

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 6183- 035/1/2011

o ceně obvyklé spol.podílu ve výši ideální ½ na pozemku parc.č. 715/1 v
kat.území a obci Dolní Bousov, okres Mladá Boleslav, kraj Středočeský.

Ocenění vypracoval: Ing. Miroslav Kolář
Rýdlova 1091
251 01 Říčany u Prahy

Účel ocenění: Stanovení obvyklé ceny nemovitosti pro potřeby exekučního
řízení a prodeje nemovitosti veřejnou dražbou.

Objednatel posudku: Exekutorský úřad Praha 4
JUDr.Dagmar Kuželová-soudní exekutor
Novodvorská 1010
142 00 Praha 4

Říčany, 08. května 2011

Počet stran : - 8 - (bez příloh)
Počet předaných výtisků : 2

OBSAH

1. Výchozí situace - nález

- 1.1. Předmět ocenění
- 1.2. Podklady pro vypracování posudku
- 1.3. Vlastnické a evidenční údaje

2. Popis předmětu ocenění

- 2.1. Předmět ocenění
- 2.2. Popis oceňovaného majetku

3. Způsob ocenění

4. Ocenění pozemků

5. Závěr

- 5.1. Souhrn a závěr
- 5.2. Znalecká doložka

6. Seznam použité literatury

7. Obecné předpoklady a omezující podmínky pro stanovení tržní ceny

8. Přílohy

1. VÝCHOZÍ SITUACE - NÁLEZ

1.1. Předmět ocenění :

Pozemek parc.č. : 715/1
Katastrální území : Dolní Bousov
Obec : Dolní Bousov
Okres : Mladá Boleslav
Kraj : Středočeský

1.2. Podklady pro vypracování posudku :

- výpis z KN KÚ pro Středočeský kraj, KP v Mladé Boleslavi ze dne 1.2.2011 (LV č.1259) vyhotovený dálkovým přenosem
- kopie katastrální mapy dané lokality v měřítku 1:1000
- Usnesení Ex.úřadu Praha 4 ze dne 14.1.2011 č.j.046 Ex 5143/08-70 ve věci přibrání znalce
- výsledky místního šetření
- informace poskytnuté zástupcem zadavatele
- vyjádření Měst.úřadu v Dolním Bousově
- stavební povolení z roku 2004 vydané Měst.úřadem v Dolním Bousově

1.3. Vlastnické a evidenční údaje

Vlastník ke dni ocenění :
Lórinč Jiří, Tovární 175, 294 04 Dolní Bousov - podíl 1/2
Lórinčová Hana, Tovární 175, 294 01 Dolní Bousov - podíl 1/2

2. POPIS OCEŇOVANÉHO MAJETKU

2.1. Identifikace předmětu ocenění

Pozemek parc.č. : 715/1
Katastrální území : Dolní Bousov
Obec : Dolní Bousov
Okres : Mladá Boleslav
Kraj : Středočeský

2.2. Popis oceňovaného majetku

Pozemek par.č. 715/1

Popis

Oceňovaný pozemek je situován v katastrálním území a obci Dolní Bousov. Jedná se o lokalitu v okrajové části obce, nedaleko od nově vznikající zástavby rodinných

domů. Jedná se o pozemek dosud nezastavěný, nezasíťovaný, zatříděný dle platného územního plánu obce pro zástavbu RD. Samotný pozemek parc.č.715/1 je trojúhelníkového tvaru, rovinného charakteru. Inženýrské sítě v dosahu. Ve výpisu z katastru nemovitostí je dosud pozemek veden jako orná půda. Dle sdělení a předložených podkladů se k oceňovanému pozemku stavební povolení na výstavbu RD vydané MÚ v Dolním Bousově, stavební úřad ze dne 2.11.2004 č.j.v ýst.2-516/04.

Přehled výměr :

Pozemek parcelní číslo	Druh pozemku, využití pozemku	Výměra v (m ²)	Dotčený spol.vlast. podíl
715/1	Orná půda	2718	1/2
Celkem		2718	

3. ZPŮSOB OCENĚNÍ

Postup a způsob stanovení tržní hodnoty byl použit v souladu s doporučenou metodikou České komory odhadců majetku. Jedná se o metody stanovení tržní hodnoty majetku, přijaté a doporučené Evropským sdružením odhadců majetku (TEGEVOFA) a Mezinárodním výborem pro oceňovací standardy (TIAVSC).

