

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 1370-54/13

o obvyklé ceně **spoluvlastnického podílu ve výši 1/2** na pozemku parc.č. 79, v obci Bystřice, k.ú. Tvoršovice, okres Benešov, zapsaném na LV č. 1834



Objednatel znaleckého posudku:

Exekutorský úřad Praha - východ, **149 EX 1695/11**
Milešovská 1326/4
130 00 Praha 3

Účel znaleckého posudku:

Odhad obvyklé ceny pro exekuční řízení

Podle stavu ke dni 2.10.2013 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jarmila Blahová
Milešovská 1
130 00 Praha 3
telefon: 777 170 138, 222 721 761
e-mail: nemovitosti@iol.cz, jarmilablahova@email.cz

Znalecký posudek obsahuje 10 stran textu včetně titulního listu a 16 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních a elektronicky.

V Praze 8.10.2013

A. Nález

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 79, v obci Bystřice, k.ú. Tvoršovice, okres Benešov, zapsaném na LV č. 1834.

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemek parc.č. 79

Adresa předmětu ocenění: Bystřice
257 51 Bystřice

Kraj: Středočeský

Okres: Benešov

Obec: Bystřice

Katastrální území: Tvoršovice

Počet obyvatel: 4 335

Výchozí cena stavebního pozemku $C_p = 35 + (a - 1000) * 0,007414 = 59,7257 \text{ Kč/m}^2$

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

Základní cena podle §28 odst. 1 písm. j): $ZC = C_p * 2,0 = 119,45 \text{ Kč/m}^2$

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka byla provedena dne 2.10.2013 za přítomnosti paní Haškové a pana Haška.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z katastru nemovitostí k datu 7.10.2013
- výpisy pro okolní nemovitosti nahlížením do katastru
- kopie mapy katastrální nahlížením do katastru
- územní plán obce Bystřice
- informace a údaje sdělené Stavebním úřadem Bystřice
- informace a údaje sdělené paní Evou Haškovou, spoluvlastnicí pozemku
- informace a údaje sdělené panem Františkem Haškem, spoluvlastníkem sousedního domu čp.14
- vlastní fotografická dokumentace ze dne 2.10.2013
- skutečnosti zjištěné na místě
- průzkum situace v místě a okolí
- informace a údaje sdělené makléři realitních kanceláří
- různé odborné publikace
- realitní časopisy, informace na internetu a v realitních kancelářích
- vlastní databáze porovnávacích cen
- různé metodiky bankovních ústavů ČR
- odborné semináře
- platné stavební a oceňovací předpisy

5. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastníci pozemku: Eva Hašková, K Nemocnici 1315, 256 01 Benešov, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 1 / 2
Pavel Pohořal, Jiřího Horáka 1697, 256 01 Benešov, vlastnictví: podílové,
vlastnický podíl: 1 / 2

6. Celkový popis nemovitosti

Jedná se o pozemek v zastavěné části obce, v místě určeném pro obytná území venkovské zástavby. Vzhledem ke stísněnosti okolní zástavby a poměrně malé výměře oceňované parcely je vhodné případné použití pozemku pro stavbu rodinného domu konzultovat se Stavebním úřadem Bystřice. Přístup k pozemku je možný ze dvou stran po asfaltové komunikaci. Na pozemku nejsou žádné stavby ani trvalé porosty. Je možné napojení na kanalizaci, užitkový vodovod a elektřinu.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění pozemků

1a) Pozemek

Obvyklá cena

B. Znalecký posudek

1) Výpočet podle platné vyhlášky

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. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1a) Pozemek

Popis

Podle územního plánu je tato oblast určena pro zástavbu. Skutečná možnost použití pozemku pro případnou výstavbu, např. rodinného domu, je otázkou odborných studií a konzultací.

