

ZNALECKÝ POSUDEK

3538/158/2015

**O obvyklé ceně pozemků parc. č. 720/24 a 720/46 zapsaných na LV 93
v katastrálním území a obci Stěžery a okrese Hradec Králové**

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Praha-západ, Pan JUDr. Milan
Makarius
Plzeňská 298/276, 15123 Praha 5

Účel posudku:

Stanovení ceny obvyklé pro účely exekuce vedené
JUDr. Milanem Makariusem, soudním exekutorem
pod sp. zn. 156 EX 1430/14-40

Dle 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. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb. a 228/2014 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., a dále podle metodiky Teorie oceňování Prof. Ing. Alberta Bradáče, podle stavu ke dni 1.6.2015 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Václav Zvěřina, CSc.
Skořepka 422/7, 11000 Praha 1
telefon: 721602008

e-

mail: vaclavzverina@seznam.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 5 stran textu a 8 stran příloh. Objednateli se předává ve 4 vyhotoveních.

2.6.2015

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Stanovit cenu nezastavěných pozemků parc. č. 720/24 a 720/46 v katastrálním území a obci Stěžery, vedených na výpisech z Katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Královéhradecký kraj, Katastrální pracoviště Hradec Králové na lv 93, u pozemku parc. č. 720/24 jako zahrada a u pozemku parc. č. 720/46 jako orná půda. N žádném pozemku nebyla dosud zahájen žádná stavba.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc. č. 720/24,720/46
Adresa předmětu ocenění:	Stěžery 503 21 Stěžery
Kraj:	Královéhradecký
Okres:	Hradec Králové
Obec:	Stěžery
Katastrální území:	Stěžery
Počet obyvatel:	1 821

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 10.5.2015.

4. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníkem pozemků parc. č. 720/24 a 720/46 jsou:

- Heřman Vladislav spoluvlastnický podíl 1/2 identifikátor 611001/0797, bytem Stará parcela 108, 50321 Stěžery
- Heřmanová Jana, spoluvlastnický podíl 1/2 identifikátor 695917/3078, bytem Lipová 31, 50321 Stěžery

6. Dokumentace a skutečnost

Dokumentace nebyla předložena i když dosud jsou pozemky vedeny jako zahrada a orná půda, tak dle územního plánu ověřovaného dne 1. června 2015 na odboru strategie a rozvoje Magistrátu města Hradec Králové bylo zjištěno, že pozemky jsou vedeny v územním plánu jako pozemky stavební.

7. Celkový popis nemovité věci

[Oceňované pozemky se nacházejí na okraji obce Stěžery a jsou umístěny v oblasti budoucí zástavby. V okolí pozemků jsou již realizovány stavby rodinných domů

8. Podklady pro vypracování posudku

- Usnesení soudního exekutora JUDr. Milana Makariuseč.j. 156 EX 1430/14-40
- Výpis z katastru nemovitostí LV 93 vydaný Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové
- Informace o pozemcích zjištěných dne 1. června 2015 na odboru strategie a rozvoje Magistrátu města Hradec Králové

8. Obsah znaleckého posudku

1. Pozemek parc. č. 720/24

2. Pozemek parc.č. 742/46

Na pozemky je zřízeny smlouva o zřízení zástavního práva, Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti.

9. METODY OCEŇOVÁNÍ

TEORIE ZJIŠŤOVÁNÍ TRŽNÍ HODNOTY NEMOVITOSTÍ

Konvenční tržní ocenění používané k determinování tržní hodnoty nemovitostí vychází v zásadě ze tří teoreticky různě pojatých přístupů. V odborné literatuře se tyto základní tři principy vzájemně prolínají a větví, jsou uváděny pod různými názvy atd. Např. v americké praxi se mluví o 9 základních přístupech používaných pro stanovení tržní hodnoty, v anglické o 5, v německé o 3.

V dostupné české literatuře se lze setkat s těmito metodami používanými pro ocenění:

1. Metody výnosové.
2. Metody stanovení substance, věcné hodnoty.
3. Metody porovnávací.

Metody výnosové vycházejí ze základní premisy o tom, že nemovitost - podnik je nástroj k výrobě peněz. Chod podniku, pronájem nemovitosti sice stojí peníze, ale vytváří i zisk. Rozdíl mezi náklady na provoz a ziskem je cash flow, který je z pohledu vlastníků nejzajímavější, neboť jim přináší peníze. Metody stanovující vlastní kapitál vycházejí z premisy o tom, že nemovitost je totožná s majetkem, který je v ní obsažen. Metody porovnávací, někdy nazývané tržní, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde lze porovnat ceny již prodaných obdobných nemovitostí s nemovitostí oceňovanou. To znamená, že trh nemovitostí je transparentní a informace jsou běžně dostupné.

V dalším uvádíme stručný popis použité metody.

9.3. Metoda porovnání tržních cen

Metody porovnávací, jsou nejrozpracovanější ve fungujících ekonomikách, kde informace o prodejích jsou veřejně přístupné. Tato metoda pro ocenění majetku je založena na srovnání prodejní ceny obdobného majetku s majetkem oceňovaným. Pro porovnání lze využívat prodejní ceny, které byly v nedávné minulosti na trhu realizovány a jsou známé.

