

ZNALECKÝ POSUDEK O OBVYKLÉ CENĚ

č. 2926/2020

Ocenění nemovitých věcí: pozemek parc.č. 41/10 o výměře 1868m², zahrada, zapsán na LV č. 2278 pro k.ú. Sobín, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.



Objednatel posudku: ins. správce dlužníka: Luboš Pánek
JUDr. Martin Litvan LL.M., Ph.D.
Fügnerovo nám. 1808/3
120 00 Praha 2

Účel posudku: **Určení obvyklé ceny - pro ins. řízení MSPH 79 INS 18375 / 2020**

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

Dle stavu ke dni prohlídky 08.09.2020 posudek vypracovala:

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

Posudek obsahuje 13 stran. Objednateli se předává ve 2 písemných vyhotoveních.

V Plzni 29.09.2020

SEZNAM

1. ÚVOD

- 1.1. *Znalecký úkol***
- 1.2. *Podklady***

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

- 2.1. *Nákladová metoda***
- 2.2. *Výnosová metoda***
- 2.3. *Porovnávací metoda***
- 2.4. *Volba metody ocenění***

3. NÁLEZ

- 3.1. *Identifikační údaje nemovité věci***
- 3.2. *Omezení vlastnického práva a jiné zápisy***
- 3.3. *Poloha a charakteristika nemovité věci***

4. ANALÝZA TRHU NEMOVITÝCH VĚCÍ

5. OCENĚNÍ

- 5.1. *Výpočet porovnávací hodnoty***
- 5.2. *Rekapitulace, závěrečná analýza***

6. ZÁVĚR

7. ZNALECKÁ DOLOŽKA

8. PŘÍLOHY

- 8.1. *Osvědčení***
- 8.2. *Fotodokumentace***

1. ÚVOD

1.1. Znalecký úkol

Úkolem znaleckého posudku je určení obvyklé ceny nemovitých věcí: pozemek parc.č. 41/10 o výměře 1868m², zahrada, zapsán na LV č. 2278 pro k.ú. Sobín, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

1.2. Podklady

- objednávka znaleckého posudku
- výpis z Katastru nemovitostí LV č. 2278 pro k.ú. Sobín ze dne 03.09.2020
- snímek z Katastrální mapy - nahlížení do KN
- fyzická prohlídka oceňovaných nemovitých věcí a pořízení fotodokumentace. Vlastník nebo osoba, která má předmět ocenění v držení nebo nájmu **nebyl přítomen prohlídce** předmětu ocenění, prohlídka **byla** provedena znalcem. Jedná se o pozemek, který bylo možné prohlédnout. Veškeré popisy a informace vyplývají z prohlídky, informace a skutečnosti o zakrytých konstrukcích a existenci podzemních částí a stavu inženýrských sítí apod. byly dle možností prohlídky a stavu nemovitých věcí odhadnuty.

2. METODY OCEŇOVÁNÍ

2.1. Nákladová metoda

Nákladová metoda je založena na principu pojetí náhrady, jejím výsledkem je věcná hodnota, která vychází z nutných pořizovacích nákladů, které by bylo třeba vynaložit na pořízení pozemků a realizaci obdobné výstavby, snižena pak o přiměřené opotřebení.

2.2. Výnosová metoda

Výnosová metoda je založena na principu očekávání budoucích výnosů, jejím výsledkem je výnosová hodnota, která vychází z předpokládaných nebo skutečných výnosů jakožto budoucího prospěchu, které je možné od oceňovaných nemovitých věcí očekávat a které jsou transformovány na současnou hodnotu peněz.

2.3. Porovnávací metoda

Určuje se výhradně porovnáním jako statistické vyhodnocení nejčastěji se vyskytujícího prvku v dané množině skutečně realizovaných cen stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění s vyloučením mimořádných okolností trhu. Množina prvků je stanovena z historických cen za přiměřený časový úsek. Při použití nabídkových cen realitní inzerce budou tyto objektivizovány vzhledem k jejich velmi častému nadhodnocení oproti cenám nakonec realizovaným. Ze zkušeností vyplývá, že nadhodnocení požadovaných cen se nejčastěji pohybuje u tohoto druhu nemovitých věcí mezi 5% až 10% hodnoty z požadované ceny nad možnou cenou realizovatelnou.

2.4. Volba metody ocenění

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

§ 2

Způsoby oceňování majetku a služeb

- (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 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.

