

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo položky: 39-2021

Znalecký posudek je podán v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.



Stručný popis předmětu znaleckého posudku

Pozemek parc.č. 271/10 (zahrada) včetně všech součástí a příslušenství k.ú. Hrdlořezy, obec Praha, okres Hlavní město Praha.

Znalec: Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice
telefon: 724256828
e-mail: volek@odhady-posudky.cz
IČ: 70896461 DIČ: CZ7003295244

Zadavatel: JUDr. Oldřich Řeháček, Ph.D.,
insolvenční správce dlužníka - Link, a.s., IČ 25060759,
CITY TOWER, Hvězdova 1716/2b
140 78 Praha

Číslo jednací: MSPH 96 INS 24474 / 2011

Počet stran: 17

Počet vyhotovení: 1

Vyhotovení číslo: 1

Podle stavu ke dni: 24.9.2021

Vyhotoveno: Ve Velaticích 21.10.2021

1. ZADÁNÍ

1.1. Znalecký úkol, odborná otázka zadavatele

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti Link, a.s., IČ 25060759, se sídlem Jungmannovo nám. 757/14, 110 00 Praha 1, zapsané na LV č. 112, k.ú. Hrdlořezy, obec Praha, okres Hlavní město Praha. Jedná se o pozemkem parc.č. 271/10 (zahradu) včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé, včetně odhadu závad, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou. Ocenění je provedeno pro potřeby zpeněžení v rámci insolvenčního řízení sp. zn. MSPH 96 INS 24474 / 2011 k datu prohlídky, tj. k 24.9.2021.

Objednatel nepožaduje, aby součástí ocenění bylo i určení ceny zjištěné dle § 1c, vyhl.č. 488/2020 Sb..

1.2. Účel znaleckého posudku

Odhad ceny v místě a čase obvyklé pro potřeby veřejné dražby dle zák. č. 26/2000 Sb., ke sp. zn. MSPH 96 INS 24474 / 2011.

1.3. Skutečnosti sdělené zadavatelem mající vliv na přesnost závěru znaleckého posudku

Zadavatel předal znalci veškeré dostupné podklady a informace pro vypracování znaleckého posudku. Zadavatelem nebyly znalci sděleny žádné závažné skutečnosti mající vliv na přesnost závěru tohoto posudku.

1.4. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 24.09.2021 za přítomnosti Mgr. Barbory Ettllové (zástupce objednatele).

2. VÝČET PODKLADŮ

2.1. Popis postupu znalce při výběru zdrojů dat

Pro vyhotovení znaleckého posudku zpracovatel využil níže uvedené podklady (zdroje dat), které jsou potřebné pro stanovení výsledné obvyklé ceny nemovitých věcí. Zpracovatel aplikoval základní zásady podporující objektivitu ocenění, nezávislost znalce a transparentnost použitých postupů.

Vlastník nemovitých věcí (společnost Link, a.s., IČ 25060759) neposkytl součinnost při ocenění.

2.2. Výčet vybraných zdrojů dat a jejich popis

- Informace získané nahlížením do KN (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- Výpis z katastru nemovitostí LV č. 112, k.ú. Hrdlořezy ze dne 9.9.2021.
- Kopie snímku z katastrální mapy pro k.ú. Hrdlořezy (<https://nahliznidokn.cuzk.cz/>).
- Fotodokumentace pořízená znalcem na místním šetření.
- Informace a sdělení získaná z internetových serverů www.sreality.cz, <https://www.reas.cz>.
- Údaje o dosažených cenách nemovitostí podle řízení, získané dálkovým přístupem (<https://katastr.cuzk.cz>)
- Údaje o dosažených cenách nemovitostí z odborných serverů (<https://profi.valuo.cz/>),

- <https://ikarus21.cz/>)
- Mapa obce a okolí (<https://mapy.cz/>)
- Informace z Povodňového informačního systému (<https://webmap.dppcr.cz/>)
- Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy (<https://app.iprpraha.cz/apl/app/vykresyUP/>)
- Podklady poskytnuté zástupcem objednatele paní Mgr. Barborou Ettlovou:
 - Kolaudační rozhodnutí č.j.1684/91/výst/Rj ze dne 10.7.1991, kterým se povoluje užívání vodovodní přípojky.