Metoda je nejrozšířenější v dobře fungujících tržních ekonomikách. Její použití je odvislé od dvou základních faktorů - fungujícího trhu daného segmentu majetku a transparentnosti informací. Trh by měl být "perfektní" ve smyslu dostatečné četnosti prodejů. Vlastní porovnání se provádí na základě praktických zkušeností znalce, a vždy je poznamenáno jistým subjektivismem. Matematický model této metody má tvar:

$$V = \text{suma}(\text{RC}_i \times k_i) / n$$

Kde RC_i je realizovaná prodejní cena pro i -tý majetek, k_i koeficient korekce (porovnávací), n počet porovnávaných majetků.

Tato metoda je nepřímější, nejrychlejší a nejvíce odpovídá směnné ceně. Základním předpokladem jejího analytického využití je dobrá databáze informací a její neustálá aktualizace.

Pro ocenění nemovitosti porovnávacím způsobem je nutné zjistit ceny srovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, nebo lokalitách blízkých, které jsou realizované v době ne delší než tři měsíce. V našem případě se pozemek nachází v katastrálním území a obci Jílové u Prahy, okres Praha-západ. Poptávka a nabídka nemovitostí je monitorována realitními kanceláři a je známá z tisku, odborných časopisů i na internetových stránkách. Z aktuální nabídky vybral znalec 4 srovnatelné pozemky, které uvádí v přílohách posudku.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Stavební pozemky parc. č. 720/24 a 720/46

Pro výpočet porovnávací hodnoty nemovitosti byly na serveru sreality.cz nalezeny nemovitosti - aktuálně nabízené stavební pozemky v lokalitě.

4

Metodika ocenění:

1. Nabídková cena porovnání nemovitosti je upravena koeficientem nabídkových cen, koeficientem polohy a koeficientem současného využití pozemku, který je veden jako orná půda..
2. Zjištěnou cenu upravíme koeficientem nabídkových cen, vzhledem k tomu, že se jedná o ceny zjištěné z ceny nabídky realitních kanceláří a cena při realizovaném prodeji nemovitosti může být dle našich zkušeností nižší o 10 až 15 %.
3. V uvedených nabídkách jsou značné rozdíly mezi minimální cenou pozemků, a to v rozmezí od 1200 Kč/m² do 1490 Kč/m².

Ze zdroje informací byly vybrány pozemky v obci Stěžery:

1. Stavení pozemek v lokalitě Zámecká (cena za 1 m² ve výši 1294 Kč)
2. Stavení pozemek v lokalitě Stěžery (cena za 1 m² ve výši 1407 Kč)
3. Stavení pozemek v lokalitě Stěžery Charbuzice (cena za 1 m² ve výši 1200 Kč)
4. Stavení pozemek v lokalitě Stěžery-Stěžírky (cena za 1 m² ve výši 1490 Kč)

Porovnávací nemovitost	Celkem Kč	Plocha pozemku m ²	Jednotková cena v Kč/m ²	Korekce na zdroj porovnávacích nemovitostí	Korekce pro vybavenost pozemku	Celkový koeficient	Celková cena za 1 m ²
1	2700000	2086	1294	0,85	1	0,85	1099,9
2	1474800	1048	1407	0,85	1	0,85	1195,95
3	840000	700	1200	0,85	1	0,85	1020
4	2315460	1554	1490	0,85	1	0,85	1266,5
						Celkem	4582,35

Průměrná cena (4582,35 : 4)

1 145,88 Kč/m²

Úkolem znalce je stanovit cenu obvyklou pozemků parc.. č. 720/24 a 720/46 v obci a katastrálním území Stěžery z výše uvedených nemovitostí:

Výměra pozemku 720/24 je 813 m²

$$1145,88 \text{ Kč/m}^2 * 813 \text{ m}^2 = 931\,600 \text{ Kč}$$

Výměra pozemku parc. č. 720/46 je 2225 m²

$$1145,88 \text{ Kč/m}^2 * 2225 \text{ m}^2 = 2\,549\,583,- \text{ Kč}$$

Výsledná cena celkem 3 481 183,- Kč

Cena po zaokrouhlení 3 481 180,00 Kč

slovy: třimilionyčtyřistaosmdesájedentisícstoosmdesát Kč

C) Závěr

C. 1. Výrok znalce

Cílem předloženého znaleckého posudku bylo stanovit tržní hodnotu nemovitosti dle LV 93, v katastrálním území a obci Stěžery.

Na základě provedení detailní analýzy jsme toho názoru, že tržní cena hodnoty pozemků dle LV 93 v katastrálním území a obci Stěžery je ve výši

3 481 180,00 Kč

slovy: třimilionyčtyřistaosmdesájedentisícstoosmdesát Kč

V Praze 2.6.2015

Ing. Václav Zvěřina, CSc.

Skořepka 7

110 00 Praha 1

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Městského soudu v Praze č.j. Spr 1220/91 ze dne 1. prosince 1992 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3538/158/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dle přiložené likvidace.

Přílohy:

1. Ortofoto mapa - umístění pozemku v obci
2. Výpis z katastru nemovitostí LV 93 vydaný Katastrálním úřadem pro Královéhradecký kraj, katastrální pracoviště Hradec Králové.
3. SReality.cz Prodej pozemku Zámecká, Stěžery cena 1294 Kč/m²
4. SReality.cz Prodej pozemku Stěžery cena 1407 Kč/m²
5. SReality.cz Prodej pozemku Stěžery- Charbuzice cena 1 200 Kč/m²
6. SReality.cz Prodej pozemku Stěžery-Stěžířky cena 1490 Kč/m²