Při volbě metody ocenění jsem analyzovala použitelnost a vypovídací hodnotu základních, v praxi používaných metod ocenění. Vzhledem k tomu, že se jedná o určení obvyklé ceny pozemku, pro které je možné nalézt dostatečnou množinu obdobného majetku a statisticky ji vyhodnotit, bude v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku obvyklá cena určena porovnáním. V daném případě oceňovaných nemovitých věcí, by nákladová metoda ani výnosová metoda neměly žádnou vypovídací hodnotu.

3. NÁLEZ

3.1. Identifikační údaje nemovité věci

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV 2278 pro k.ú. Sobín ze dne 03.09.2020

Pánek Luboš, Sídlištní 245/18h, Lysolaje, 16500 Praha 6

Adresa:	za rodinným domem Valtická 130/9, Sobín
Název katastrálního území:	Sobín
Název obce:	Praha
Název okresu:	Hlavní město Praha
List vlastnictví:	LV č. 2278

3.2. Omezení vlastnického práva a jiné zápisy

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 2278 pro k.ú. Sobín ze dne 03.09.2020

zemědělský půdní fond

Zajištění nemovitosti

Ocenění je provedeno bez vlivu výše uvedených omezení vlastnického práva a jiných zápisů

3.3. Poloha a charakteristika nemovité věci

Pozemek leží v hlavním městě Praha - Zličín - Sobín, v okrajové, západní části Sobína, na konci ulice Valtická (za rodinným domem Valtická 130/9, Sobín). Jedná se o pozemek nepravidelného tvaru, mírně svažitý, převážně zatravněný, částečně oplocený. Přístup a příjezd na oceňovaný pozemek ze severní strany z nezpevněného pozemku parc.č. 41/11 zahrada ve vlastnictví SJM Pavlík a Pavlíková. Na základě kupní smlouvy ze dne 27.září 2017, V-72185/2017

IV.

1. *Prodávající zřizují k tíži parcely v jejich společném jmění manželů - parc.č. 41/11 v k.ú. Sobín, vzniklé oddělením z původních parcel parc.č. 41 – zahrada o výměře dle KN 3617 m2 a parc.č. 40 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře dle KN 37 m2, zaps. na listu vlastnictví č. 446 pro katastrální území Sobín, touto smlouvou*

a) *služebnost inženýrských sítí – sítě vodovodní, kanalizační, energetické a jiné sítě,*

