

ZNALCKÝ POSUDEK

Aktualizace ke dni 12.9.2016

č. 77/77/2015

o ceně obvyklé nemovitosti – pozemků parc. č.: 518/39, 554/1 a 555/2 v kat. území Svrkyně, obec Svrkyně, okres Praha-západ.

Objednatel znaleckého posudku:

Chutzpah s.r.o.
K Hájku 119
738 01 Frýdek-Místek

Účel znaleckého posudku:

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti pro účely insolvenčního řízení

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, dle oceňovacích standardů, podle stavu ke dni 12.9.2016 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Václav Zvěřina, CSc.
Ing. Martin Vorel
Weilova 4, 102 00, Praha 10
telefon: +420 732 917 272
www.odhadnito.cz

Počet stran: 14 včetně titulního listu. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 19.9.2016

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Zjištění obvyklé ceny nemovitosti - pozemků parc. č.: 518/39, 554/1 a 555/2 v kat. území Svrkyně, obec Svrkyně, okres Praha-západ.

V § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

*“Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. **Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.**”*

Pro odhad obvyklé ceny budou použity tyto oceňovací metody a přístupy:

Cena zjištěná - (tzv. „administrativní cena“) - jedná se o cenu zjištěnou 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. a č. 340/2013 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb.

Porovnávací hodnota - (ocenění porovnávací, srovnávací, komparativní metodou) - v principu se jedná o vyhodnocení cen nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou. S ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, se přihlíží pouze na uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje, které nejsou starší o více jak 6 měsíců. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu tyto údaje ztratily svoji vypovídací schopnost. Srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z denního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky Svrkyně
Adresa předmětu ocenění:	Svrkyně 252 64 Svrkyně
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Svrkyně
Katastrální území:	Svrkyně
Počet obyvatel:	292

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 19.10.2015 za přítomnosti znalce.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z katastru nemovitostí, LV č. 210 pro kat. Svrkyně, ze dne 6.10.2015
- Snímek z katastrální mapy
- Informace z ÚP obce
- Fotodokumentace
- Skutečnosti zjištěné při místním šetření

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník pozemku: Ondřej Svoboda, Loretánská 176/7, 118 00 Praha 1, vlastnictví: výhradní

6. Dokumentace a skutečnost

Skutečnost zjištěná na místním šetření odpovídala předloženým podkladům. Při výpočtu jednotlivých položek byly použity výměry pozemku zjištěné z místního šetření a LV.

7. Celkový popis nemovité věci

Předmětem ocenění jsou pozemky parc. č.: 518/39, 554/1 a 555/2 v kat. území Svrkyně, obec Svrkyně, okres Praha-západ.

Pozemky se nachází v mimo část obce a jsou přístupné po zpevněné komunikaci ve vlastnictví obce. V okolí pozemku se nenachází žádná zástavba. Dle platného územního plánu obce se pozemek nenachází v zastavitelném území, pozemky jsou vedeny jako zemědělská půda.

Oceňované pozemky jsou v katastru nemovitostí vedeny jako druh pozemku – orná půda, zahrada a ovocný sad, ve skutečnosti se jedná o pole a louky, na části pozemku jsou náletové dřeviny. Pozemek je svažité, s orientací na JZ.

Inženýrské sítě nejsou v dosahu.

8. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

2. Ocenění porovnávací metodou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemky

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 6

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 5:

Hlavní město Praha - okolí do 7 km:	140 %
Vzdálenost od souvisle zastavěné části obce 2 - 3 km:	-3 %
Celková úprava ceny:	137,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m2]	JC [Kč/m2]	Úprava [%]	UC [Kč/m2]	Cena [Kč]
orná půda	518/39	15600	1 387,00	13,11	137,00	31,07	43 094,09
zahrada	554/1	13746	1 287,00	1,20	137,00	2,84	3 655,08
zahrada	554/1	15600	101,00	13,11	137,00	31,07	3 138,07
ovocný sad	555/2	10100	363,00	14,57	137,00	34,53	12 534,39
ovocný sad	555/2	13746	11 123,00	1,20	137,00	2,84	31 589,32
ovocný sad	555/2	15600	2 145,00	13,11	137,00	31,07	66 645,15
Zemědělské pozemky oceněné dle § 6							
Celkem:			16 406,00 m ²				160 656,10

Pozemky - zjištěná cena = **160 656,10 Kč**

2. Ocenění porovnávací metodou

Problematika porovnávací hodnoty nemovitostí byla obecně vysvětlena v úvodu znaleckého posudku.

