

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 188 - 52/2011

o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku číslo parcely 598/61, zapsané na listu vlastnictví č 968, v katastrální území Štěchovice, obec Třebenice, okres Praha - západ, se všemi součástmi a s příslušenstvím.



Objednatel posudku:

Ing. Tomáš Zůza, insolvenční správce
č.j. MSPH 99 INS 4289/2011
Kodaňská 61/45
110 00 Praha 10

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti za účelem zajištění
zajištěného věřitele

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb. a č. 188/2011 Sb. a vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. podle stavu ke dni 21.11.2011 posudek vypracoval:

Ing. Jan Pokorný
Na Chodovci 2543/32
141 00 Praha 4
tel.: 602 747 768
e-mail: j.ps@seznam.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu 13 stran textu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 5.12.2011

Vyhotovení č.: 1

A. Nález

1. Znalecký úkol

Objednatel požaduje vypracovat znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti - pozemku číslo parcely 598/61, zapsané na listu vlastnictví č 968, v katastrální území Štěchovice, obec Třebenice, okres Praha - západ, se všemi součástmi a s příslušenstvím.

Žádné další speciální požadavky objednatel nemá.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Pozemek č. parc. 598/61

Adresa nemovitosti: 252 07 Štěchovice 950

Kraj: Středočeský

Okres: Praha-západ

Obec: Štěchovice

Katastrální území: Štěchovice u Prahy

Počet obyvatel: 1 645

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 39,7820 \text{ Kč/m}^2$

kde a je počet obyvatel v obci (pokud je $a < 1000$; použije se $a = 1000$)

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k) : $39,78 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 21.11.2011 za přítomnosti objednatele znaleckého posudku.

4. Podklady pro vypracování posudku

a) podklady předané objednatelem znaleckého posudku:

- ověřený výpis z katastru nemovitostí z LV 968, k.ú. Štěchovice, vyhotovený MČ Praha 4, dálkovým přístupem do katastru nemovitostí dne 1.12.2011 (viz příloha č. I)
- kopie katastrální mapy stažená z internetu (viz příloha č. II)
- informace a údaje sdělené objednatelem znaleckého posudku

b) podklady opatřené znalcem:

- smlouva o dílo č. 188/2011 ze dne 21.11.2011
- skutečnosti zjištěné znalcem při místním šetření na místě samém dne 21.11.2011
- dále uváděný cenový předpis a metodiky
- vyhláška Ministerstva financí č. 364 ze dne 6. prosince 2010, kterou se mění vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů

- metodická příručka k zákonu č. 151/1997 Sb., vydaná autorským kolektivem vedeným Ing. Alenou Hallerovou, CSc., pod názvem Oceňování nemovitostí I - IV, včetně dodatků oprav a změn
- publikace Úřední oceňování majetku 2011 od Prof. Ing. Alberta Bradáče, DrSc., Ing. Pavla Krejčíře a Ing. Vlasty Scholzové, kterou vydalo CERM - akademické nakladatelství, s.r.o. Brno v lednu 2011
- program pro oceňování nemovitostí NEM 3000 verze 2.99.8
- 2 x ortofoto pozemku s okolím (viz příloha č. III)
- internetová nabídka realitního serveru sreality.cz
- fotodokumentace uložená v archivu znalce

Žádné jiné podklady nebyly v době zpracování k dispozici.

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastnické a evidenční údaje jsou dokladovány výpisem z katastru nemovitostí v příloze znaleckého posudku a dalšími výše uváděnými podklady.

Na tomto listu vlastnictví, vyhotoveného k datu 1.12.2011, je evidován jako výhradní vlastník společnost ABB ENERGO, a.s., Náměstí 14. října 1307/2, 150 00 Praha 5.

Hodnota pozemku je stanoven bez ohledu na zástavní práva smluvní, uvedené v části C - Omezení vlastnického práva listu vlastnictví č. 968.

6. Dokumentace a skutečnost

OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY STANOVENÍ HODNOTY

Informace a podklady, na nichž je založen celý znalecký posudek, nebo jeho části, jsou považovány za věrohodné, ale nebyly ověřovány ve všech případech. Nebylo dáno žádné potvrzení, pokud se týká přesnosti takové informace či podkladu.

