

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 6256-4/2020 dodatek č.1

pozemku p.č.600 v k.ú. Vysočany v Praze

NEMOVITÁ VĚC:	pozemek na LV 1006 v k.ú. Vysočany
Katastrální údaje :	Kraj Hlavní město Praha, okres Hlavní město Praha, obec Praha, k.ú. Vysočany
Adresa:	Praha, 15000 Praha

Vlastnické údaje:	7802080165, Petr Schwarz
Adresa:	Kováků 1811/12, 150 00 Praha 5

OBJEDNAVATEL:	insolvenční správce, Ing. Petr Janíček
Adresa:	Uherský Brod, 688 01 Uherský Brod

ZHOTOVITEL :	Ing. Jaroslav Fojtů
Adresa:	Bílavsko 31, 768 61 Bystřice p. Hostýnem
	IČ: 11499559 telefon: 602 750 463 e-mail: j.fojtu@seznam.cz
	DIČ: CZ5704152201 fax:

ÚČEL OCENĚNÍ:	odhad obvyklé ceny jako podklad pro insolvenční řízení (ocenění stávajícího stavu)
----------------------	---



OBVYKLÁ CENA

400 000 Kč

Stav ke dni: 28.12.2019

Datum místního šetření: 28.12.2019

Za přítomnosti: znalec

Počet stran: 9 stran

Počet příloh: 3

Počet vyhotovení: 2

V Bystřici pod Hostýnem, dne 15.9.2020 Ing. Jaroslav Fojtů

NÁLEZ

Znalecký úkol

ocenit pozemek zapsaný na LV 1006 v k.ú. Vysočany jako podklad pro insolvenční řízení

Přehled podkladů

- 1) SÚP obce v platném znění
- 2) cenová mapa v platném znění

Místopis

Oceňovaný pozemek p.č.600 o výměře 149 m² vedený jako zahrada ve vnitrobloku bytových domů mezi ulicemi Novovysočanskou, Skloněnou a Spojovací.

Pozemek je ve vnitrobloku bytového domu na pozemku p.č.599 a je přístupný pouze přes I.NP tohoto domu.

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

Přístup přes pozemky:

599 jiní vlastníci

Celkový popis

Pozemky p.č.600 o výměře 149 m² vedený jako zahrada přístupný pouze přes bytový dům na pozemku p.č.599.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

NE Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí

ANO Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace

Komentář: objekt přístupný přes cizí pozemek

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

NE Nemovitá věc není situována v záplavovém území

Věcná břemena a obdobná zatížení:

ANO Zástavní právo

Komentář: viz. LV v příloze

Ostatní rizika: nejsou

NE Nemovitá věc není pronajímána

Komentář: doklad o případném pronájmu nebyl znalci k dispozici

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Pozemek

Porovnávací metoda

Specifický pozemek ve vnitrobloku bytového domu. Vzhledem k tomu, že není k dispozici dostatečně velký statistický soubor realizovaných prodejů podobných pozemků není možný propočet porovnávací metodou. Dle CM je v místě platná cena pozemků pro propočet zjištěné ceny stanovena na částku 5 230,- Kč/m².

Vzhledem k tomu, že pozemek není přístupný z veřejné komunikace odhaduji jeho obvyklou cenu na částku 2 600,- Kč jako polovina ceny zjištěné

Přehled srovnatelných pozemků:

Název: pozemek dle CM				
Popis: Cenová mapa: 5 230,- Kč/m ² .				
Koeficienty:				
redukce pramene ceny -		1,00		
velikost pozemku -		1,00		
poloha pozemku -		1,00		
dopravní dostupnost -		1,00		
možnost zastavění poz. -		1,00		
intenzita využití poz. -		1,00		
vybavenost pozemku -		1,00		
úvaha zpracovatele ocenění - pozemek nepřístupný		0,50		
Cena	Výměra	Jednotková cena	Koeficient	Upravená JC.
[Kč]	[m ²]	JC [Kč/m ²]	K _C	[Kč/m ²]
5 230	1	5 230,00	0,50	2 615,00



Zjištěná průměrná jednotková cena

2 615,00 Kč/m²

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Spoluvlastnický podíl	Celková cena pozemku [Kč]
zahrada	600	149	2 600,00		387 400

Celková výměra pozemků	149	Hodnota pozemků celkem	387 400
-------------------------------	------------	-------------------------------	----------------

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Hodnota pozemku

387 400 Kč

Silné stránky

- nejsou

Slabé stránky

- pozemek nepřístupný z veřejné komunikace

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklou cenu pozemku zapsaného na LV 1006 v k.ú. Vysočany odhaduji na částku: 400 000,- Kč

Obvyklá cena

400 000 Kč

slovy: Čtyřistatisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.10.4

V Bystřici pod Hostýnem 15.9.2020

Ing. Jaroslav Fojtů
Bílavsko 31
768 61 Bystřice p. Hostýnem
telefon: 602 750 463
e-mail: j.fojtu@seznam.cz

**Znalecká
doložka:**

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Brně, ze dne 8.2.1989, č.j.Spr. 486/89 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 6256-4/2020 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 6256.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
snímek z PM a situování	2
výpis z LV - 1. str.	1





VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 28.12.2019 09:55:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Insolvenční řízení, č.j.: MSPH 60 INS 29367/2019 pro Petr Janiček,
Ing. DiS

Okres: CZ0100 Hlavní město Praha Obec: 554782 Praha
Kat.území: 731285 Vysočany List vlastnictví: 1006
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo Schwarz Petr, Kováků 1811/12, Smíchov, 15000 Praha 5	780208/0165	

B Nemovitosti

Pozemky Parcela	Výměra[m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
600	149	zahrada		památkově chráněné území, zemědělský půdní fond

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

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

pohledávka ve výši 4.900.000,-Kč s příslušenstvím

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: 600

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 10.01.2007. Právní
účinky vkladu práva ke dni 11.01.2007.

V-1625/2007-101

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

pohledávka ve výši 89 229,23 Kč a příslušenství

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Finanční úřad pro hlavní město Prahu, Štěpánská 619/28,
Nové Město, 11000 Praha 1

Povinnost k

Parcela: 600

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 8618936/18/2005-80541-
111351, ÚzP Praha 5 ze dne 26.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
26.11.2018 14:09:36. Zápis proveden dne 19.12.2018; uloženo na prac. Praha

V-81577/2018-101

Pořadí k 26.11.2018 14:09

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Rozhodnutí správce daně o zřízení zástavního práva č.j. 8618936/18/2005-
80541-111351, ÚzP Praha 5 ze dne 26.11.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku
26.11.2018 14:09:36. Zápis proveden dne 19.12.2018; uloženo na prac. Praha

V-81577/2018-101

Související zápisy

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

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 1

5.230, -