V našem konkrétním případě je použito realitní inzerce na internetu, která má již dnes řadu nástrojů, pomocí nichž lze velmi dobře sledovat změny nabídkových cen po dobu jejich prezentace. Jednak na většině serverech je uváděno datum uvedení do prodeje, novinky bývají zvýrazňovány, často je upozorňováno na postupné slevy, jsou avizovány exkluzivity od totožných inzercí ve více kancelářích. Je nutno počítat i s tím, že sleva je sjednána až při vlastním prodeji, takže konečný výsledek v inzerci není podchycen. Protože však tyto cenové změny jsou co do místa i času

proměnlivé, měl by odhadce využívat internetových možností k sledování vztahu mezi nabídkovými a skutečně dosahovanými cenami a použije-li jako vzorek nabízenou nemovitost, pak musí při adjustaci případný rozdíl přiměřeně uplatnit, přičemž v úvahu přichází *pouze snížení ceny vzorku*.

Pro analýzu transakcí se srovnatelným majetkem jsme pro stanovení indikace obvyklé ceny oceňovaného majetku zvolili za **srovnávací jednotku 1 m²**. Tato jednotka je u tohoto druhu majetku považována za standardní.

Při výběru vzorků pro porovnání je potřeba vymezit tržní segment trhu což by mělo zajistit, aby nemovitosti byly podobné především v následujících charakteristikách:

- ve velikosti sídla a významu polohy pro účastníky trhu (samota, vesnice, spádové sídlo, předměstí, město, centrum, region, příhraničí, vnitrozemí, městské aglomerace, apod.),
- typu nemovitostí zejména ve vazbě na účelovou vhodnost použití jednotlivými účastníky trhu (bydlení, administrativa, služby, rekreace, výroba, speciální zaměření apod.),
- velikosti ve vazbě na přiměřenost potřeb co do rozsahu využití účastníky trhu (např. jednobytové, vícebytové, kombinované s provozními prostory, vhodné pro drobné živnosti, pro větší společnosti apod.),
- stavu ve vazbě na operativní možnosti využití účastníky trhu (okamžitě či podmíněně využitelné, volné, obsazené, s omezeným využitím, s možností dalšího rozvoje, variabilní apod.),
- kvality ve vazbě na způsob provedení, vybavenost, komfort a komplexnost ve vztahu k představám jednotlivých účastníků trhu (např. podřadné, běžné kvality, exkluzivní, zcela jedinečné),
- rozsahu působnosti na trhu ve vztahu k okruhu potenciálních poptávajících (lokální, regionální, celostátní, nadnárodní),
- řadové kategorizaci hodnoty ve vztahu k rozpočtovým omezením poptávajících a představám nabízejících (například 1 mil. Kč, do 3 mil. Kč, do 10 mil Kč atd.)

Na základě výše uvedených skutečností a předpokladů jsme dospěli k názoru, že **obvyklá cena za 1 m² předmětného pozemku indikovaná porovnávací metodou je**

62 Kč/m²

Podrobný popis výpočtů provedených pro získání výše uvedené indikace je uveden v tabulce viz níže.

POZEMKY parc. č.: 518/39, 554/1 a 555/2					
	Oceňovaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek	Porovnávaný pozemek
A. Identifikační údaje					
Pořadové číslo pozemku		1	2	3	4
Název pozemku	Svrkyně	Dřetovice	Zákolany	Husinec	Tursko
Parcelní číslo	518/39, 554/1 a 555/2	N/A	N/A	N/A	N/A
Adresa pozemku	Svrkyně	Dřetovice	Zákolany	Husinec	Tursko
Katastrální území	Svrkyně	Dřetovice	Zákolany	Husinec	Tursko
Obec	Svrkyně	Dřetovice	Zákolany	Husinec	Tursko