Ocenění

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	20 %
1.4.1. polohy v okolí města podle § 28 odst. 1 písmeno a) nebo c) nebo e) se zvýšenou úrovní sjednaných cen stavebních pozemků	300 %
1.4.2. polohy v turisticky významné obci se zvýšenou úrovní sjednaných cen stavebních pozemků	120 %
Úprava cen:	440 %
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:	
2.2. Není možnost napojení na veřejný vodovod:	-2 %
2.7. Svažité pozemek orientovaný na SV, S a SZ:	-2 %
Úprava cen:	-4 %
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.	
Úprava cen celkem:	440% + -4% * (100 % + 440%) 418,40 %
Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:	
centrum části Tvoršovice, blízkost Benešova a relativně i Prahy, golfové hřiště, vodovod jen s užitkovou vodou	
Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	1,4050
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K _i	K _p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
-----------	------------------------------------	-------	----------------	----------------	---------------	-----------------------------------

§ 32 odst. 1 - jiné pozemky - zahrnuté do územního plánu k zastavění (§ 28 odst. 2)

§ 32 odst. 1 (§28 odst. 2)	119,45	0,30	2,1460	1,4050	418,40	560,12
----------------------------	--------	------	--------	--------	--------	--------

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 32 odst. 1 (§28 odst. 2)	Zahrada	79	327,00	560,12	183 159,24
Stavební pozemek – celkem					183 159,24

Pozemek - zjištěná cena = **183 159,24 Kč**

Výsledná cena po zaokrouhlení dle § 46:

183 160,- Kč

slovy: Jednoosmdesáttřítisícjedenstošedesát Kč

2) Porovnávací hodnota

Porovnávací metoda spočívá v porovnání nemovitostí srovnatelných lokalitou, velikostí a charakterem s oceňovanou nemovitostí. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu nemovitostí a vlastní databáze, vyhodnocením údajů z denního a odborného tisku, internetu, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí. Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Popis pozemku:

Pozemek parc.č. 79 je zahrada, oplocená provizorním plotem s provizorními vraty. Terén mírně svažité, neupravený, na parcele je pravděpodobně i suť, nyní zarostlá travním porostem. Před vlastní stavbou by se musely provádět terénní úpravy.

Základní parametry:

Výměra **327 m²**

Oceňuje se spoluvlastnický podíl ve výši ½. Celkem dva spoluvlastníci.

Historie nemovitosti:

Pozemek původně patřil k přilehlému rodinnému domu čp. 14 (na pozemku p.č. 33/1), který vlastní manželé Haškovi, rodiče nynější spoluvlastnice paní Haškové. V roce 2005 tento pozemek koupila paní Eva Hašková a pan Pavel Pohořal za 100 000,- Kč, se záměrem zde postavit rodinný dům. K tomu již nedošlo. Z druhé strany domu čp. 14 je postaven rodinný dvoudům s dvougaráží, ale dosud nezkolaudován (podle informací z Katastru nemovitostí). Jednu polovinu vlastní pan Hašek, jednu polovinu manželé Babákovi. Domnívám se, že možná realizací této stavby a prodejem pozemku parc.č. 79 došlo k překročení povolené zástavby na původně větší parcele, která se vázala k domu čp. 14.

Využití pozemku:

Podle územního plánu je to pozemek stavební, protože je v oblasti „Obytná území venkovské zástavby – ostatní sídla“. Dominantní funkcí je v těchto plochách bydlení. Takový pozemek se podle územního plánu může využít max. do jedné třetiny zastavěné plochy všech staveb (včetně garáží apod.). V tomto případě by tedy max. zastavěná plocha činila 109 m². Teoreticky tedy je zde možné stavět, prakticky by asi vznikly potíže, protože Stavební úřad v Bystřici zastává názor, že parcela č. 79 patří jako zahrada k rodinnému domu čp. 14 (dříve to byl jednotný funkční celek). Již od roku 2005 jsou zde však jiné vlastnické poměry a oceňovaný pozemek má jiné vlastníky než dům čp. 14. Budoucnost využití tohoto pozemku je tedy nejasná, může dojít i k soudním sporům.