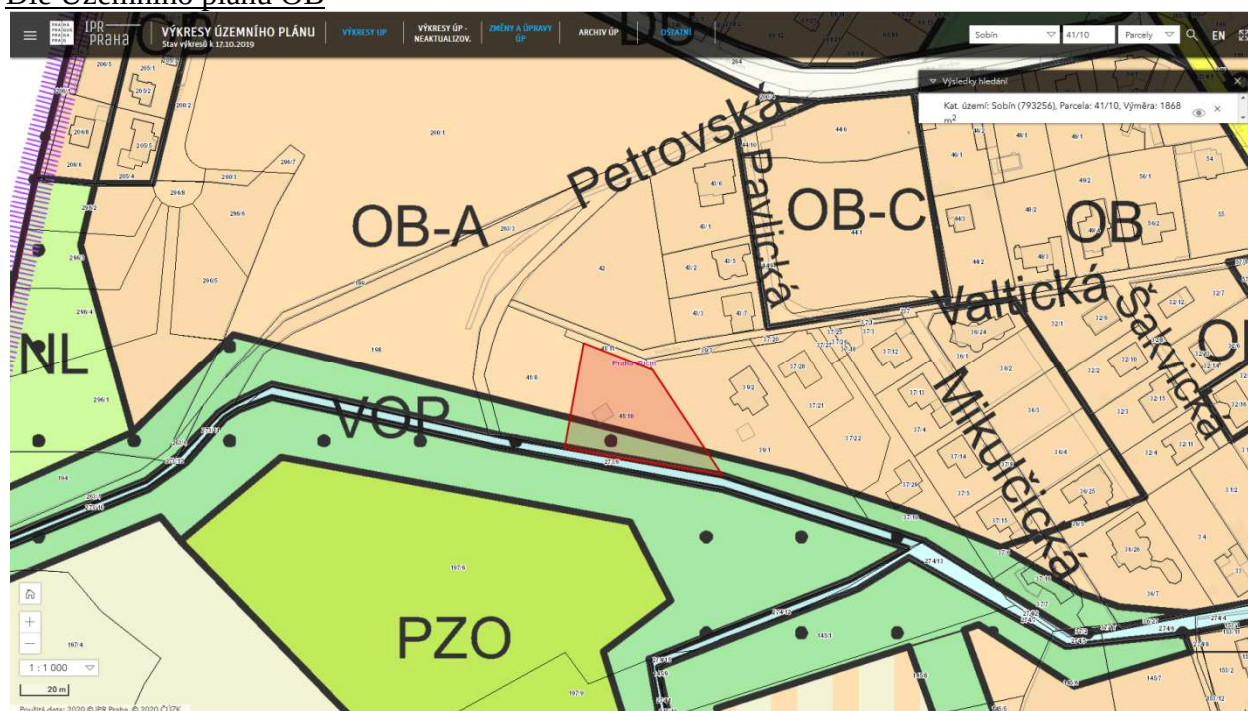
b) *služebnost cesty,*

to vše ve prospěch předmětu převodu, tj. parcely parc.č. 41/10 v k.ú. Sobín, vzniklé oddělením z parcely v jejich společném jmění manželů - parc.č. 41/9 v k.ú. Sobín, vzniklé oddělením z původních parcel parc.č. 41 – zahrada o výměře dle KN 3617 m2 a parc.č. 40 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře dle KN 37 m2, zaps. na listu vlastnictví č. 446 pro katastrální území Sobín, obec Praha u Katastrálního úřadu pro hl. město Prahu, KP Praha.

Poznámka: výše uvedená služebnost není zapsaná v evidenci Katastru nemovitostí.

Dále je přístup a příjezd na oceňovaný pozemek z komunikace Valtická, parc.č. 237 ve vlastnictví Hlavní město Praha, který je před oceňovaným pozemkem nezpevněný. Z jižní strany oceňovaný pozemek sousedí se Sobínským potokem. Na oceňovaném pozemku lze stavět s podmínkou vybudování zpevněné příjezdové komunikace (na parc.č. 41/11 a na části parc.č. 237), spodní, jižní část pozemku u Sobínského potoka nezastavitelná (zelené ochranné pásmo vodoteče). V ulici Valtická je vodovod a kanalizace, plyn a elektro. Na oceňovaném pozemku je vrtaná studna. Pozemek je neudržovaný a zpustlý.

Dle Územního plánu OB



Hlavní město Praha - část Sobín je městskou částí na severozápadě městské části Praha - Zličín, městský správní obvod Praha 17. Dojezdová vzdálenost na metro Zličín cca 10min.

4. Analýza trhu nemovitých věcí

Trh s nemovitými věcmi (realitní trh) lze obecně definovat jako místo, oblast, kde se setkává prodávající a kupující (případně realitní makléř, developer, banka, poradce apod.), tvoří se zde cena a předmětem vzájemného obchodu jsou nemovité věci, případně další služby a nemovitými věcmi spojené. Nemovité věci lze obecně dělit na rezidenční a komerční. V daném případě ocenění pozemků trh vykazuje v poslední době převážně (v závislosti zejména na lokalitě) stále rostoucí tendenci poptávky, která převyšuje nad nabídkou a vlivem toho dochází ke stálému nárůstu cen pozemků. Ceny od roku 2014 trvale rostou, momentálně jsou spíše ve stagnaci (resp. vlastníci za ně již požadují většinou tak vysoké ceny, že kupující nejsou ochotni takové ceny zaplatit a nemovité věci jsou nabízeny k prodeji spíše delší dobu, rovněž tak získání hypotéčních úvěrů či jiných typů financování je v současné době obtížnější). V Sobíně není ke dni ocenění nabízen v realitní inzerci žádný pozemek. V okolí přibližně pěti km je nabízeno v realitní inzerci cca dvacet pozemků pro výstavbu v cenové relaci od 1.454,- Kč/m² za pozemek nepravidelného tvaru o výměře 2063m² v Nučicích po 15.000,- Kč/m² za pozemek pravidelného tvaru o výměře 2050m² v Nebušicích. Ve výpočtu porovnávací hodnoty jsou použity vzorky realizovaných cen a nabídkové ceny.

