

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4623-459/2018

o odhadu ceny obvyklé: pozemků parc.č. 326/46 a 326/58, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Ptice, obci Ptice, okres Praha-západ (LV č. 523)

Objednatel posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jan Peroutka
Exekutorský úřad Chomutov
Revoluční 48
430 01 Chomutov

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti pro exekuční řízení
č.j. 135 EX 3429/17

Podle stavu ke dni 20. 8. 2018 posudek vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Foerstrova 18
702 00 Ostrava

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 14 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 22. 8. 2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc, ocenit jednotlivá práva a závady, ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou a odhadnout cenu obvyklou.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Pozemky Ptice
Okres:	Praha-západ
Obec:	Ptice
Katastrální území:	Ptice

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 523 pro k.ú. Ptice ze dne 14. 8. 2018.

Kopie katastrální mapy.

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky sp.zn. 135 EX 3429/17-59 o ustanovení znalce ze dne 14. 8. 2018.

Databáze znalce, informace z realitních serverů a inzerce.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovitosti je v KN na LV č. 523 ke dni 14. 8. 2018 zapsán:

Šimůnková Lívía, Varnsdorfská 347/14, Střížkov, 19000 Praha 9

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Šimůnková Lívía

blíže viz LV v příloze

5. Celkový popis nemovitosti

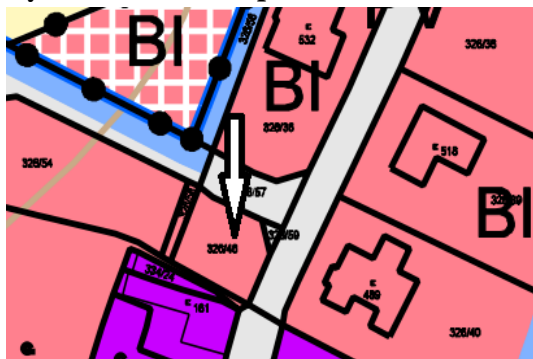
Oceňované pozemky jsou situovány v okrese Praha-západ, v obci Ptice, v zastavěném území, na rohu ulic Za Humny a Do Loužku, u stavby č.p. 71. Přístup k pozemkům je z pozemku parc.č. 326/37 (ve vlastnictví obce Ptice).

Pozemky jsou rovinné a slouží jako zahrada. Na pozemcích se nachází kurník, venkovní úpravy a trvalé porosty. Dle Územního plánu jsou pozemky zařazeny v plochách BI – Plochy bydlení, jedná se o stavební pozemky, určené k zastavění.

Součásti a příslušenství tvoří:

- **Venkovní úpravy** (oplocení, vrata)
- **Trvalé porosty** (ovocné stromy a keře, různého druhu a stáří)
- **Kurník** – dřevěné konstrukce, přízemní. Zastavěná plocha činí cca 8 m².

Výřez z územního plánu



PLOCHY BYDLENÍ BI

bydlení čisté v rodinných domech

(1) Využití ploch

Území je určeno pro využití s hlavní funkcí bydlení v rodinných domech.

a) Přípustné využití ploch: Území je určeno výlučně pro bydlení v rodinných domech. Přípustné jsou činnosti s bydlením související, chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení. Využití ploch je přípustné také pro související obslužná zařízení místního významu (například ve vazbě na bydlení), pro umístění občanského vybavení ze sféry služeb a obchodu, kultury, vzdělávání a výchovy, zdravotních a sociálních služeb, apod.. V území je přípustné umísťovat pojízdné obslužné komunikace, pěší a cyklistické komunikace, umísťovat technickou infrastrukturu a sídelní zeleň.

b) Nepřípustné využití ploch: Nepřípustné je využití pro umístění staveb a činností, které by mohly snížit kvalitu prostředí a pohodu bydlení, které nejsou slučitelné s bydlením a které mohou mít negativní vliv na bydlení (hluk, exhalace, apod.). Nepřípustné jsou i malé dílenské provozovny výroby a služeb (např. zámečnické dílny, truhlárny, opravny automobilů, karosárny, apod.).

c) Podmíněně přípustné využití ploch: U staveb rodinných domů na zastavitelné ploše Z05 musí být prokázáno splnění hygienických limitů hluku u obytné zástavby s ohledem na blízkost silnice II/101.

