

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

číslo 5852-87/17

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky parc. č. 2404/2, orná půda a parc. č. 2407/9, ostatní plocha, vše zapsané na LV č. 3055, k.ú. Zbraslav

Katastrální údaje : Kraj Hl.m. Praha, okres Hl.m. Praha, obec Praha, k.ú. Zbraslav
Adresa nemovité věci: Za Dálnicí, 156 00 Praha, Zbraslav

OBJEDNAVATEL: KONREO, v.o.s. IS dlužníka WSW medical a.s.

Adresa objednavatele: Dobrovského 1310/64, 60200 Brno-město

ZHOTOVITEL : Ing. Milan Kroupa

Adresa zhotovitele: Stupno 227, 338 24 Břasy

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad ceny obvyklé pro stanovení prodejní ceny pro účely zpeněžení formou přímého prodeje, výběrového řízení, veřejné dobrovolné dražby (ocenění stávajícího stavu)



OBVYKLÁ CENA

5 224 500 Kč

Datum místního šetření: 28.6.2017
Za přítomnosti: znalce

Stav ke dni : 28.6.2017

Znalecký posudek obsahuje 8 stran textu včetně titulního listu a 3 přílohy. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a 1 vyhotovení je uloženo v archivu znalce.

V Praze, dne 30.6.2017

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek s odhadem ceny obvyklé v místě a čase pozemků parc. č. 2404/2, orná půda a parc. č. 2407/9, ostatní plocha, vše zapsané na LV č. 3055, k.ú. Zbraslav, obec Praha, okres hlavní město Praha.

Posudek je vypracován na žádost objednatele a bude použito jako podklad za účelem stanovení prodejní ceny pro zpeněžení formou přímého prodeje, výběrového řízení, veřejné dobrovolné dražby.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí LV č. 3055, k.ú. Zbraslav, obec Praha, okres hlavní město Praha ze dne 2.3.2017
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Zbraslav, obec Praha, okres hlavní město Praha pořízený dálkovým nahlížením do KN
- informace, skutečnosti a podklady zjištěné na úřadě městské části Praha 16 - Radotín a Zbraslav
- informace a skutečnosti zjištěné od objednavatele posudku
- dopis Rady MČ Praha - Zbraslav č.j. 0043/2016/OHM ze dne 29.2.2016 - souhlas s předloženou projektovou dokumentací pro umístění stavby
- vyjádření - dopis MČ Praha 16, odbor výstavby, dopravy a životního prostředí - úsek výstavby, vedoucí oddělení dopravy Jan Martínek, č.j. 010237/16/OD ze dne 1.6.2016
- rozhodnutí Magistrátu hl. m. Prahy, odbor stavebního řádu, č.j. MHMP 551446/2017 ze dne 12.4.2017 - zrušení usnesení č.j. 015211/16/OVDŽP, spis. zn. 005347/16/OVDŽP/Mh ze dne 5.9.2016
- inzerce nabídek prodeje rodinných domů na realitních serverech sreality.cz

Vlastnické a evidenční údaje

Dle listu vlastnictví č. 3055, k.ú. Zbraslav, obec Praha, okres hlavní město Praha ze dne 2.3.2017

oddíl A - vlastník, jiný oprávněný :

WSW medical a.s, Střešovická 1068/35, Střešovice, 162 00 Praha 6, IČ: 28793960

oddíl B - nemovitosti:

POZEMKY

- pozemek parc.č. 2404/2 o výměře 1507 m², orná půda
- pozemek parc.č. 2407/9 o výměře 428 m², ostatní plocha, ostatní komunikace

oddíl B1 - jiná práva:

bez zápisu

oddíl C - omezení vlastnického práva:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Prohlášení konkursu podle insolvenčního zákona - WSW medical a.s.

Rozhodnutí o úpadku (§ 136 odst. 1 insolvenčního zákona) - WSW medical a.s.

Zahájení exekuce - WSW medical a.s.

Zástavní právo smluvní

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

oddíl D - jiné zápisy:

bez zápisu

Plomby a upozornění:

bez zápisu

Celkový popis

Předmětem ocenění jsou 2 téměř rovinné pozemky, které se nacházejí na jihozápadním okraji městské části Praha - Zbraslav, s přístupem z místní komunikace - ulice Za Dálnicí. Městská část Praha-Zbraslav se rozkládá na soutoku řeky Vltavy a Berounky na jižním okraji Prahy. Než byla Zbraslav roku 1974 připojena k hlavnímu městu Praze, byla samostatným městem, které neslo název "Zbraslav nad Vltavou". Po připojení k Praze byla Zbraslav součástí Prahy 5. Dnes je samostatnou městskou částí. Městská část Praha-Zbraslav se dělí na několik územních částí (Baně, Žabovřesky, Záběhlíce, Strnady, Závist, Lahovice a Lahovičky).

