná dle platné oceňovací vyhlášky: 154.690,- Kč
2. Cena obvyklá, za kterou je nemovitá věc prodejná, po zaokrouhlení je: 155.000,- Kč
3. Na nemovité věci nevážnou žádná práva, ani závady, které by měly vliv na cenu obvyklou. Na nemovité věci nevážnou žádná práva ani závady, které by dražbou nezanikly.

Prohlašuji, že při provedení znaleckého posudku jsem osobou nezávislou.

V Praze, dne 31.srpna 2021

.....
vypracoval

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 27.5.1992, č.j.spr. 347/92, pro základní obor ekonomika a obor stavebnictví.

Znalecký posudek je ve znaleckém deníku zapsán pod pořadovým číslem 6434-54/2021.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ing. Jan Melš
znalec a odhadce
Bítovská 1227
140 00 Praha 4 – Michle
tel. 603 25 39 38
e-mail: jan.mels@atlas.cz