

Znalecký posudek

č. 6493-1336/2018

Objednatel: AK Houser
Sokolská 1802/32
Praha 2
120 00

Účel znaleckého posudku:

Stanovení obvyklé ceny pozemku v kat. území Kaliště pro účely insolvenčního řízení.

Dle mezinárodně uznávaných tržních metodik,

podle stavu ke dni 12.12.2017 posudek vypracoval:

XP invest, s. r. o.
Mánesova 1374/53
120 00 Praha 2

www.odhadonline.cz
Tel.: +420 737 858 334
Mail: info@xpinvest.cz

Znalecký posudek obsahuje 5 stran textu včetně titulního listu, a 4 strany příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze, dne 15.08.2018

A. Nález

1. Znalecký úkol

Stanovení obvyklé ceny pozemku parc. č. 369/12, obec Kaliště, kat. území Kaliště u Ondřejova, okres Praha - východ, pro účely insolvenčního řízení.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti:	Pozemek parc. č. 369/12
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha - východ
Katastrální území:	Kaliště u Ondřejova
Obec:	Kaliště

3. Zaměření nemovitosti

Obhlídka nemovitosti byla provedena dne 12.12.2017. Výměry pozemku byly převzaty z katastru nemovitostí.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- Výpis z elektronické verze KN ze dne 08.01.2018
- Výpis z KN ze dne 04.12.2017
- Snímek z katastrální mapy
- Informace a údaje získané na internetových stránkách obce: <http://www.kaliste.eu/>
- Informace o využití pozemku sdělené telefonicky zástupcem obecního úřadu dne 13.12.2017
- Informace realitních kanceláří o prodejích pozemků

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické údaje k datu vyhotovení posudku/k datu ocenění:

SJM Močarko Viktor a Močarková Eva, Chodská 1414/6, 25101 Říčany

Nemovitosti:

- pozemek parc. č. 369/12 – zahrada, výměra 750 m², zapsán na LV 844, obec Kaliště, kat. území Kaliště u Ondřejova, okres Praha - východ.

6. Celkový popis nemovitosti

Obec Kaliště se nachází v jihovýchodní části okresu Praha – východ, cca 25 km od hranice Hlavního města Praha. Má cca 280 obyvatel a minimální občanskou vybavenost – pouze obchod v místní části Lensedly. Je obsluhována autobusovou dopravou (linky příměstské dopravy). Má veřejné rozvody elektro, vody a kanalizace (v části obce).

Oceňovaný pozemek se nachází na východním okraji hlavní části obce. Je přístupný po nezpevněné komunikaci ve vlastnictví obce. Pozemek je mírně svažité s orientací k jihu. Je oplocený (pletivo). Pozemek je udržovaný, užívaný jako zahrada. Na pozemku se nachází drobná dřevěná stavba chatky bez základů, cca 4x3 m, s dřevěnými okny a dveřmi, s pultovou střechou. Na pozemku jsou drobné trvalé porosty a částečně zpevněné parkovací stání. Na pozemek je přivedena elektřina, vzhledem k umístění se připojení na vodovod a kanalizaci nepředpokládá. Obhlídka probíhala zvenčí pozemku, bez účasti dlužníka, vstup na pozemek a do objektu nebyl možný.

Obec nemá k datu ocenění platný územní plán. V návrhu nového územního plánu zveřejněném na internetových stránkách obce je pozemek navržen jako zastavitelný rodinným domem, současný stav však dle sdělení obce standardní stavební využití neumožňuje a pozemek se nachází ve smíšené ploše nezastavitelného území. Pozemek není zatížen žádnými věcnými břemeny, je předmětem exekučního řízení, včetně vydání exekučního příkazu k prodeji nemovitosti, zástavního práva smluvního a zástavního práva z rozhodnutí státního orgánu.

7. Metoda ocenění

Pro účely stanovení obvyklé ceny používáme mezinárodně uznávaných oceňovacích postupů.

Vymezení pojmu obvyklá cena:

ZÁKON č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)

ČÁST PRVNÍ, Hlava první, § 2, Způsoby oceňování majetku a služeb, odst. 1:

„Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. 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 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.“

Volba metody:

Za účelem stanovení obvyklé ceny dané nemovitosti jsme použili metodu tržního porovnání.

Metoda tržního porovnání je založena na porovnání nemovitosti s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v blízké lokalitě. Metoda tak poskytuje relevantní informaci o tržní hodnotě, za kterou by nemovitost mohla být směněna. Při porovnávání se u porovnávaných nemovitostí uvažuje s mnoha faktory (např. lokalita, velikost, stav či příslušenství). Tyto faktory jsou zohledněny korekčními koeficienty. Na základě porovnání těchto parametrů a vyhodnocením jejich vlivu lze stanovit hodnotu oceňované nemovitosti.