(2) Prostorové uspořádání

a) Na plochách se připouští izolované (solitérní) rodinné domy. Zástavba řadovými domy nebo bytovými domy je nepřipustná.

b) Zastavěná plocha pozemku nesmí přesáhnout 30 % celkové plochy pozemku. Minimální velikost pozemku pro jeden rodinný dům se stanovuje na 800 m², (s výjimkou stávající parcelace a ploch, kde byla parcelace pro rodinné domy provedena před datem nabytí účinnosti ÚP a zanesena do katastru nemovitostí). Pro ostatní nebytové stavby, situované mimo pozemky rodinných domů se stanovuje maximální zastavěná plocha pozemku rovněž na 30 % celkové plochy pozemku.

c) Na plochách jsou přípustné stavby o maximálně dvou nadzemních podlažích s maximální výškou 8 m nebo stavby přízemní s možným využitelným podkrovím s maximální výškou 9 m nad průměrnou niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě. Úroveň 1. NP bude maximálně 1,5 m nad niveletou rostlého terénu přiléhajícího ke stavbě.

d) V každém rodinném domě, situovaném na pozemku určeném pro jeden rodinný dům, mohou být umístěny pouze dva byty.

6. Obsah posudku

I) Odhad ceny obvyklé

Přílohy:

- Mapa širších vztahů
- Srovnávané nemovitosti
- Výpis z KN LV č. 523

B. Posudek

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Odhad ceny obvyklé srovnávací metodou

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., a zákona č. 303/2013 Sb. Ten uvádí, že obvyklou cenou se 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 vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Tuto metodu lze v tomto případě použít rovněž v podobě vyhodnocení nabídek k prodeji obdobně situovaných nemovitých věcí.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kanceláři. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

Popis

A) pozemky

Výčet pozemků na LV č. 523:

Parc.č. 326/46	druhu orná půda	o výměře 286 m ²
Parc.č. 326/58	druhu orná půda	o výměře 32 m ²

Celková výměra pozemků ve funkčním celku činí 318 m².

Stanovení hodnoty srovnávací metodou

Při použití srovnávací metody je nutno provést srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. Tržní hodnota nemovitých věcí srovnávací metodou je zjišťována na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňované nemovité věci a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitostí.

V současné době se v obci Ptice a okolí (cca 5-10 km) běžně obchoduje se stavebními pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly anebo nabízí k prodeji obdobné nemovité věci v rozmezí cca **1 000 – 4 500,- Kč/m²** dle umístění v lokalitě, velikosti pozemku, **možnosti zastavění**, apod. Nutno podotknout, že ceny nabídkové bývají od realizovaných cen vyšší cca o 5 až 10%. Tyto ceny navíc zahrnují i provize realitních kanceláří, které se obvykle pohybují mezi cca 4 – 7 %. Tuto skutečnost znalec zohlednil v koeficientu „*korekce na typ transakce*“. Příklady obdobných nemovitostí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 2

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena nabídková / realizovaná	korekce ceny na pramen	výměra	redukováná cena za m ²	koeficient velikosti	koeficient pro možnost zastavění	výsledná cena za m ²
pozemek 1	K Průhonu, Ptice	2 600 000	0,90	650	3 600	0,90	0,90	2916,00
pozemek 2	Ptice	2 990 000	1,00	928	3 222	0,90	0,90	2609,81
pozemek 3	Na Trnku, Úhonice	3 990 000	0,90	810	4 433	0,90	0,90	3591,00
pozemek 4	Za Humny, Ptice	95 000	1,00	91	1 044	1,10	1,00	1148,35
pozemek 5	Souběžná, Ptice	2 000 000	1,00	900	2 222	0,90	0,90	1800,00
průměrná indexovaná hodnota								2413,03
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								2400,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
318	2 400,00	763 200