Zpracovatel nebere žádnou zodpovědnost za změny v tržních podmínkách a nepředpokládá se, že by nějaký závazek byl důvodem k přezkoumání tohoto znaleckého posudku, kde by se zohlednily události nebo podmínky, které se vyskytnou následně po tomto datu.

Tento znalecký posudek je určen výhradně pro účely uvedené v úkolu znaleckého posudku a bez předchozího souhlasu zpracovatele nesmí být použit pro jiné než sjednané účely. Odpovědnost zpracovatele za použití tohoto znaleckého posudku pro jiné než sjednané účely nebo za zpracovatelem neodsouhlasené použití třetími stranami je vyloučena.

7. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek se nachází v obci Třebenice, okres Praha - západ.

Třebenice je vesnice v okrese Praha-západ, je součástí obce Štěchovice a nachází se asi 3,7 km na jihovýchod od Štěchovic v zákrutu řeky Vltavy, pod vodní nádrží Slapy. Je zde evidováno 242 adres.

Pozemek č. parc. 598/61 je situován v západní části obce zhruba uprostřed lokality určené pro

výstavbu nových rodinných domů. Na některých sousedních pozemcích je několik nových domů, některé již obývané, jiné ve fázi výstavby.

Pozemek je téměř obdélníkového tvaru, je svažité směrem k východu, příjezd je po nepevněné komunikaci. Inženýrské sítě a elektřina, vodovod a kanalizace jsou na hraně pozemku u příjezdové komunikace.

Dle telefonického sdělení pracovnice odboru územního plánování obce Štěchovice je pozemek určený k zastavění rodinným domem nebo domem pro rekreaci.

Metodika ocenění:

Definice tržní hodnoty je uvedena například v Mezinárodních oceňovacích standardech (IVS). Podle nich se tržní hodnotou rozumí „...*odhadnutá částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi koupěchtivým kupujícím a prodejchtivým prodávajícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po náležitém marketingu, při jejímž uzavření by její strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.*“

Tržní hodnota podle Mezinárodních oceňovacích standardů dále vychází z konceptu Highest and Best Use Of Property (nejlepší možné využití majetku). Jedná se o „*nejpravděpodobnější využití majetku, které je fyzicky možné, náležitě oprávněné, právně dovolené, finančně proveditelné a které má za následek nejvyšší hodnotu oceňovaného majetku.*“

Pro stanovení obvyklé ceny byly použity dvě základní metody, které jsou používány v různých modifikacích. Stručná charakteristika metod.

- **administrativní cena**, cena podle cenového předpisu,
- **porovnávací způsob**, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

8. Obsah posudku

a) Cena stanovená dle cenového předpisu

b) Cena stanovená porovnávacím způsobem

B. Posudek

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb. a č. 364/2010 Sb. kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

a) Cena stanovená dle cenového předpisu

V obci není údajně vydána cenová mapa stavebních pozemků, pozemky proto budou oceněny podle příslušných ustanovení vyhlášky.

(3) Cenou v Kč/m² nezastavěného pozemku určeného k zastavění regulačním plánem¹⁶), rozhodnutím o umístění stavby²²), územním souhlasem¹⁸), ohlášením stavebnímu úřadu¹⁹) a veřejnoprávní smlouvou²⁰), kromě pozemků uvedených v odstavci 7, je cena uvedená v odstavci 1 písm. a) až l), se zdůvodněním upravená podle přílohy č. 21 se zdůvodněním a vynásobená koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39. Přitom platí, že
a) je-li z vyjmenovaných dokladů podle stavebního zákona jednoznačně zřejmá budoucí skutečně zastavěná část pozemku, vynásobí se cena zbývající části pozemku koeficientem 0,40; totéž platí, je-li zvláštním právním předpisem²³) stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku,
b) není-li z vyjmenovaných dokladů podle stavebního zákona zřejmá budoucí skutečně zastavěná část pozemku, vynásobí se cena pro celý pozemek koeficientem 0,80.

a) Pozemek č. parcely 598/61 - § 27 - § 32

Jedná se o pozemek č. parcely 598/61 o výměře 1030 m², označený v katastru nemovitostí jako orná půda.

Z důvodu zvýšené úrovně sjednaných cen stavebních pozemků v obci jsou použity přírážky.