8. Obsah znaleckého posudku

I. Ocenění srovnávací metodou

1. Pozemky

B. Znalecký posudek

I. Ocenění srovnávací metodou

1. Pozemky

Oceňovaný pozemek je k datu zpracování znaleckého posudku přírodní nezastavitelnou plochou. Je užíván jako zahrada. Pozemek není možné aktuálně považovat za stavební, neboť nový územní plán není zatím schválen, navržené způsoby využití nejsou zatím potvrzeny. Přesto je však nutné při ocenění s perspektivou stavebního využití uvažovat, neboť trh potenciální změnu užívání pozemků zpravidla v ceně reflektuje.

Při ocenění bude tedy vycházeno z prodejů (nabídek realitních kanceláří) obdobných pozemků, tedy pozemků s potenciálním, ale nezaručeným stavebním využitím.

Pro srovnání byly vybrány následující nemovitosti:

- pozemek v Ondřejově – nestavební pozemek s možností rekreace nebo farmaření, výměra 1 360 m², v blízkosti chaty, RD, bez vlastního přístupu; nabídková cena 210 Kč/m²;
- pozemek v Černých Voděradech – rovinatý pozemek na okraji obce, požádáno o změnu územního plánu na stavební využití, výměra 1 418 m²; nabídková cena 245 Kč/m²;
- pozemek v Mrači – svažité pozemek navazující na novou výstavbu, v ÚP veden jako zahrada, výhledově možnost zažádání jako stavební, IS v dosahu, přístup zajištěn, součástí ceny je projektová dokumentace; nabídková cena 355 Kč/m².

Detailní informace o srovnávaných pozemcích v příloze.

Při zvážení výše uvedených vzorků, lokality, stavu pozemku, jeho výměry a budoucího využití, je srovnávací hodnota oceňovaného pozemku navržena ve výši **300,- Kč/m²**.

V souladu se zadáním objednatele je zvážena také situace, že by byl prodáván pouze podíl (ve výši id. ½) na nemovitosti. V takovémto případě je vzhledem ke způsobu využití a výměře pozemku využitelnost výrazně omezena, rovněž prodejnost by byla významně nižší. Tyto faktory musí být v ocenění zohledněny srážkou, jejíž výše je stanovena odborným odhadem na **20%**.

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Srovnávací hodnota – m ² při prodeji celku	300,- Kč/m²
Srovnávací hodnota - celek	225 000,- Kč
Srovnávací hodnota – m ² při prodeji podílu	240,- Kč/m²
Srovnávací hodnota – podíl id. ½	90 000,- Kč

Závěr:

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím ke stavu a k místním podmínkám polohy nemovitostí stanovujeme **obvyklou cenu pozemku parc. č. 369/12, obec Kaliště, kat. území Kaliště u Ondřejova, okres Praha - východ, na:**

225 000,- Kč

Slovy: Dvěšestdvacetpětisíckorunčeských

V Praze, dne 15.08.2018

Vypracoval:

XP invest, s. r. o. – Znalecký ústav
Mánesova 53, 120 00 Praha 2
IČ: 284 62 572
Ing. Jitka Mašínová

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsme podali jako ústav kvalifikovaný pro výkon znalecké činnosti, jmenovaný podle ustanovení § 21 zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, a ustanovením § 6 odst. 1 vyhlášky č. 37/1967 Sb., k provedení zákona o znalcích a tlumočnících, ve znění pozdějších předpisů, Ministerstvem spravedlnosti České republiky, č. j. 55/2012-OSD-SZN/9 ze dne 14. 6. 2012 do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek je zapsán pod pořadovým číslem 6493-1336/2018 znaleckého deníku.

E. Přílohy

1. Výpisy z el. verze katastru nemovitostí
2. Zákres pozemků v mapě
3. Ortofoto pozemků
4. Foto pozemků
5. Srovnávané pozemky

1. Výpis z el. verze katastru nemovitostí

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	369/12
Obec:	Kaliště [538281]
Katastrální území:	Kaliště u Ondřejova [662178]
Číslo LV:	844
Výměra [m ²]:	750
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	KMD
Určení výměry:	Jiným číselným způsobem
Druh pozemku:	zahrada



Sousední parcely

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
SIM Močarko Viktor a Močarková Eva, Chodská 1414/6, 25101 Říčany	