2.3. Věrohodnost zdroje dat

Zpracovatel prohlašuje, že toto ocenění nemovitých věcí bylo vypracováno v souladu s následujícími předpoklady a omezujícími podmínkami:

- a) Zpracovatel ocenění zohledňuje všechny jemu známé skutečnosti, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté výsledné hodnoty.
- b) Zpracovatel neručí za předložené doklady a poskytnuté informace a nenese právní důsledky nepravých dokladů a nepravdivých informací.
- c) Zpracovatel vychází z toho, že informace získané z klientem předložených podkladů pro zpracování ocenění jsou věrohodné a správné a nebyly tudíž z hlediska jejich přesnosti a úplnosti ověřovány. Zpracovatel vyhotovil ocenění podle podmínek trhu v době jeho zpracování a neodpovídá za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým by došlo po předání ocenění. Zpracované ocenění respektuje podmínky daného obchodního případu a bylo provedeno za účelem odhadu ceny v místě a čase obvyklé pro potřeby veřejné dražby dle zák. č. 26/2000 Sb..

2.4. Základní pojmy a metody ocenění

Zákon č. 26/2000 Sb. (Zákon o veřejných dražbách) č. 26/2000 Sb. ukládá Dražebníkovu povinnost dle ust. § 13, odst. 1 (ZVD) zajistit odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé, který nesmí být v čase konání dražby starší šesti měsíců. Definice „ceny v místě a čase obvyklé“ není v ZVD ani v jiné české legislativě definována.

V Zákoně o oceňování majetku č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění (změna č. 237/2020 Sb.) jsou definovány pojmy obvyklá cena a tržní hodnota:

Obvyklá cena - 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu majetku nebo služby a určí se ze sjednaných cen porovnáním.

Tržní hodnota - se pro účely tohoto zákona rozumí odhadovaná částka, za kterou by měly být majetek nebo služba směněny ke dni ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím, a to v obchodním styku uskutečněném v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísně. Principem tržního odstupu se pro účely tohoto zákona rozumí, že účastníci směny jsou osobami, které mezi sebou nemají žádný zvláštní vzájemný vztah a jednají vzájemně nezávisle.

Podle mezinárodních oceňovacích standardů IVSC je definována **tržní hodnota** - "odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek k datu ocenění směněn v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku."

Stanovení tržní hodnoty

Tržní hodnota je stanovena podle dostupných metod, které jsou reálně použitelné v současných ekonomických podmínkách v ČR a nejlépe vystihující současnou hodnotu majetku. Ta je velmi proměnlivá v čase a je ovlivňována mnoha faktory, které se vyvíjejí v období rozvoje tržního hospodářství, stabilizace finanční politiky a soukromého podnikání. Použití metod a způsob stanovení tržní hodnoty je také ovlivněn i účelem, pro který se tržní hodnota majetku zjišťuje.

Pro odhad tržní hodnoty se používají tyto oceňovací metody:

Metoda věcné hodnoty

Věcná hodnota (časová cena) je reprodukční cena věci snižená o přiměřené opotřebení odpovídající opotřebené věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání. Cena reprodukční je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Metoda výnosová

Tato metoda je založena na koncepci "časové hodnoty peněz a relativního rizika investice".

Výnosovou hodnotu si lze představit jako jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z nemovité věci.

Metoda porovnávací (komparativní, srovnávací)

Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány, jsou známé a ze získané informace je možno vyhodnotit jak hodnotu samotné stavby či souboru staveb, tak hodnotu pozemku.

3. NÁLEZ

3.1. Popis postupu při sběru či tvorbě dat

Pro ocenění cenou v místě a čase obvyklou je použita porovnávací metoda. Metoda je založena na porovnání předmětné nemovité věci s obdobnými nemovitými věcmi, jejichž ceny jsou inzerované v rámci prodeje nebo jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé. Jako podklady byly použity údaje z realitních serverů, databáze realizovaných prodejů spolupracujících znalců, informace o prodejkách ze serverů <https://profi.valuo.cz/>, <https://www.cenovamapa.cz/> a informace o kupních cenách ze sbírky listin katastru nemovitostí.