Úprava koeficientu prodejnosti K_p :

Úprava koeficientu prodejnosti K_p podle § 44 odst. 11.

Zdůvodnění této odchylky je provedeno v popisu objektu (viz výše).

Původní hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 2,8840

Úprava koeficientu prodejnosti o: 30,00 %

Upravená hodnota koeficientu prodejnosti K_p : 3,7492

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 3:

Základní cena = cena dle § 28 odst. 1 písm. a) až l) = 39,78 Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Úprava ceny	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	598/61	1 030,00	0,8	31,82	32 774,60
Součet					32 774,60
Součet					32 774,60
Úprava ceny - příloha č. 21:					
1.4.2 pozemek v turist. významné obci se zvýšenou úrovní sjednaných cen				250 %	
Úprava ceny celkem				250 %	+ 81 936,50
Mezisoučet					114 711,10
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):				*	3,7492
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):				*	2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 3 - celkem					932 832,36

Pozemek č. parcely 598/61 - zjištěná cena **= 932 832,36 Kč**

b) Cena stanovená porovnávacím způsobem

b) Pozemek č. parcely 598/61

Oceňovaný pozemek se nachází v oblasti známá hlavně kvůli rekreačním možnostem (turistické stezky, vodní sporty, kola, tenis atd.). Klid a soukromí ve spojení s úžasnou přírodou je na druhou stranu vykoupen zhoršenou dopravní dostupností a nízkou občanskou vybaveností. Základní a mateřská škola, sportovní hřiště a stadion, knihovna, kostel, hřbitov jeden praktický lékař a jeden zubař je v obci Štěchovice, vzdálené cca 10 km.

Tyto skutečnosti a svažitost pozemku jsou v cenovém porovnání zohledněny úpravou koeficientu prodejnosti.

Jedná se o pozemek č. parcely 598/61 o výměře 1030 m², označený v katastru nemovitostí jako orná půda.

Popis porovnávaných pozemků:

1. Prodej, pozemek pro bydlení, 1 917 m₂

Cena: 1 490,- Kč za m²

Celková cena: 2 856 330,- Kč

Adresa: Třebenice

Datum vložení: 17.11.2011

Plocha pozemku: 1 917 m²

Voda: Dálkový vodovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektřina: 230V

Popis:

Nabízíme k prodeji pozemek o výměře 1 917 m² v obci Třebenice. Veškeré sítě jsou položeny při okraji stávající asfaltové komunikace. Z inženýrských sítí budou dostupné: kanalizace, veřejný vodovod, elektro nn (s dostatečným příkonem pro el. vytápění domu), rozvody JTS (telefon). Ke všem parcelám je naplánovaná nová komunikace sloužící pouze pro vlastníky těchto parcel. Po pravé straně před parcelami se nacházejí tenisové kurty s klubovnou a dětským hřištěm a nová služebna policie, poté následuje cca 100m travnatá proluka. Vpravo od asfaltové cesty jsou parcely které končí lesním pásem, za nímž je údolí Vltavy.

2. Prodej, pozemek pro bydlení, 939 m²

Cena: 1 490,- Kč

Adresa: Třebenice

Datum vložení: 22.09.2011

Datum aktualizace: 16.11.2011

Plocha pozemku: 939 m²

Voda: Místní zdroj

Odpad: Veřejná kanalizace

Telekomunikace: Telefon

Elektřina: 230V

Popis:

Nabízíme prodej stavebních pozemků v malebné krajině Slapské přehrady v obci Třebenice. Stavební pozemky jsou vzdáleny do 30-ti minut jízdy autem ze Smíchova. Z inženýrských sítí jsou v ceně parcely zahrnuty: kanalizace, veřejný vodovod, elektro nn, rozvody JTS (telefon), přípojka elektro nn. Škola 1-9 stupeň je ve Štěchovicích, školka rovněž. Na našem pozemku se nachází celkem 13 parcel (celková plocha 20.000m²), nejmenší 939,97 m², největší 2246,84 m². Ke všem parcelám je naplánovaná nová komunikace sloužící pouze pro vlastníky těchto parcel. Pozemky jsou orientovány v mírném jižním svahu s krásným výhledem do okolí. Inženýrské sítě započítané v ceně pozemku.