Oceňované pozemky jsou ohraničeny z jihovýchodu rychlostní komunikací R4, Strakonická, z ostatních stran sousedí s pozemky, na kterých se nachází rodinné domy. Původně byly pozemky využívány jako zahrada, dnes již neslouží tomuto účelu, přestárlé ovocné stromy byly postupně odstraněny a dnes sena pozemcích nachází zejména náletové dřeviny a několik vzrostlých stromů bez údržby, ošetřování, poškozené, v zápoji a z tohoto důvodu nejsou dále oceňovány. Na pozemku parc.č. 2404/2 se dle satelitního snímku nachází drobná stavba, zřejmě dřevěný zahradní domek. Z důvodu značně vzrostlé náletové vegetace nebylo možné podrobnější prohlédnutí tohoto objektu. Vzhledem k záměru výstavby 2 rodinných domů a v této souvislosti zřejmě odstranění tohoto objektu, nemá tento objekt na cenu pozemků vliv a není tudíž oceňován.

Při místním šetření bylo zjištěno, že na části pozemku parc.č. č. 2407/9 se nachází místní komunikace Za Dálnicí, která je nezpevněná, vysypaná štěrkem. Pro přesnou lokalizaci by bylo nutné provést geodetické zaměření.

Dle informací zjištěných na úřadě městské části Praha-Zbraslav není v této lokalitě vybudovaný vodovod ani kanalizace. Pozemek lze připojit v současné době pouze na elektřinu.

Dle územního plánu hlavního města Praha leží pozemky ve funkčním využití ploch SV - plochy všeobecně smíšené a IZ - plochy izolační zeleně.

SV - všeobecně smíšené

Území sloužící pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby všeho druhu, kde žádná z funkcí nepřesáhne 60 % celkové kapacity území vymezeného danou funkcí.

Funkční využití:

Bydlení, obchodní zařízení s celkovou plochou nepřevyšující 5 000 m² prodejní plochy, stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociální péče, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, drobná nerušící výroba, čerpací stanice pohonných hmot bez servisu a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektu, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, malé sběrné dvory.

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, zelen, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení TV. Parkovací a odstavné plochy, garáže.

IZ - izolační zelen

Zeleň s ochrannou funkcí, oddělující plochy technické a dopravní infrastruktury od jiných funkčních ploch.

Funkční využití:

Výsadby dřevin a travní porosty.

Doplňkové funkční využití:

Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, jezdecké stezky, pěší komunikace a prostory, nezbytná plošná zařízení a liniová vedení technického vybavení.

Dokumentace a skutečnost

Pozemky jsou přístupné z ulice Za Dálnicí, část této komunikace je ve vlastnictví jiného vlastníka a větší část této komunikace je ve vlastnictví hlavního města Praha. Přístup k oceňovaným pozemkům tedy přes pozemky jiného vlastníka není zajištěn věcným břemenem.

Z poskytnutých podkladů vyplývá, že byla podána žádost o vydání územního rozhodnutí pro stavbu nazvanou „Soubor dvou rodinných domů s ateliérem a garážemi“. V této souvislosti vydal Úřad MČ Praha 16, odbor výstavby, dopravy a životního prostředí usnesení č.j. 015211/16/OVDŽP dne 5.9.2016 s výzvou k odstranění nedostatků k žádosti, kterým postupem dle § 64 odst. 1 písm a) správního řádu přerušil řízení o vydání územního rozhodnutí. proti tomuto usnesení uplatnila žadatelka prostřednictvím své zástupkyně odvolání, ve kterém nesouhlasí s postupem stavebního úřadu. Odvolací orgán Magistrát hl. města Prahy vydal rozhodnutí č.j. MHMP 551446/2017 ze dne 12.4.2017, kterým usnesení č.j. 015211/16/OVDŽP, spis. zn. 005347/16/OVDŽP/Mh ze dne 5.9.2016 ruší.

Šetřením znalce na úřadu městské části Praha 16, Radotín bylo zjištěno, že přerušení žádosti o vydání územního rozhodnutí se ruší a tento úřad v dohledné době, cca v červenci 2017, vydá rozhodnutí o této skutečnosti.

Dle ústního vyjádření Ing. arch. Miluše Hamrské bude zřejmě na podzim roku vydáno tímto úřadem rozhodnutí o možnosti umístění staveb. V současné době neumí předjímat, jestli stanovisko s umístěním staveb bude kladné či záporné.

Dále bylo zjištěno na odboru dopravy, že v současné době nesouhlasí tento odbor s připojením pozemků na místní komunikaci Za Dálnicí z důvodu, že místní komunikace má nezpevněný povrch, nejednotný povrch šíří průjezdního profilu cca 2,7 m bez odděleného prostoru pro pěší. Tato komunikace má několik vlastníků a s rekonstrukcí této komunikace se podle sdělení MČ Zbraslav neuvažuje.