Srovnávací hodnota pozemků činí (orientační):

763 200,- Kč

Srovnávací hodnota pozemků činí (zaokrouhleno):

760 000,- Kč

C. Rekapitulace

1) Cenu obvyklou nemovité věci: pozemků parc.č. 326/46 a 326/58, včetně součástí a příslušenství, v katastrálním území Ptice, obci Ptice, okres Praha-západ (LV č. 523), odhaduji ve výši

760 000,- Kč

slovy: sedm-set-šedesát-tisíc-korun-českých

2) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

3) Znalci nejsou známy žádné právní vady ani závady, které by prodejem v dražbě nezanikly.

V Ostravě, 22. 8. 2018

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Foerstrova 18
702 00 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4623-459/2018 znaleckého deníku.

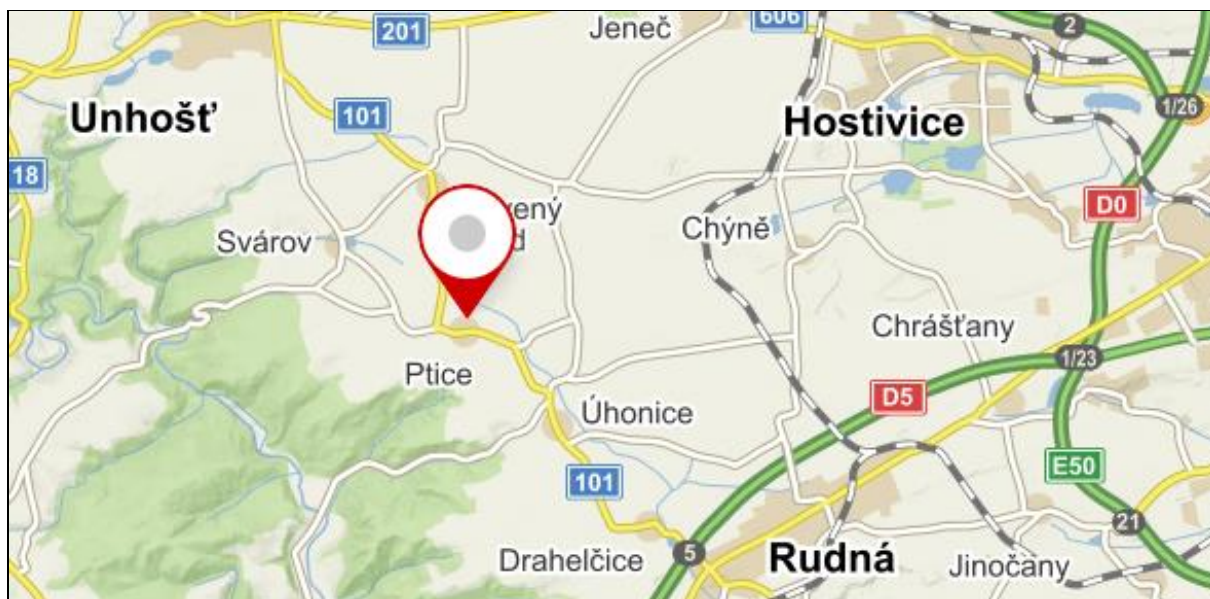
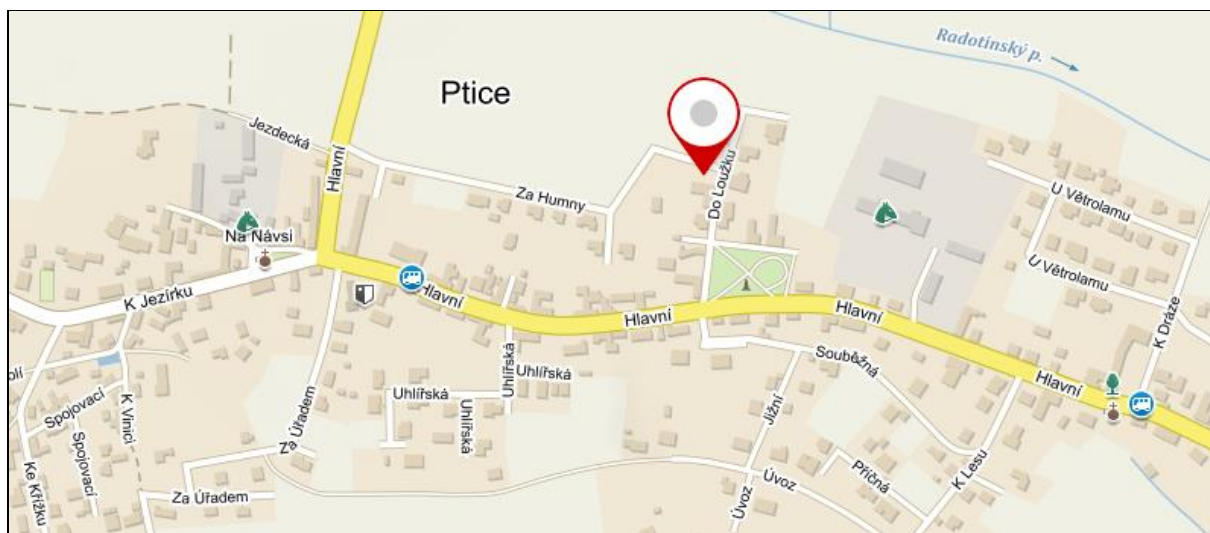
Přílohy:

Příloha č. 1: Mapa širších vztahů

Příloha č. 2: Srovnávané nemovitosti

Příloha č. 3: Výpis z KN LV č. 523

Příloha č.1: Mapa širších vztahů



Příloha č. 2: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Pozemek stavební, ul. K Průhonu, Ptice

Cena: 2 600 000,- Kč (tj. 4000,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 650 m²

Stavební pozemek na výstavbu RD. Pozemek je rovinný s dobrým přístupem, přípojky veškerých sítí (plyn, voda, elektřina, kanalizace) se nacházejí na pozemku. Územní plán obce předpokládá v zóně, kde se pozemek nachází, zástavbu pro bydlení, soliterními rodinnými domy. Zastavěná plocha všech staveb (včetně zpevněných ploch) nesmí přesáhnout 30% plochy pozemku a může být maximálně 250 m².

Zdroj: sreality.cz, srpen 2018

Nemovitá věc č. 2

Pozemek stavební, Ptice

Realizovaná cena: 2 990 000,- Kč (tj. 3 222,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 928 m²

Stavební pozemek ve stejné obci.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 4/2018

Nemovitá věc č. 3

Pozemek stavební, ul. Na Trnku, Úhonic

Cena: 3 990 000,- Kč (tj. 4 926,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 810 m²

Stavební pozemek č. 337/2. Pozemek se nachází 12 km od Prahy směrem dálnice Plzeň. V Rudné sjezd z dálnice a pokračuje se 2,5 km do Úhonic. Veškeré IS. Pozemek je v územním plánu obce veden jako stavební.

Zdroj: sreality.cz, srpen 2018

Nemovitá věc č. 4

Pozemek stavební, ul. Za Humny, Ptice

Realizovaná cena: 95 000,- Kč (tj. 1 045,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 91 m²

Sousední stavební pozemek.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 1/2017

Nemovitá věc č. 5

Pozemek stavební, ul. Souběžná, Ptice

Realizovaná cena: 2 000 000,- Kč (tj. 2 222,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 900 m²

Stavební pozemek ve stejné obci.

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 3/2017