3. Prodej, pozemek pro bydlení, 1 000 m_č

Cena: 1 450 000,- Kč

Adresa: Třebenice

Datum vložení: 22.10.2010

Datum aktualizace: 27.10.2011

Plocha pozemku: 1 000 m²

Voda: Dálkový vodovod

Odpad: Veřejná kanalizace

Popis:

Prodej stavební parcely o výměře 1000m² na výstavbu RD(před parcelací), 25km od Prahy. Pozemek v mírném svahu se nachází v obci Třebenice poblíž Slapské přehrady s úchvatným výhledem v bezprostřední blízkosti lesa(50m). Oblast je známá hlavně kvůli rekreačním možnostem (turistické stezky, vodní sporty, kola, tenis atd.). Klid a soukromí ve spojení s úžasnou přírodou.

4. Prodej, pozemek pro bydlení, 1 372 m_č

Cena: 1 700 000,- Kč

Adresa: Hradištko

Datum vložení: 02.02.2011

Datum aktualizace: 20.11.2011

Umístění objektu: Klidná část obce

Plocha pozemku: 1 372 m²

Voda: Dálkový vodovod

Elektřina: 230V, 400V

Doprava: MHD

Popis:

Zasíťovaný stavební pozemek na rovině v nově vznikající zástavbě v obci Hradištko pod Medníkem. Výměra pozemku je 1372 m². Je hotová přípojka vody a elektřiny. Možno ihned stavět dům se sedlovou střechou i bungalov. Příjezdové cesty jsou hotové.

5. Prodej, pozemek pro bydlení, 1 381 m_e

Cena: 1 854 000,- Kč

Adresa: Masečín

Datum vložení: 04.03.2011

Datum aktualizace: 20.11.2011

Umístění objektu: Okraj obce

Plocha pozemku: 2 762 m²

Doprava: Autobus

Popis:

Prodej stavebního pozemku o výměře 1.381 m² v obci Masečín - Štěchovice, okres Praha - západ. Pozemek je rovinatý a má obdélníkový charakter. Elektrika, vodovod a kanalizace v ulici. V obci je obchod a restaurace. Veškerá občanská vybavenost (škola, školka, pošta, lékař, obchody) ve Štěchovicích (2 km).

6. Prodej, pozemek pro bydlení, 1 015 m_e

Cena: 1 625,- Kč za m_e

Celková cena: 1 649 375,- Kč

Adresa: Sloup

Datum vložení: 06.10.2010

Datum aktualizace: 20.11.2011

Plocha pozemku: 1 015 m²

Voda: Dálkový vodovod

Plyn: Individuální

Odpad: Veřejná kanalizace

Elektrina: 400V

Doprava: Autobus

Popis:

Exkluzivní nabídka prodeje zbývajících 11 pozemků na stavbu RD v k.ú Davle , lokalita Nad Orionem. Velmi hezké místo na okraji části obce Davle - Sloup. Výměry volných parcel: 843, 867, , 957, 974,985, 1015, 1020, 1057, 1183, 1323, 1879 Na sousedních pozemcích již domy ve výstavbě.

Inž. sítě: voda, kanalizace, el. 230V 400V - po kolaudace,/plyn v Davli není/..Komunikace -položen
asfaltový povrch . . Davle 25 km od Prahy, bus, vlak , loď, auto. Z centra Davle 5 min. autem, 4
stanice busem Hypotéku zdarma zařídíme.

7. Prodej, pozemek pro bydlení, 5 924 m_e

Cena: 550,- Kč za m_e

Celková cena: 3 258 200,- Kč

Adresa: Slapy

Datum vložení: 08.08.2011

Datum aktualizace: 19.11.2011

Umístění objektu: Klidná část obce

Zástavba: Obytná

Plocha pozemku: 5 924 m²

Voda: Místní zdroj

Elektřina: 230V, 400V

Doprava: Silnice, Autobus

Komunikace: Asfaltová

Popis:

Exklusivní prodej obdélníkového, mírně svažitého a východně orientovaného pozemku o rozloze 5.924m². Na hranici pozemku je již vybudovaná přípojka k elektrické síti. Příjezdová komunikace k pozemku je obecní a zpevněná. Pozemek navazuje na stávající zástavbu malebné obce Rabyně, cca 1km od přehrady Slapy. Praha je vzdálená cca 30km. Nedaleko obce Rabyně je mnoho možností rekreace, například v 1km vzdálené Vojenské zotavovně Měřín kde jsou tenisové a squashové kurty, aquacentrum, masáže, atd., dále golfové hřiště a samozřejmě v.n. Slapy.