Okres	Praha-západ	Kladno	Kladno	Praha-východ	Praha-západ
B. Základní údaj pro porovnání – cena za 1 m2 v Kč					
Prodejní cena celkem	X	230 000 Kč	350 000 Kč	2 500 000 Kč	1 990 000 Kč
Rozloha pozemku v m2	16 406	2 024	4 308	20 112	15 333
Cena za 1 m2	X	113,64 Kč	81,24 Kč	124,30 Kč	129,79 Kč
Datum transakce		N/A	N/A	N/A	N/A
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		113,64 Kč	81,24 Kč	124,30 Kč	129,79 Kč
C. Právní údaje					
Druh transakce		Nabídka	Nabídka	Nabídka	Nabídka
Korekce		0,85	0,9	0,9	0,8
Upravená hodnota		96,59 Kč	73,12 Kč	111,87 Kč	103,83 Kč
Vlastnická práva	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví	Absolutní vlastnictví
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		96,59 Kč	73,12 Kč	111,87 Kč	103,83 Kč
Existence věcných břemen	Bez věcných břemen	Bez věcných břemen	Bez věcných břemen	Bez věcných břemen	Bez věcných břemen
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		96,59 Kč	73,12 Kč	111,87 Kč	103,83 Kč
Využití podle územního plánu	Zemědělská půda	Zemědělská půda	Zemědělská půda	Občanské vybavení - sport	Zemědělská půda
Korekce		1	1	0,7	1
Upravená hodnota		96,59 Kč	73,12 Kč	78,31 Kč	103,83 Kč
Územní rozhodnutí	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		96,59 Kč	73,12 Kč	78,31 Kč	103,83 Kč
Jiná právní omezení a závazky	Neuvažováno	Neuvažováno	Neuvažováno	Neuvažováno	Neuvažováno
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		96,59 Kč	73,12 Kč	78,31 Kč	103,83 Kč
D. Technické parametry					
Lokalita	Dobrá	Lepší	Obdobná	Obdobná	Obdobná
Korekce		0,9	1	1	1
Upravená hodnota		86,93 Kč	73,12 Kč	78,31 Kč	103,83 Kč
Tvar pozemku	Pravidelný	Pravidelný	Pravidelný	Pravidelný	Pravidlený
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		86,93 Kč	73,12 Kč	78,31 Kč	103,83 Kč
Svažitost	Svažitý	Rovinný	Rovinný	Rovinný	Rovinný
Korekce		0,9	0,9	0,9	0,85
Upravená hodnota		78,24 Kč	65,81 Kč	70,48 Kč	88,25 Kč
Dostupnost inženýrských sítí	Žádná	V dosahu	V dosahu	Žádná	Žádná
Korekce		0,8	0,8	1	1
Upravená hodnota		62,59 Kč	52,65 Kč	70,48 Kč	88,25 Kč
Kontaminace půdy	Nezjištěna	Nezjištěna	Nezjištěna	Nezjištěna	Nezjištěna
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		62,59 Kč	52,65 Kč	70,48 Kč	88,25 Kč
Dopravní obslužnost	Autobus	Autobus	Autobus	Autobus	Autobus
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		62,59 Kč	52,65 Kč	70,48 Kč	88,25 Kč
Dopravní dostupnost a parkování	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá	Dobrá

Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		62,59 Kč	52,65 Kč	70,48 Kč	88,25 Kč
Nutnost demolice stávajících objektů	Ne	Ne	Ne	Ne	Ne
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		62,59 Kč	52,65 Kč	70,48 Kč	88,25 Kč
Jiná technická korekce	Neuvažováno	Neuvažováno	Neuvažováno	Neuvažováno	Neuvažováno
Korekce		1	1	1	1
Upravená hodnota		62,59 Kč	52,65 Kč	70,48 Kč	88,25 Kč
E. Ostatní parametry					
Velikost pozemku a využitelnost	16 406	2024	4308	20112	15333
Korekce		0,9	0,9	1	1
Upravená hodnota		56,33 Kč	47,38 Kč	70,48 Kč	88,25 Kč
Možná zastavitelnost	Ne	Ne	Ne	Ano	Ne
Korekce		1	1	0,8	1
Upravená hodnota		56,33 Kč	47,38 Kč	56,38 Kč	88,25 Kč
Výsledná porovnávací hodnota					
Porovnávací hodnota 1 m2	62,09 Kč	56,33 Kč	47,38 Kč	56,38 Kč	88,25 Kč
Celková porovnávací hodnota	1 018 614,80 Kč	114 015,60 Kč	204 120,00 Kč	1 134 000,00 Kč	1 353 200,00 Kč

C. REKAPITULACE

Obvyklá cena (tržní, obecná) - je to cena aktuálního trhu, cena zpeněžitelná tzn. cena, za kterou lze věc v daném místě a čase prodat nebo koupit. Jedná se o krátkodobou platnost obvyklé ceny v závislosti na podmínkách vně i uvnitř oceňovaného systému. Je dána konkrétním vztahem nabídky a poptávky.

Odhad tržní hodnoty je proveden na základě odborného posouzení zjištěných hodnot. Při tomto posouzení jsou zohledněny všechny rozhodující faktory, vztahující se k dané nemovitosti, které nemohou být postíženy matematickým výpočtem, které však mohou rozhodující měrou ovlivnit hodnotu majetku. Největší důraz je přitom kladen na současný stav trhu s nemovitostmi ve vztahu nabídky a poptávky s předpokládaným výhledem na několik roků, dále na vnější i vnitřní vlivy, tj. např. technický stav, fyzické opotřebení, morální opotřebení, umístění lokality, občanská vybavenost, demografické podmínky, stabilita území ve vztahu k územnímu plánu, životní prostředí, atd.