3.2. Popis postupu při zpracování dat

Pro účely tohoto ocenění byly srovnatelné nemovité věci vyhledávány a hodnoceny dle následujících kritérií a to zejména: lokalita, velikost, stavebně-technický stav a jiná rizika, popř. úvahy znalce.

3.3. Výčet sebraných nebo vytvořených dat

Katastrální údaje : kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Hrdlořezy

Adresa nemovité věci: Pod Smetankou, 190 00 Praha 9

Vlastnické a evidenční údaje

Link, a.s., IČ 25060759, Jungmannovo náměstí 757/14, 110 00 Praha, podíl 1 / 1

Dokumentace a skutečnost

Projektová dokumentace ke stavbám nebyla předložena, proto zpracovatel v den technické prohlídky nemovitost kontrolně zaměřil laserovým měřidlem Leica DISTO A3, provedl technickou fotodokumentaci a popisy

Místopis

Hrdlořezy jsou městská čtvrť a katastrální území ve východní části města Prahy, kolem zákrutu Rokytky nedaleko vrchu Tábor.

Předmětný pozemek je situovaný při pokračování ulice Pod Smetankou, jižně od této přístupové komunikace v lokalitě zahrádkářské osady, která je umístěna na severním svahu vrchu Smetanka.



Zdroj: <https://mapy.cz/>

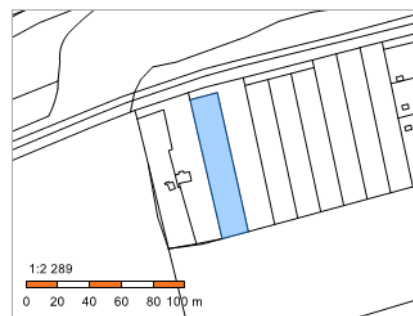
Přístup k pozemku je umožněn po veřejnosti přístupné zpevněné komunikaci, postavené na pozemcích jiných vlastníků. Dle územního plánu se jedná o návrhovou cyklistickou trasu (cyklostezka Hořejší Rybník - Smetanka).

**pozn.: přístupová komunikace není zakreslena v katastrální mapě.*

Celkový popis nemovité věci

Parc.č. 271/10

Parcelní číslo:	271/10
Obec:	Praha [554782]
Katastrální území:	Hrdlořezy [731765]
Číslo LV:	112
Výměra [m ²]:	1560
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	zahrada



Zdroj: <https://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

Jedná se o svažité pozemek se severní orientací, uceleného protáhlého obdélníkového tvaru, který na severní (kratší) straně o šířce cca 17,5 m sousedí s přístupovou komunikací. Součástí pozemku je zděná stavba zahrádkářského domku o zastavěné ploše cca 30 m², která je postavena přibližně ve středové části pozemku. Jedná se o přízemní objekt se sedlovou střechou, krytou vlnitou azbestocementovou krytinou. Stavba ve špatném až havarijním stavebně technickém stavu.

**pozn.: stavba není předmětem evidence v katastru nemovitostí.*

Na pozemku jsou dále postaveny venkovní úpravy malého rozsahu. Jedná se o částečné oplocení pozemku, vstupní branku a vodoměrnou šachtu. Vše ve špatném technickém stavu. Vodoměrná šachta je z části zasypaná a původní přípojka zahradního vodovodu je dnes nefunkční. Hlavní vodovodní řad byl vybudován v letech 1990-1991 a vede podél účelové komunikace směrem k potoku. Samotná přípojka nebyla vybudována v nezámrazné hloubce a na zimu se voda uzavírala. Přesná poloha vedení přípojky vody nebyla zjištěna. V lokalitě není možnost napojení na el. energii, plyn ani splaškovou kanalizaci. Součástí pozemku jsou trvalé porosty převážně náletového charakteru bez vlivu na obvyklou cenu.

Územní plán:

Dle platného územního plánu pozemek leží v návrhové ploše - PZO.