Pro oceňování pozemků lze použít metody :

- cenové mapy
- indexové
- Naegeliho
- porovnávací

Ocenění pozemků v tomto posudku je provedeno :

- 1) pomocí indexové metody
- 2) na základě cenového porovnání

Jako vstupní data byly v tomto případě použity údaje z katastru nemovitostí a skutečnosti zjištěné při provedeném místním šetření. Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že charakter pozemku (pozemek určený k budoucí zástavbě RD) a současné možnosti jeho využití umožňují i srovnání s běžnými, stavebně využitelnými pozemky v této lokalitě. Z tohoto důvodu byla jeho věcná hodnota stanovena metodou indexovou, která se v tomto případě jeví jako nejvhodnější. Při jejím použití se vycházelo ze současných nabídkových cen stavebních pozemků v obdobných lokalitách, které byly následně korigovány, resp.upraveny příslušnými hodnotícími kritérii (indexem). Přitom byla posuzována současná i perspektivní funkce pozemku. Jako druhá metoda byla zvolena metoda porovnávací. Hodnotící kritéria indexové metody a použití jednotlivých indexů jsou uvedeny v následující tabulce.

Označení indexu	Hodnotící kritérium (význam)	Rozpětí indexu

T	Teritoriální struktura obce (vztah pozemku ke správním, společenským, kulturním a obchodním centrům)	0,6-1,5
S	Stavební připravenost pozemku (druh a stav.připravenost pozemku, resp.překážky ve stavební exploataci pozemku)	0,4-1,5
V	Velikostní třída obce	0,5-2,5
O	Vhodnost pozemku pro daný účel (vhodnost současného nebo plánovaného účelového zaměření staveb na pozemku, situovaných v území s konkrétním převažujícím způsobem využití)	0,5-2,5
I	Infrastruktura okolí pozemku a jeho dopravní dostupnost (obchody, zdrv.zařízení, stravovací a ubytovací zařízení, služby,kultura, správní orgány, stanice dopravy aj. a jejich vzdálenost od pozemku)	0,5-1,2
E	Zvláštní zlepšující podmínky (ostatní zlepšující podmínky, nepostižené výše, které zvyšují cenu pozemku)	1,0-1,5
Z	Zvláštní zhoršující podmínky (ostatní zhoršující podmínky, nepostižené výše, které snižují cenu pozemku)	0,5-1,0

S přihlédnutím k poznatkům získaných v průběhu místního šetření byla stanovena výchozí směrná hodnota (VSH) a příslušné indexy s následným propočtem jednotkové ceny (JCP) podle následujícího vztahu : $JCB = VSH * (T * S * V * O * I * E * Z)$

3.1. Tržní hodnota majetku stanovená metodou věcné hodnoty

Oceňovaný pozemek se nachází v lokalitě, kde ceny pozemků určených k zástavbě rodinnými domy se běžně pohybují nejčastěji rozmezí 550 - 750 Kč/m² (podle rozsahu zainvestování inženýrskými sítěmi, kvality pozemku). V daném případě byla po provedené analýze stanovena směrná hodnota na spodní hranici, tj. ve výši 650 Kč/m², jednotlivé hodnotící indexy pak byly zvoleny následovně.

T – 0,9

S – 1,0

V – 1,5

O – 1,1

I – 0,8

E - 1,0

Z - 1,0

$JCP = 0,9 * 1,0 * 1,5 * 1,1 * 0,8 * 1 * 1 = 1,118$

$0,118 * 650,- \text{ Kč} = 772,- \text{ Kč/m}^2$

$2718 \text{ m}^2 * 772,- \text{ Kč} = 2,098.296,- \text{ Kč}$

**Věcná hodnota pozemku parc.č. 715/1 o celkové výměře 2718 m² činí :
2 098 296,- Kč.**

3.2. Metoda porovnání tržních hodnot

Zpracovatel provedl podrobnou analýzu příslušného segmentu trhu zaměřenou na realizované prodeje pozemků srovnatelných užitných parametrů v konkrétní lokalitě. Údaje o realizovaných prodejích srovnatelných pozemků za poslední sledované období nebyly však zjištěny v dostatečném míře, v obdobím delší než 6 měsíců bylo realizováno v blízké lokalitě pouze několik málo pozemků určených rovněž k zástavbě rodinnými domy. Tyto byly realizovány v průměru za 650 -750 Kč/m². Veškeré inženýrské sítě u těchto pozemků jsou však v dosahu nebo již na hranici pozemku. Jednalo se vesměs o pozemky oplocené, avšak bez provedených přípojek inženýrských sítí na vlastní pozemek, nebo na hranici pozemku.