Z hlediska segmentu trhu k datu ocenění je obecně poptávka po obdobných nemovitostech srovnatelná s nabídkou. Četnost realizovaných obchodů je na průměrné úrovni. V obdobných lokalitách je na trhu poměrně široká nabídka obdobných nemovitostí. Z hlediska lukrativnosti polohy se jedná o polohu průměrnou. Z hlediska obchodovatelnosti v níže uvedených cenových relacích lze předmětnou nemovitost považovat za **průměrně obchodovatelnou**.

V KN jsou u předmětného pozemku uvedeny zástavní práva, tyto závady budou prodejem nemovitosti vymazány z KN, proto obvyklou cenu nemovitosti neovlivňují.

Situaci na trhu s nemovitostmi nejlépe vystihuje hodnota stanovená metodou porovnávací, celková cena dle cenového předpisu zde figuruje spíše jako kontrolní a podpůrná metoda.

	Cena za m²	Celková cena	Váha
Věcná hodnota / nákladová	Nehodnoceno		
Porovnávací hodnota	62 Kč/m ²	1 017 172,-	100 %
Výnosová hodnota	Nehodnoceno		
Dle cenového předpisu	2,84 – 34,53 Kč/m ²	160 656,-	
Obvyklá cena (zaokr.)	60 Kč/m²	984 360,-	

Obvyklá (obecná, tržní) cena předmětu ocenění podle odborného odhadu činí
984 360,- Kč

Cena slovy: devět set osmdesát čtyři tisíc tři sta šedesát Kč

V Praze 19.9.2016

Ing. Václav Zvěřina, CSc.

Ing. Martin Vorel

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.

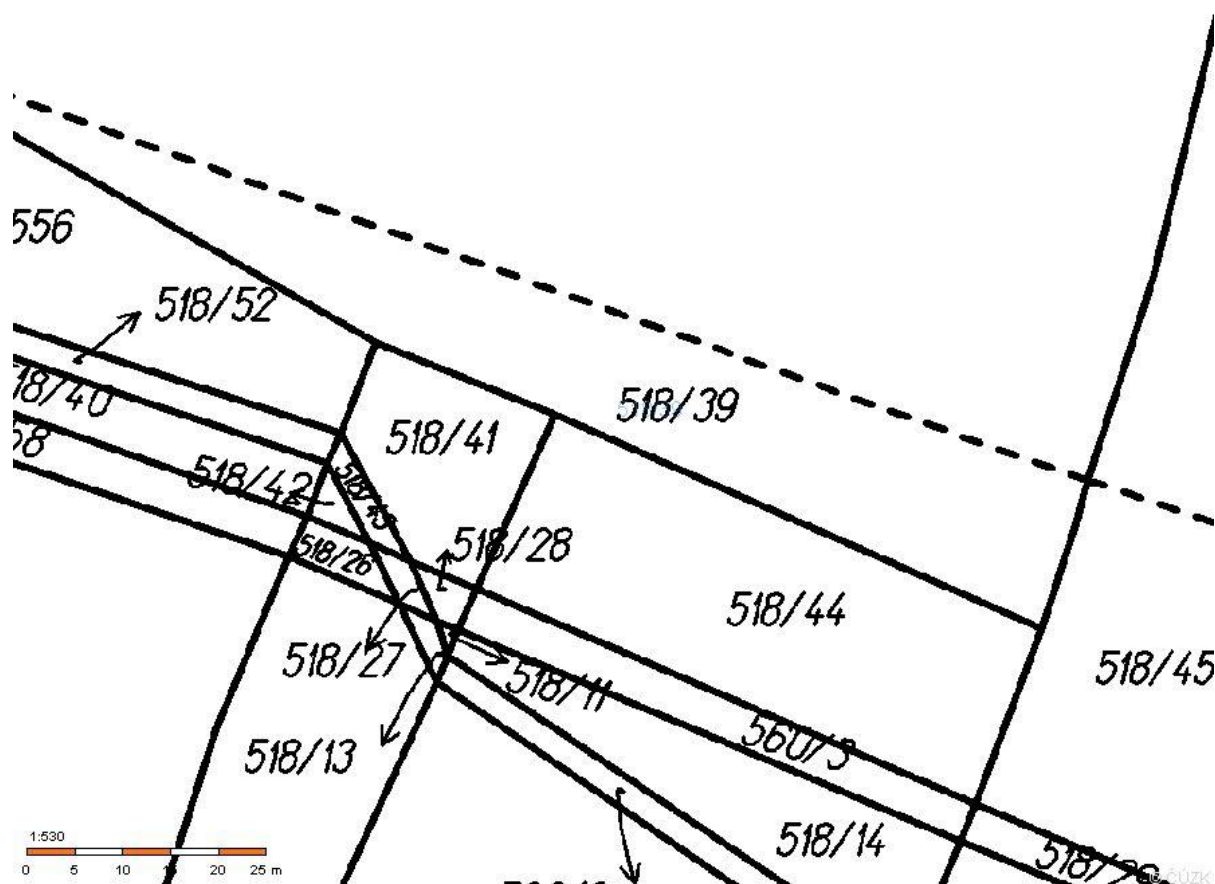
Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 77/77/2015 znaleckého deníku.