PZO - zahrádky a zahrádkové osady

Hlavní využití:

Zahrádky a zahrádkové osady.

Přípustné využití:

Plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin, klubová zařízení, zahrádkářské chaty¹⁰.

Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, pěší komunikace a plochy.

Komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy.

Parkovací a odstavné plochy se zelení související s hlavním využitím.

Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: dětská hřiště, nekryta sportovní zařízení bez vybavenosti, stavby pro skladování a zpracování plodin.

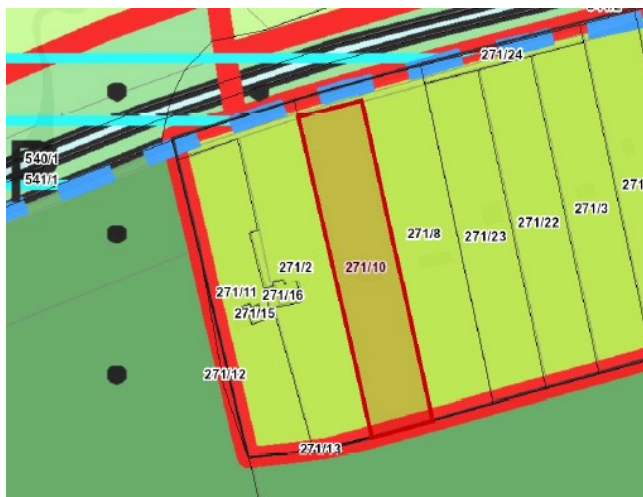
Dále lze umístit: komunikace vozidlové při hranici plochy, technickou infrastrukturu, a to i nad rámec potřeb dane plochy.

Podmíněně přípustné je využití přípustné v ostatních plochách uvnitř kategorie Krajinná a městská zeleň a Pěstební plochy (s výjimkou OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny) za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek ve vymezené ploše PZO bezprostředně sousedí.

Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemku.

Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dane lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.



¹⁰ V souladu s Nařízením č. 10/2016 Sb. HMP, pražské stavební předpisy, § 69 (2).

Rizika

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

ANO Nemovitá věc není řádně zapsána v katastru nemovitostí

ANO Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy

NE Přístup k nemovité věci je zajištěn přímo z veřejné komunikace

Komentář:

- Stavba zahradního domku není zapsána v katastru nemovitostí, na LV č. 112, k.ú. Hrdlořezy

ze dne 9.9.2021 je uvedeno upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení ZDŘ-20/2017-101 (nesoulad zobrazení obvodu budovy se skutečným stavem).
- Veřejná přístupová komunikace je postavena na pozemcích jiných vlastníků.

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Ostatní finanční a právní omezení

Komentář:

- Na LV č. 112, k.ú. Hrdlořezy ze dne 9.9.2021 je uvedena poznámka:

- zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Shora uvedená omezení zanikají nejpozději zpeněžením předmětu prodeje v rámci insolvenčního řízení, pokud nezaniknou nebo již nezanikla dříve, tudíž neovlivňují hodnotu nemovitosti.

Věcná břemena vzniklá přímo ze zákonů (vodního, energetického, telekomunikačního apod.), popřípadě závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit ze zápisu z katastru nemovitostí, nebyla zjištěna a ani na ně zpracovatel nebyl žádnou osobou upozorněn.

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář:

- Nemovitost je neoprávněně užívána třetí osobou bez právního důvodu. Insolvenčnímu správci není existence nájemního vztahu známa, žádná nájemní smlouva nebyla touto osobou předložena.

4. ZNALECKÝ POSUDEK

4.1. Ocenění

1. Porovnávací hodnota

Definice : Srovnatelnou cenou rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek, jako např.: druhu a účelu věci, koncepce a technických parametrů, kvality provedení, opravitelnosti apod.

1.1. Pozemek parc.č. 271/10 se všemi součástmi

Oceňovaná nemovitá věc

Zastavěná plocha:	30,00 m ²
Plocha pozemku:	1 560,00 m ²

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Jako srovnatelné transakce jsem uvažoval prodeje nemovitostí, které jsou s předmětným zadáním srovnatelné, převážně s ohledem na účel využití (pozemky v zahrádkářských osadách se stavbou doplňující užívání pozemku jako např. zahrádkářské chaty, jiné stavby, atd.) a polohu v dané lokalitě nebo v nejbližším okolí.