Z výše uvedených důvodů nelze v dohledné době očekávat, zejména se skutečnostmi a ústními sděleními zjištěných na úřadě městské části Praha 16 - Radotín, že by bylo vydáno kladné stanovisko s umístěním stavby na oceňovaných pozemcích. Pozemky mají v cenové mapě pozemků pro Prahu pro rok 2017 uvedenou cenu, která je v porovnání s cenou stavebních pozemků v této lokalitě o dost nižší, než za jakou se místě čase obchodují pozemky s možností výstavby. Cena těchto pozemků se pohybuje v intervalu 3.370,- Kč až 5.769,- Kč za m². Proto jsou pozemky oceněny dle cenové mapy, kdy cena uvedená v cenové mapě zohledňuje dle názoru znalce nemožnost zahájení okamžité výstavby a skutečnost, že oblast je kromě elektřiny bez dalších přípojek inženýrských sítí.

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Pozemky

OCENĚNÍ

Základní pojmy, metody a způsob ocenění

Obvyklá cena je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout.

Obvyklou cenou pro účely tohoto zákona se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku 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.

V zákonu o oceňování majetku je tato cena nazvána cenou obvyklou. Zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku vychází obvykle z následujících metod:

- Zjištění administrativní ceny
- Metoda zjištění věcné hodnoty
- Metoda výnosová
- Metoda porovnávací

Pro zjištění obvyklé ceny oceňovaného majetku byly použity tyto metody:

Cena byla stanovena dle cenové mapy pozemků pro Prahu pro rok 2017, kdy cena uvedená v cenové mapě zohledňuje dle názoru znalce nemožnost zahájení okamžité výstavby a skutečnost, že oblast je kromě elektřiny bez dalších přípojek inženýrských sítí. Cenu zjištěnou dle cenové mapy pozemků lze označit jako cenu obvyklou.

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Název předmětu ocenění:	pozemky
Adresa předmětu ocenění:	Za Dálnicí 156 00 Praha, Zbraslav
LV:	3055
Kraj:	Hl.m. Praha
Okres:	Hl.m. Praha
Obec:	Praha
Katastrální území:	Zbraslav
Počet obyvatel:	1 267 449

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., č. 344/2013 Sb. a č. 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb. a č. 443/2016 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Pozemky

Jedná se o téměř rovinné pozemky, které tvoří jeden funkční celek. Dle platné cenové mapy stavebních pozemků pro hl. m. Prahu pro rok 2017 jsou pozemky zařazeny v mapovém listu 127, skupina 7760, kde cena stavebního pozemku je uvedena ve výši 2.700,- Kč/m².

Ocenění

Ostatní stavební pozemky

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 2 cen. mapa	orná půda	2404/2	1 507,00	2 700,00	4 068 900,-
§ 2 cen. mapa	ostatní plocha	2407/9	428,00	2 700,00	1 155 600,-
Ostatní stavební pozemky - celkem			1 935,00		5 224 500,-

Pozemky - zjištěná cena = **5 224 500,- Kč**

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Pozemky 5 224 500,- Kč

Výsledná cena - celkem: **5 224 500,- Kč**

slovy: Pětmilionůdvěstědvacetčtyřitisícpětset Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

Cena zjištěná dle cenového předpisu

5 224 500 Kč

slovy: Pětmilionůdvěstědvacetčtyřitisícpětset Kč

Obvyklá cena

5 224 500 Kč

slovy: Pětmilionůdvěstědvacetčtyřitisícpětset Kč

Stanovisko znalce

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlédnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami - nabídka nemovitostí podobných parametrů v této lokalitě se nenabízí, nabídka stavebních pozemků je v přebytku nad poptávkou, poptávka ožívuje
- b) parametry zvyšující cenu - umístění na okraji Prahy
- c) parametry snižující cenu - nejsou

Cena obvyklá je stanovena bez vlivu omezení na předmětu ocenění váznoucích, která jsou zapsána na LV č. 3055, k.ú. Zbraslav, obec Praha, okres hlavní město Praha ze dne 2.3.2017.

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovuji ke dni 28.6.2017 cenu obvyklou předmětu ocenění přibližující se k porovnávací hodnotě, snížené koeficientem redukce, a to ve výši 5.224 000,- Kč.

**Obvyklá cena:
5 224 000,- Kč**

V Praze, 30.6.2017

Ing. Milan Kroupa
Stupno 227
338 24 Břasy

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 8.11.1995 pod č.j.682/95 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 5852-87-17 znaleckého deníku.

Zpracování znaleckého posudku bylo provedeno za odborné spolupráce se společností B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657,150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, která současně zajistila a připravila podklady pod poř. č. 220/17.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

- 1) ýpis z katastru nemovitostí LV č. 3055, k.ú. Zbraslav, obec Praha, okres hlavní město Praha ze dne 2.3.2017
- 2) kopie katastrální mapy pro k.ú. Zbraslav, obec Praha, okres hlavní město Praha pořízený dálkovým nahlížením do KN
- 3) fotopříloha