E. SEZNAM PŘÍLOH

počet stran A4 v příloze:

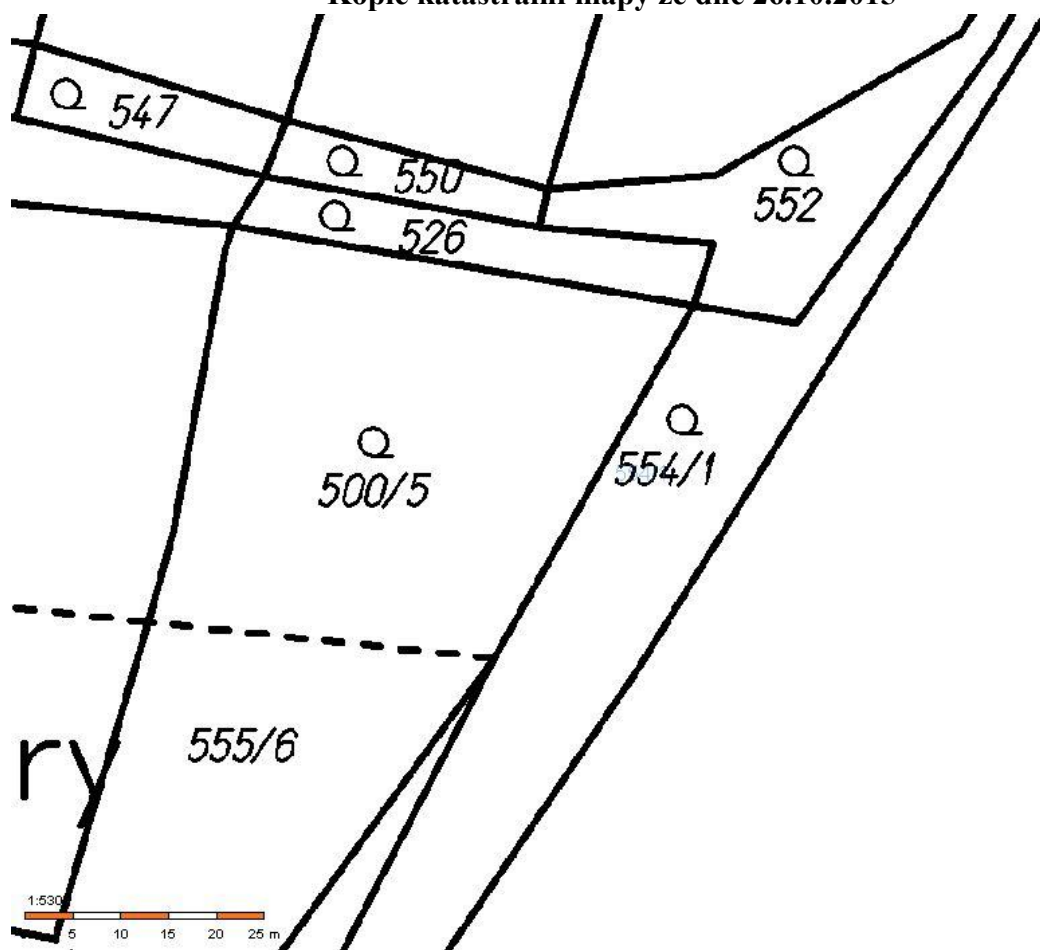
LV	21
Snímky	3
Foto	1
Orientační mapa	1

Kopie katastrální mapy ze dne 26.10.2015



Pozemek p.č. 518/39 v k.ú. č. 761605

Kopie katastrální mapy ze dne 26.10.2015



Pozemek p.č. 554/1 v k.ú. č. 761605

Q
555/2
© ČÚZK

Kopie katastrální mapy ze dne 26.10.2015



Pozemek p.č. 555/2 v k.ú. č. 761605