5. Ocenění

5.1. Výpočet porovnávací hodnoty

Pro výpočet porovnávací hodnoty jsou použity podobné nemovité věci (vzorky), u nichž je realizovaná cena známá. Při výběru vzorků je respektována přiměřená homogenita pro srovnání, tj. vzorky odpovídají shodnému segmentu trhu zejména co do polohy, typu, velikosti, kvality, využitelnosti apod.. Cílem porovnání je využít a jeho pomocí vytěžit přibližné indicie, které naznačují hranice úrovně porovnávací hodnoty. Při výběru vzorků jsou použity vzorky jak horší tak lepší a výsledná porovnávací hodnota leží uvnitř intervalu, vymezeném cenami jednotlivých vzorků. Při analýze transakcí se srovnatelným majetkem je pro stanovení indikace porovnávací hodnoty oceňovaných nemovitých věcí zvolena srovnávací jednotka jeden metr čtvereční. Tato jednotka je u pozemků běžně používaná.

lokalita	cena	druh ceny
1) Sobín, okr. hlavní město Praha Pozemek o výměře 3008m ² .	2 194,- Kč/m ²	Kupní cena, prodej 08/2019
		
2) Sobín, hlavní město Praha Pozemek o výměře 1095m ² .	3 470,- Kč/m ²	Kupní cena, prodej 01/2020

		
3) Sobín, hlavní město Praha Pozemek o výměře 2442m2.	5 100,- Kč/m2	Kupní cena, prodej 06/2020
		
4) Noutonice, Praha západ Pozemek o výměře 1154m2.	4 345,- Kč/m2	Kupní cena, prodej 12/2019
		
5) Velké Přílepy, Praha západ Pozemek o výměře 944m2.	4 586,- Kč/m2	Kupní cena, prodej 05/2020
		
6) Sobín, hlavní město Praha Pozemek o výměře 1158m2.	6 386,- Kč/m2	Kupní cena, prodej 08/2020
		
6) Chýně, hl.město Praha		
Nabídková cena		
Nabízím prodej pozemku o rozloze 2056 m2 v Chýni v okrese Praha Západ. Pozemek je rovinatý, oplocený, přístup je ze silnice a dále po vlastní cestě o rozměrech cca 31 x 3,5m. Veškeré sítě jsou v komunikaci (el., vodovod, kanalizace, plyn). Pozemek má nejdelší stranu cca 70m a maximální šíře je cca 38 m. Pozemek je územním plánem určen ke stavbě rodinného domu. Klidné místo ohraničené svahem, na kterém jsou stromy. Na pozemku stojí dřevěná kůlna. V obci je Základní a Mateřská škola, obchody, lékař. Obec Chýně je 2km od městské části Praha - Zličín. V blízkosti je dálnice D5 do Plzně a D6 do Karlových Varů. Za 10 minut autem jste u metru B či u nákupního centra Metropole Zličín. Autobusová a vlaková zastávka. Autobusem jste za 15 minut na metru B - Zličín a vlakem za 45 minut na Smíchovském nádraží. Hypoteční úvěr možný. Celková cena: 8 500 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně právního servisu Cena za m²: 4 134 Kč ID zakázky: N17427 Aktualizace: 22.09.2020 Plocha pozemku: 2056 m² Voda: Dálkový vodovod Plyn: Plynovod Odpad: Veřejná kanalizace Elektřina: 230V, 400V		

Doprava: Vlak, Autobus



Použité koeficienty:

K1 - koeficient polohy, lokality, atraktivitě okolí

K2 – koeficient velikosti a tvaru pozemku, možnosti využití, stav pozemku

K3 – koeficient zdroje

K4 – koeficient ostatní, výše neuvedené, celkový dojem, úvaha a názor znalce

hodnocení vzorků

č.nem.	K1	K2	K3	K4	Kč/m2	Kč/m2 upravená
1. pozemek Sobín, hl.město Praha	1,00	1,10	1,00	1,00	2 194	2 413
2. pozemek Sobín, hl.město Praha	1,00	0,95	1,00	1,00	3 470	3 297
3. pozemek Sobín, hl.město Praha	1,00	1,00	1,00	1,00	5 100	5 100
4. Noutonice, Praha západ	1,10	0,95	1,00	1,00	4 345	4 541
5. Velké Přílepy, Praha západ	1,00	0,90	1,00	1,00	4 586	4 127
6. pozemek Sobín, hl.město Praha	1,00	0,90	1,00	1,00	6 386	5 747
7. Chýně, hl.město Praha	1,00	1,00	0,95	1,00	4 134	3 927
minimum						2 413
maximum						5 747
median						4 127
průměr						4 165
jednotková cena (median)						4 127
užitná plocha m2						1 868
porovnávací hodnota celek						7 709 983

Porovnávací hodnota: 7 700 000,- Kč

5.2. Rekapitulace, závěrečná analýza

Na oceňované nemovité věci je nutné pohlížet komplexně a zhodnotit jejich silné a slabé stránky.