Jako podklady byly použity informace z odborného serveru (<https://ikarus21.cz>) a se sbírky listin (<https://katastr.cuzk.cz>).

Zdůvodnění a popis použitých koeficientů pro porovnání:

Uvedené koeficienty vyjadřují předpokládaný cenový vztah mezi oceňovanou a srovnatelnou nemovitostí. Jeví-li se v daném kritériu OCEŇOVANÁ nemovitost cenově LEPŠÍ, je koeficient větší než 1. Jeví-li se OCEŇOVANÁ HORŠÍ je menší než 1. Za výchozí cenu pro výpočet se bere cena srovnatelné nemovitosti.


Srovnatelné nemovité věci:

Název:	1.				
Lokalita:	Praha 9, parc.č. 1822/6 v k.ú. Hloubětín, ul. Lísková				
Popis:	Realizovaný prodej rovinnatého pozemku v druhu orná půda s využitím jako oplocená zahrada, na které je postavena zahradní chatka bez čp/če (nezapsaná v KN) a studna. Přístup z veřejné komunikace přes pozemek jiného vlastníka je zajištěn věcným břemenem. Územní plán: návrh PS - sady, zahrady, vinice.				
Pozemek:	1 688,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 06/2021	1,00				
K2 Velikost pozemku - obdobná	1,00				
K3 Poloha - obdobná lokalita, ale blízko žel. tratě	1,20				
K4 Přístup - obdobný	1,00				
K5 Vybavenost - nepatrně lepší - studna	0,95				
K6 Vliv stavby - v lepším stavu	0,90				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - srovnatelný pozemek	1,00				
	Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	k 24.5.2021	[m ²]	[Kč/m ²]	Kč	[Kč/m ²]
	1 155 500	1 688	685	1,03	706



Zdroj: KS V-391394/2021-101

Název:	2.				
Lokalita:	Praha 9, parc.č. 1826/3 v k.ú. Hloubětín, ul. Lísková				
Popis:	Realizovaný prodej id.1/2 mírně svažitého pozemku v druhu zahrada s využitím jako oplocená zahrada, na které je postavena zahradní chatka bez čp/če (nezapsaná v KN) a standardní venkovní úpravy. Přístup z veřejné komunikace. V lokalitě IS (voda, el.NN). Územní plán: návrh PS - sady, zahrady, vinice. Kupní cena za id. 1/2 činila 200.000,-Kč				
Pozemek:	806,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 01/2020 (nárůst cen k 2021)	1,20				
K2 Velikost pozemku - nepatrně menší	0,97				
K3 Poloha - obdobná lokalita, ale blízko žel. tratě	1,20				
K4 Přístup - obdobný	1,00				
K5 Vybavenost - nepatrně lepší	0,95				
K6 Vliv stavby - chatka v lepším stavu	0,90				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - prodej podílu id.1/2	1,20				
	Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena
	k 20.12.2019	[m ²]	[Kč/m ²]	Kč	[Kč/m ²]



Zdroj: KS V-122/2020-101

400 000

806

496

1,43

709

Název:	3.				
Lokalita:	Praha 9, parc.č. 2443/2, 2443/11 v k.ú. Hloubětín, ul. Pámelníková				
Popis:	Realizovaný prodej mírně svažitého pozemku v druhu zahrada a zděné jiné stavby č.ev. 387 (po rekonstrukci) . Na pozemku standardní venkovní úpravy. Přístup z veřejné komunikace. Napojeno na el.energii. Územní plán: návrh PZO - zahrádky a zahrádkové osady.				
Pozemek:	1 410,00 m ²				
Použité koeficienty:					
K1 Redukce pramene ceny - realizovaný prodej 03/2021	1,00				
K2 Velikost pozemku - obdobná výměra	1,00				
K3 Poloha - nepatrně horší lokalita	1,05				
K4 Přístup - obdobný	1,00				
K5 Vybavenost - lepší	0,90				
K6 Vliv stavby - výrazně lepší/ větší a v lepším stavu	0,70				
K7 Úvaha zpracovatele ocenění - bez ostatních rizik	0,95				
Cena [Kč]	Výměra pozemku	Jedn. cena	Celkový koef.	Upr. jedn. cena	
k 18.2.2021	[m ²]	[Kč/m ²]	Kc	[Kč/m ²]	
3 380 000	1 410	2 397	0,63	1 510	