Další problémy:

Dle sdělení pana Haška došlo asi před 2 roky k digitalizaci a zjistilo se, že v této oblasti jsou parcely užívány špatně, v reálu došlo k posunu některých hranic. Například kovaná studna ve vlastnictví manželů Haškových, která byla podle vizuálního pohledu postavena na pozemku p.č. 79, je ve skutečnosti na pozemku p.č. 80. Podle stávajícího oplocení část pozemku p.č. 79 a také p.č. 33/1 zasahuje do komunikace p.č. 591/1 a naopak tato komunikace zabírá část pozemku p.č. 79. Severní část pozemku p.č. 79 nyní užívá vlastník domu čp. 14 a má zde opěrnou zídku.

Bude proto nutné pozemek zaměřit, vytyčit a dohodnout se všemi sousedními vlastníky na úpravě vlastnických vztahů.

Inženýrské sítě:

Pozemek je možné napojit na elektřinu, kanalizaci (ve vyšší poloze jen dešťovou) a vodovod s užitkovou vodou. Přístup je ze dvou stran po úzkých asfaltových komunikacích.

Ocenění porovnávací metodou

Hodnota pozemků bude odhadnuta porovnávací metodou s pozemky obdobných kvalit v místě a okolí.

Přímo v části obce Tvoršovice se v současné době zahajuje prodej více parcel na rodinné domy s názvem Golf Konopiště, v bezprostřední blízkosti golfového hřiště. Tento soubor parcel se však teprve tvoří, zatím jsou rozestavěny inženýrské sítě. Parcely budou o velikosti okolo 1000 m². Soubor bude mít nově postavené komunikace, elektřinu, vodovod a kanalizaci. Nabídkové ceny za

tyto exkluzivní parcely činí 2290 až 2490,- Kč/m². To uvádím jen pro informaci, protože se jedná o velmi odlišné podmínky proti oceňovanému pozemku. Pro porovnání proto používám co nejpodobnější běžné pozemky v Bystřici a okolí, které mají nabídkové ceny podstatně nižší, většinou v rozmezí 600 až 1000,- Kč/m², pokud jsou alespoň nějaké sítě, nebo i nižší, okolo 400 až 500,- Kč/m², bez sítí. Reálné ceny budou v obou případech nižší, odhadem o 15 %.

Všechny porovnávané parcely jsou z hlediska situování, tvaru a velikosti pozemku lepší než pozemek oceňovaný. A pravděpodobně také nemají právní problémy jako pozemek oceňovaný.

Příklady nabízených srovnávacích pozemků a jejich analýza:

Místo	Popis	Nabídková cena Kč/m²	Koef porovnávací	Váha	Upravená cena Kč/m²
1)Bystřice	Rovinatý čtvercový pozemek, blízko centra, klid, přípojky elektřiny, vodovodu a kanalizace, příjezdová komunikace, 780 m ²	898	0,70	0,85	543
2)Ouběnice	Rovinatý pozemek, výhled na krajinu, okolo nové RD, oploceno, přípojka 3x25 A, pramen pro vrtanou studnu, 971 m ²	670	0,80	0,85	456
3)Nesvačily	Obdélníkový rovinatý pozemek, přípojky elektřiny, kanalizace, vodovodu, veřejné osvětlení, asfaltová komunikace, 790 m ² Možno koupit i sousední dům se zahradou.	760	0,75	0,85	485
4)Lišno	Mírně svažité pozemek u lesa, elektřina na hranici, voda nutný vrt, kanalizace přes čističku do dešťové k., příjezdová cesta, 1000 m ²	825	0,85	0,85	596
5)Bystřice	Rovinatý pozemek, přípojka elektřiny, vodovod v těsné blízkosti, příjezdová cesta, 1100 m ²	819	0,80	0,85	557
6)Nesvačily	Rovinatý pozemek, přípojka elektřiny, vrtaná studna, příjezdová cesta, 846 m ²	1043	0,80	0,85	709
Průměr					558

V porovnávacím koeficientu je zohledněna zejména lokalita, právní a fyzický stav pozemku, sítě.

Váha znamená předpokládané snížení nabídkové ceny na cenu reálnou.