Silné stránky – trvalý poptávka po pozemcích

Slabé stránky – jižní část pozemku v ochranném pásmu vodního toku, bez zpevněné příjezdové komunikace

Z transakční historie, analýzy transakcí a vyhodnocení segmentu trhu je zřejmé, že s obdobnými nemovitými věcmi je obchodováno. Pro určení obvyklé ceny je vycházeno z databáze a znalosti trhu, z konzultací s realitními kancelářemi, z vyhodnocení údajů odborného tisku. Z realizovaných prodejů databáze a nabídkových cen pro potřebné porovnání jsou vybrány

obdobné nemovité věci, které se v některých charakteristikách mohou odlišovat, ale poskytují dostatek informací o rozpětí jednotkových cen. Provedením analýzy dílčích indicií a analýzy trhu, po zohlednění všech vlivů působících na cenu obvyklou, zejména poloze, stavebně technickému stavu a vybavení a po zvážení všech okolností byla současná cena obvyklá určena na úrovni hodnoty porovnávací.

6. Závěr

**Analýzou trhu, porovnáním výše vypočtených hodnot a po přihlédnutí ke všem vlivům působícím na obvyklou cenu odhaduji cenu obvyklou oceňovaných nemovitých věcí,
ke dni ocenění: 08.09.2020**

ve výši: 7 700 000,- Kč

slovy: sedmmilionůsedmset tisíc Kč

V Plzni, 29.09.2020

Renáta Havířová
Pod Stráží 75
323 00 Plzeň

7. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Plzni ze dne 23.11. 2005 pod č.j.: Spr. 1101/2005 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 2926/2020 znaleckého deníku.