Zdroj: KS V-14532/2021-101

Minimální jednotková porovnávací cena	706 Kč/m ²
Průměrná jednotková porovnávací cena	975 Kč/m ²
Maximální jednotková porovnávací cena	1 510 Kč/m ²

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Pro daný případ je zvolena metoda porovnání obchodovaných nemovitostí v dané lokalitě nebo v blízkém okolí s oceňovanou nemovitostí za předpokladu zohlednění jednotlivých ukazatelů, které ovlivňují dosažitelnou prodejní cenu (umístění v lokalitě, stavebně technický stav nemovitosti, vybavenost a standard, velikost pozemkového zázemí, atd.).

Jedná se o pozemek v druhu zahrada s nezapsanou stavbou zahradního domku ve špatném technickém stavu, situovaný v zahrádkářské osadě při pokračování ul. Pod Smetankou. Ve výše uvedeném přehledu jsou uvedeny 3 realizované prodeje obdobných pozemků s obdobnými stavbami v obdobných lokalitách Prahy 9. Po korekci k oceňované nemovitosti lze uvažovat s jednotkovou obvyklou cenou předmětného pozemku v poměrně širokém rozmezí 700,-Kč/m² až 1.500,-Kč/m². Po zvážení všech okolností, majících vliv na současnou obvyklou cenu nemovitých věcí, uvažují výslednou porovnávací hodnotu ve středním pásmu upraveného cenového rozpětí na 1.000,-Kč/m².

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku	
Stanovená jednotková cena	1 000 Kč/m²
Výměra pozemku	1 560,00 m ²
Výsledná porovnávací hodnota	1 560 000 Kč

*v ceně jsou zohledněny veškeré součásti a příslušenství.

4.2. Výsledky analýzy dat

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemek parc.č. 271/10 se všemi součástmi

1 560 000,- Kč

Silné stránky

- poloha v žádané lokalitě vhodná k rekreaci, příjezd po zpevněné komunikaci

Slabé stránky

- stavba zahradního domku nezapsaná v katastru nemovitostí, špatný stavebně technický stav stavby a příslušenství, nefunkční vodovodní přípojka, absence možnosti napojení na el. energii, svahová orientace pozemku na severní stranu

Obvyklá cena

1 560 000 Kč

slovy: Jedenmilionpětsetšedesát tisíc Kč

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Pro navržení výsledné obvyklé ceny byla použita srovnávací metoda v souladu s definicí "obvyklé ceny" uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., v aktuálním znění č. 237/2020 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku v platném znění). Vzhledem k charakteru oceňovaných nemovitostí a použitým vstupním údajům tato metoda nejlépe popisuje jejich obvyklou hodnotu.

5. ODŮVODNĚNÍ

5.1. Kontrola postupu

V souladu s definicí obvyklé ceny byla výsledná obvyklá cena stanovena srovnáním minimálně tři realizovaných prodejů srovnatelných nemovitých věcí.

6. ZÁVĚR

6.1. Citace zadané odborné otázky

Předmětem ocenění jsou nemovité věci ve vlastnictví společnosti Link, a.s., IČ 25060759, se sídlem Jungmannovo nám. 757/14, 110 00 Praha 1, zapsané na LV č. 112, k.ú. Hrdlořezy, obec Praha, okres Hlavní město Praha. Jedná se o pozemkem parc.č. 271/10 (zahradu) včetně součástí a příslušenství.

Úkolem je zpracovat odhad ceny předmětu dražby v místě a čase obvyklé, včetně odhadu závad, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou. Ocenění je provedeno pro potřeby zpeněžení v rámci insolvenčního řízení sp. zn. MSPH 96 INS 24474 / 2011 k datu prohlídky, tj. k 24.9.2021.