Průměr upravené ceny činí

558,- Kč/m²

Znalkyně má ve svém archivu i další příklady prodávaných nemovitostí, které byly pro vyhodnocení rovněž částečně využity. Příklady slouží pro hrubou orientaci a k případné korekci vypočtených hodnot. Každý prodej je individuální záležitostí, ovlivněný mnoha faktory.

Porovnávací hodnota:

327 m² x 558,- Kč/m² = zaokr.

180 000,- Kč

Spoluvlastnický podíl 1/2

180 000 / 2 =

90 000,- Kč

3) Práva a závady s nemovitostí spojené

Právní závady

Znalkyni nejsou známy žádná jiná práva a závady s nemovitostí spojená, kromě těch, které jsou zapsány ve výpisu z katastru nemovitostí.

V příloženém aktuálním výpisu z katastru nemovitostí jsou zapsána tato omezení vlastnického práva:

- Nařízení exekuce
- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Zástavní právo exekutorské
- Zahájení exekuce

Všechny výše uvedené závady se vyřeší dražbou (zaniknou v souvislosti s dražbou).

Další právní závady:

Závady, které prodejem v dražbě nezaniknou, jsou věcná břemena, o nichž to stanoví zvláštní předpisy, nájem bytů a další věcná břemena a nájemní práva, u nichž zájem společnosti vyžaduje, aby nemovitost zatěžovala i nadále.

Věcná břemena:

Ve výpisu z katastru nemovitostí není zapsáno žádné věcné břemeno, které by zatěžovalo oceňované nemovitosti. V oplocené části pozemku je sice postavena kopaná studna s přípojkou ve vlastnictví manželů Haškových, dle sdělení pana Haška je však ve skutečnosti na pozemku p.č. 80, který je v jeho vlastnictví. Původně plánované zřízení věcného břemena pro tuto studnu bylo proto stornováno.

Nájemní práva:

Povinný nepředložil žádné nájemní smlouvy na pozemek a pozemek se evidentně nevyužívá.

Práva s nemovitostí spojená:

Žádná mimořádná práva kromě výše uvedených nejsou s nemovitostí spojená.

Závěr:

Cena práv a závad, které v dražbě nezaniknou

0,- Kč

C. Rekapitulace cen

Administrativní cena (podle platné vyhlášky) celku (2/2)	183 160,- Kč
Porovnávací hodnota celku (2/2)	180 000,- Kč
Odhad obvyklé ceny nemovitosti – spoluvlastnického podílu ve výši 1/2	90 000,-Kč slovy: Devadesáttisíc Kč

Odhad ceny práv a závad, která v dražbě nezaniknou	0,- Kč
Odhad výsledné ceny nemovitosti - spoluvlastnického podílu ve výši 1/2	90 000,- Kč slovy: Devadesáttisíc Kč

Ing. Jarmila Blahová
Milešovská 1
130 00 Praha 3
telefon: 777 170 138, 222 721 761
e-mail: nemovitosti@iol.cz, jarmilablahova@email.cz

V Praze 8.10.2013

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy krajského soudu v Ústí nad Labem ze dne 8. 12. 1995 pod č.j. Spr. 5430/95 pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, zvláštní specializace oceňování nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 1370-54/13 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 1370-54/13.

E. Seznam příloh

počet stran A4 v příloze:

Fotodokumentace nemovitosti	1
Výpis z katastru nemovitostí ze dne 7.10.2013	6
Snímek katastrální mapy	1
Územní plán – textová část	2
Územní plán – grafická část a legenda	2
Katastrální mapa Stavebního úřadu (čísla popisná a parcelní)	1
Informace o stavbě čp. 14	1
Informace o parcele parc.č. 80	1
Mapa oblasti	1

Fotodokumentace



Pohled z jihu



Pohled ze západu



Cizí studna na cizím sousedním pozemku p.č. 80
(stav po digitalizaci, dle sděl. F. Haška)



Opěrná zídka na severní straně



Provizorní vrata na jihozápadní straně



Přístup k pozemku vlevo i vpravo po asfalt.
komunikacích (pozemek je za domem čp. 14 a
rozestavěným dvoudomem)