8. Vyjímečná parcela 2570 m², volný výhled, lesy, klid, PID, Masečín, Praha-západ, 18 km Praha

Číslo zakázky: rez_N_15406

Druh: Pozemek stavební bydlení na prodej

Obec: Štěchovice

Cena: 2 570 000 CZK

Jedinečná nabídka exkluzivní stavební parcely s nádherným volným výhledem do přírody v obci Masečín u Štěchovic. Rovinný pozemek s jižní orientací, o celkové výměře 2570 m², za cenu 2.570.000 Kč ! Pozemek navazuje na původní zástavbu rodinných domů, dále jen louky, lesy u Kocáby. IS: elektřina a studna na pozemku, kanalizace a vodovod na hranici pozemku. Původní hospodářské stavení, které se nachází na pozemku, je určeno k demolici. V obci je obchod,

restaurace, škola a školka, ostatní vybavenost ve Štěchovicích (2 km). 18 km od hranice Prahy - doprava zajištěna PID. Jedno z mála míst, které Vás okouzlí svou atmosférou čisté panenské přírody, Praze na dosah. Doporučujeme ke krásnému bydlení v klidu a soukromí. Cena k jednání. Neváhejte kontaktovat našeho makléře - právní a hypoteční servis u nás v kanceláři zdarma. Plocha: 2570m²

Seznam porovnávaných pozemků:

Název	Realiz. cena [Kč]	Výměra [m ²]	Jedn.cena [Kč/m ²]	K _p	Váha	Upravená jedn. cena [Kč/m ²]
1.	2 856 330,-	1917	1 490,00	0,85	1,00	1 266,50
2.	1 399 110,-	939	1 490,00	0,85	1,00	1 266,50
3.	1 450 000,-	1000	1 450,00	0,85	1,00	1 232,50
4.	1 700 000,-	1372	1 239,07	0,80	1,00	991,25
5.	1 854 000,-	1381	1 342,51	0,80	1,00	1 074,00
6.	1 649 375,-	1015	1 625,00	0,60	1,00	975,00
7.	3 258 200,-	5924	550,00	1,20	1,00	660,00
8.	2 570 000,-	2570	1 000,00	0,90	1,00	900,00

8 365,76 / 8,000

Průměrná jednotková cena: 1 045,72 Kč/m²

Minimální jednotková cena:	660,00 Kč/m ²
----------------------------	--------------------------

Maximální jednotková cena: 1 266,50 Kč/m²

Oceňovaný pozemek:

orná půda	p.č. 698/61	1030 m ²
-----------	-------------	---------------------

Výměra oceňovaných pozemků: 1030 m²

$$1\,030,00\text{ m}^2 \text{ á } 1\,045,72\text{ Kč/m}^2 = 1\,077\,091,60\text{ Kč}$$

Pozemek oceněný porovnávací metodou - celkem = **1 077 091,60 Kč**

Pozemek 598/61 - výsledná cena = **1 077 091,60 Kč**

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Výsledné ceny:

Cena stanovená dle cenového předpisu:

a) Pozemky = 932 832,36 Kč

Cena stanovená porovnávacím způsobem:

a) Pozemky = 1 077 091,60 Kč

Na základě výše uvedených zjištění a s přihlédnutím k místním podmínkám polohy nemovitosti odhaduji cenu obvyklou pozemku č. parc. 598/61:

1 050 000,-Kč

slovy: Jedenmilionpadesáttisíc Kč

V Praze, 5.12.2011

Ing. Jan Pokorný
Na Chodovci 2543/32
141 00 Praha 4
tel.: 602 747 768
e-mail: j.ps@seznam.cz

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze ze dne 23.1.2007, č.j.: Spr 2091/2006 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady se zvláštní specializací oceňování nemovitostí a pro obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 188 - 52/2011 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 2011.

E. Seznam příloh

- I - Výpis z katastru nemovitostí
- II - Snímek z katastrální mapy
- III - 2 x ortofoto