6.2. Odpověď

Vzhledem k stavebně technickému stavu, velikosti a funkčnímu využití nemovitých věcí, investičním možnostem v daném regionu, potenciálním konkurenčním objektům, zohledněním výše zmiňovaných ostatních rizik a situaci na trhu v oblasti obdobných realit odhaduji cenu předmětu dražby v místě a čase obvyklou - pozemku parc.č. 271/10 (zahradu) včetně všech součástí a příslušenství v k.ú. Hrdlořezy, obec Praha, okres Hlavní město Praha, podle tohoto znaleckého posudku zpracovaného k datu ocenění 24.9.2021 po zaokrouhlení na:

1 560 000 Kč

slovy: Jedenmilionpětsetšedesáttisíc Kč

Závady, které v důsledku přechodu vlastnictví nezaniknou nebyly zjištěny.

SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 112	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 24.9.2021	1

Konzultant a důvod jeho přibrání

K ocenění nebyl přizván konzultant.

Odměna nebo náhrada nákladů

Odměna byla sjednána smluvně. Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 20210140.

ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 12.10.1999, č.j. Spr. 2895/99 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Prohlašuji v souladu s ust. § 127a zákona č. 99/1963 Sb., ve znění zákona č. 139/2015 Sb., že tento znalecký posudek má všechny zákonem požadované náležitosti a jsem si vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký posudek byl zapsán pod číslem 39-2021 evidence posudků.

Ve Velaticích 21.10.2021



OTISK ZNALECKÉ PEČETI

Ing. Tomáš Volek
Velatice 214
664 05 Velatice

Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.11.8.

PŘÍLOHY ZNALECKÉHO POSUDKU

č: 39-2021

	počet stran A4 v příloze:
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 112	2
Kopie katastrální mapy	1
Fotodokumentace ze dne 24.9.2021	1

Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 112

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.09.2021 00:00:00

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: 11111111111111111111 pro Administrace insolvenční CITY TOWER, v.o.s.

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha

Obec: 554782 Praha

Kat.území: 731765 Hrdlořezy

List vlastnictví: 112

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Link, a.s., Jungmannovo náměstí 757/14, Nové Město, 11000 Praha 1	25060759	

B Nemovitosti	Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
Pozemky	271/10	1560	zahrada		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - **Bez zápisu**

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - **Bez zápisu**

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

o Zapsáno do soupisu majetkové podstaty (zák. č. 182/2006 Sb.)

Povinnost k

Parcela: 271/10

Listina Ohlášení insolvenčního správce o zápisu nem. do soupisu majet. podst. (§224 z.č.182/2006 Sb) MSPH 96 INS 24474/2011 ze dne 04.12.2012.

Z-88796/2012-101

Plomby a upozornění

Číslo řízení

Vztah k

o Upozornění na výzvu zapsanou v záznamu pro další řízení

ZDŘ-20/2017-101

Parcela: 271/10

E Nabyvací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 12920/1998.

POLVZ:9/1999

Z-5000009/1999-101

Pro: Link, a.s., Jungmannovo náměstí 757/14, Nové Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 25060759

o Rozsudek soudu o určení právního vztahu 60 C-137/2011 -258 ze dne 13.12.2018. Právní moc ke dni 13.03.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.04.2019 17:57:41. Zápis proveden dne 25.04.2019.

V-20823/2019-101

Pro: Link, a.s., Jungmannovo náměstí 757/14, Nové Město, 11000
Praha 1

RČ/IČO: 25060759

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
271/10	22611	1560

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

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 09.09.2021 00:00:00

Okres: **CZ0100 Hlavní město Praha** Obec: **554782 Praha**
Kat.území: **731765 Hrdlořezy** List vlastnictví: **112**