8. Přílohy

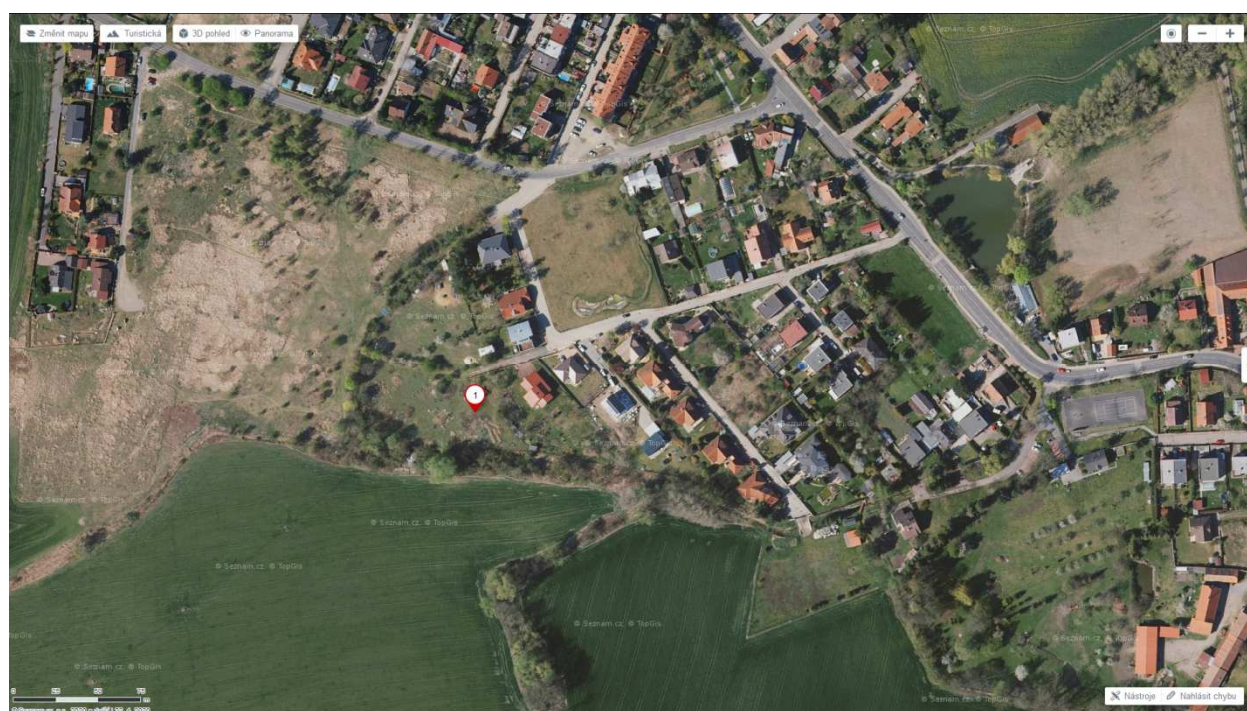
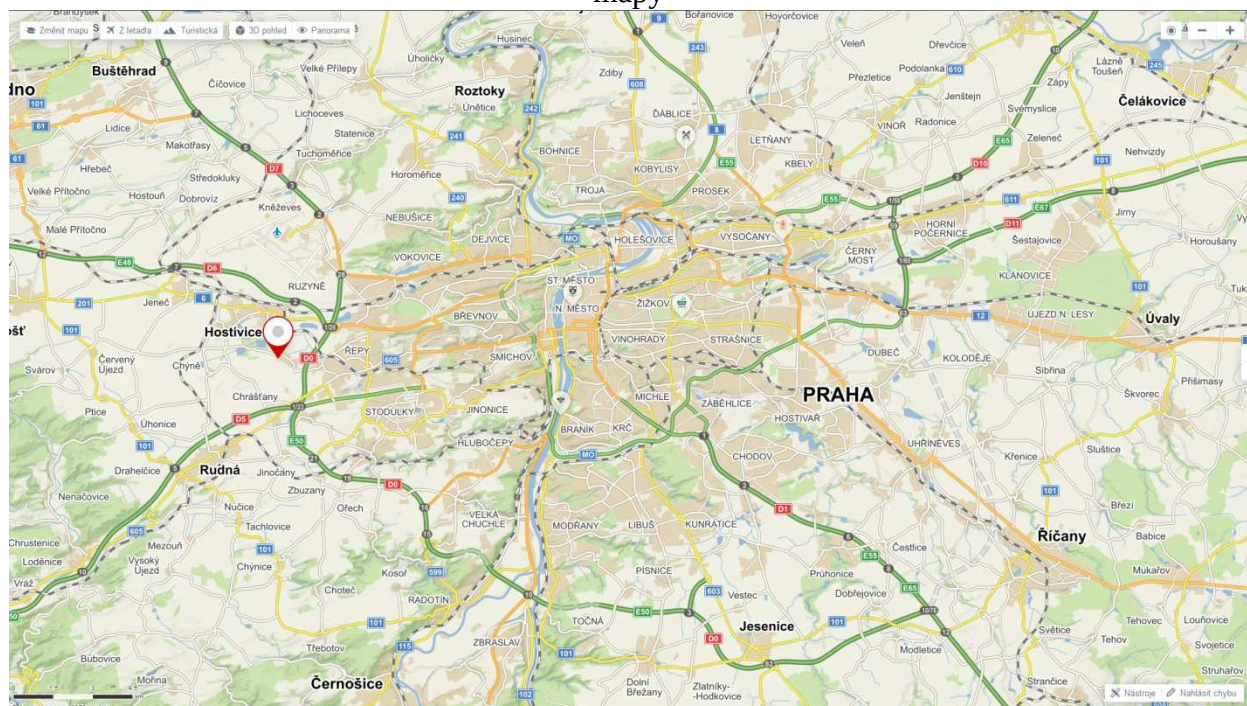
8.1. Osvědčení

Výše podepsaná tímto osvědčuje, že:

1. V současné době ani v budoucnosti nebude mít účast nebo prospěch z nemovitostí, které jsou předmětem zpracovaného tržního ocenění, výše odměny nezávisí na dosažených závěrech, nebo odhadnutých hodnotách.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty.
3. Při své činnosti jsem neshledala žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.

8.2. Fotodokumentace

mapy





příjezdová komunikace, ul. Valtická



nezpevněná cesta před pozemkem



pozemek



katastrální mapa