Způsob ochrany nemovitosti

Název
zemědělský půdní fond

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
54168	502
52954	248

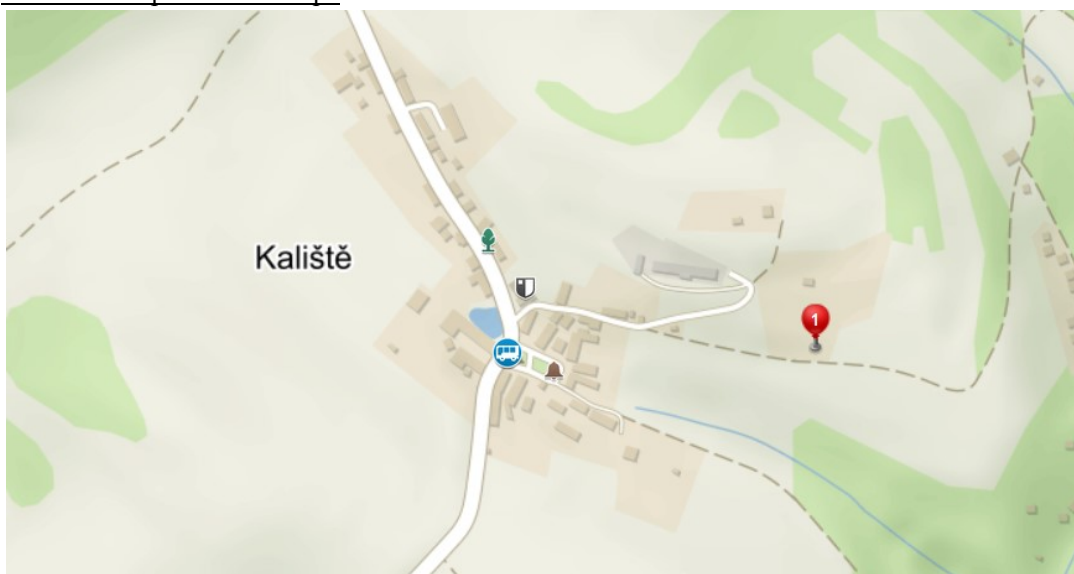
Omezení vlastnického práva

Typ
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Zahájení exekuce - Močarko Viktor
Zákaz zcizení a zatížení
Zástavní právo smluvní
Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

2. Zakreslení pozemku v mapě



3. Ortofoto pozemku



4. Foto pozemku



5. Srovnávané pozemky



Prodej pozemku 1 360 m²

Ondřejov, okres Praha-východ
285 000 Kč (209,56 Kč za m²)

Exkluzivně nabízíme k prodeji nestavební pozemek k rekreaci nebo farmaření o velikosti 1360 m² v obci Ondřejov, okr. Praha - východ. Pozemek se nachází na okraji obce v krásném údolí obklopeném lesy. V blízkosti jsou chaty a několik nových RD. K nemovitosti není samostatná přístupová komunikace. Obec Ondřejov má kompletní občanskou vybavenost. Doporučujeme, s hypotékou bezplatně pomůžeme. Č. zakázky: 51449.

Pro komunikaci uvádějte evidenční číslo zakázky N51449.

Celková cena:	285 000 Kč za nemovitost	Aktualizace:	10.11.2017
Cena za m ² :	210 Kč	Plocha pozemku:	1360 m ²
Poznámka k ceně:	Včetně právního a fin. servisu	Doprava:	Dálnice, Autobus
ID zakázky:	N51449		



Prodej pole 1 418 m²

Černé Voděrady, okres Praha-východ
347 410 Kč (245 Kč za m²)

Exkluzivní nabídka rovinného pozemku o výměře 1.418 m², jenž se nachází na velmi hezkém místě na okraji obce Černé Voděrady.

U pozemku je zažádáno o změnu ÚP na pozemek stavební, tedy výborná investiční příležitost!

V obci Černé Voděrady je velmi dobrá občanská vybavenost a výborná dopravní dostupnost do Prahy.

Pro více info, kontaktujte makléře nabídky!

Celková cena:	347 410 Kč za nemovitost	Aktualizace:	08.12.2017
Cena za m ² :	245 Kč	Umístění objektu:	Klidná část obce
Poznámka k ceně:	včetně provize a právních služeb	Plocha pozemku:	1418 m ²
ID zakázky:	218-N01955	Doprava:	Silnice, Autobus



Prodej zahrady 2 238 m²

Mrač, okres Benešov

794 490 Kč (355 Kč za m²)

Naše společnost Vám zprostředkuje exkluzivně prodej svažitého, obdélníkového pozemku o výměře 2.238m² v obci Mrač. Pozemek je vhodný jako velmi dobrá investice pro trpělivého člověka, který si vyřídí změnu územního plánu pro stavbu RD. Původně byl kupován jako stavební, nyní v ÚP zařazen jako zahrada. Nachází se v těsné blízkosti novostaveb, v okrajové části obce s nádherným výhledem do krajiny. IS: elektřina a voda jsou přivedeny 25m od hranice pozemku přes příjezdovou cestu. Součástí prodeje je i spoluvlastnický podíl na příjezdové komunikaci, která vede též k hranici pozemku. Výborné autobusové a vlakové spojení na Prahu a Benešov. Veškerá občanská vybavenost v nedalekém Benešově, Čerčanech nebo Poříčí nad Sázavou. V ceně je zahrnuta veškerá dokumentace k pozemku a příjezdové komunikaci od období její koupě. Pro více informací volejte na uvedené telefonní číslo. Ev. číslo: 608551.

Celková cena:	794 490 Kč za nemovitost, včetně poplatků
Cena za m ² :	355 Kč
Poznámka k ceně:	včetně právního servisu a provize RK
ID zakázky:	609165

Aktualizace:	06.01.2018
Umístění objektu:	Okraj obce
Plocha pozemku:	2238 m ²
Voda:	Dálkový vodovod