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

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

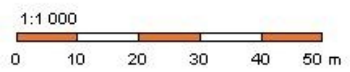
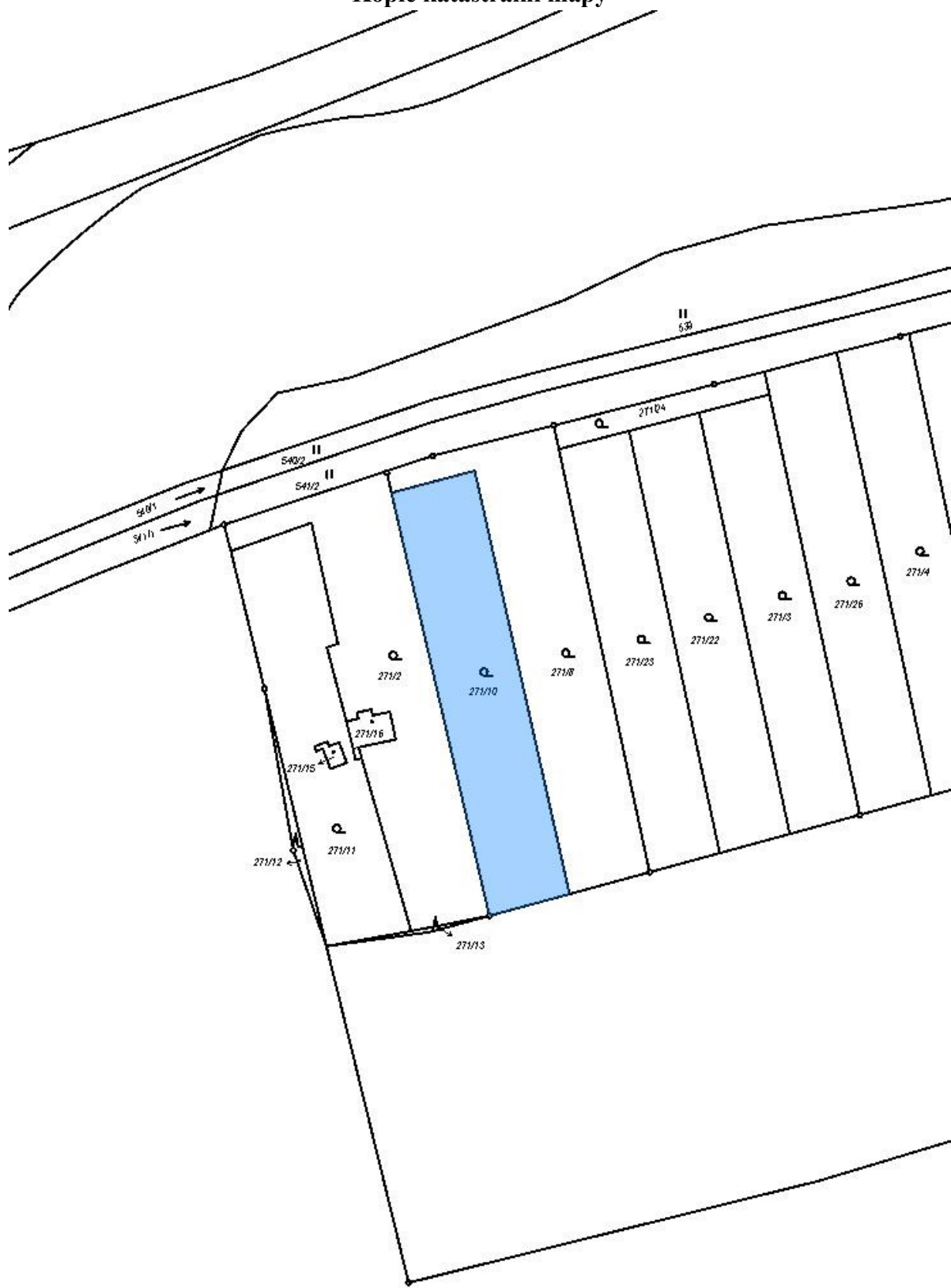
Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD

Vyhotoveno: 09.09.2021 22:59:06

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 2

Kopie katastrální mapy



Pozemek p.č. 271/10 v k.ú. č. 731765

Fotodokumentace ze dne 24.9.2021



vstup na pozemek z veřejné komunikace



spodní část pozemku



zahradní domek



zahradní domek



horní část pozemku



původní vodoměrná šachta