Nabízené pozemky v síti internetu :

- 1) Bechov, elektřina, vodovod – výměra 872 m² – 670 000,- Kč (768,- Kč/m²)
- 2) Bechov, elektřina, kanál, vodovod- výměra 872 m² – 599 000,- Kč (686,- Kč/m²)
- 3) Dolní Bousov, elektro, vodovod – výměra 997 m² – 717 840,- Kč (720,- Kč/m²)
- 4) Dolní Bousov, elektro, vodovod, kanál., plyn – výměra 1378 m² – 825 422,- Kč (599,- Kč/m²)
- 5) Dolní Bousov, elektro, vodovod, kanál., – výměra 702 m² – 490 000,- Kč (698,- Kč/m²)

4. OCENĚNÍ POZEMKU

Jako vstupní data byly použity údaje z výpisu z katastru nemovitostí a skutečnosti zjištěné při místním šetření. Při výběru metody ocenění bylo přihlédnuto ke skutečnosti, že se jedná o pozemek způsobem budoucího využití pro zástavbu. Jeho hodnota je vázána zejména na budoucí způsob užití a je tudíž srovnání s běžnými, stavebně využitelnými pozemky v této lokalitě.

Tržní hodnota posuzovaného pozemku, provedené pomocí metody indexové, byla upravena následně koeficientem prodejnosti.

S ohledem na lokalitu, ve které se pozemek nachází a současnou situaci na trhu s nemovitostmi byl zvolen koeficient prodejnosti k_p ve výši 0,9. Do tohoto koeficientu se mj.promítají veškeré pozitivní a negativní stránky dané lokality, tj. budoucí možné využití pozemku, možnost napojení na inženýrské sítě, eventuelně jejich zesílení či dobudování.

$2,098.296,- \text{ Kč} * 0,9 = 1,888.466,- \text{ Kč}$
zaokrouhлено : 1,900.000,- Kč (700,- Kč/m²)
podíl ½ : 950.000,- Kč

Zdůvodnění použité metody

Po vyhodnocení obou metod byla pro stanovení obvyklé ceny nemovitosti použita kombinace metody indexové a porovnávací, s konečným důrazem na metodu porovnávací. Tato dle názoru znalce věrně odráží obvyklou cenu nemovitosti na současném realitním trhu v dané lokalitě. Použití pouze metody indexové není dle názoru znalce vhodné z důvodů její možné nepřesnosti z důvodů subjektivního pohledu znalce či odhadce na danou nemovitost.

5. ZÁVĚR

5.1. Souhrn a závěr

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu ideální $\frac{1}{2}$ na pozemku parc.č.715/1, definovaného v kapitole č.2 pro potřeby prodeje činí :

950 000,- Kč

SLOVY: DEVĚTSETPADESÁTTISÍCKORUN ČS.

Znalecký posudek je podán jako dodatek ke znaleckému posudku č.6183-035/2011 s ohledem na dodatečně vyskytnuvší se informace a poskytnuté podklady vážící se k oceňované nemovitosti.

V Říčanech, dne 8. května 2011

.....
PODPIS A RAZÍTKO

5.2. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný dekretem krajského soudu v Praze ze dne 20.06.88 Spr. 356/88 pro základní obor ekonomika pro odvětví ceny a odhady se specializací nemovitosti, věci movité.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č.6183-035/1/2011.

V Říčanech, dne 8. května 2011

6. SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- Doc.ing. A.Bradáč, doc.JUDr. J.Fiala - Nemovitosti - oceňování a právní stavy, Linde, Praha 1999
- Česká komora odhadců majetku - Metodický pokyn pro tržní oceňování nemovitostí, duben 1999
- Vyhláška hl.m. Prahy č.32/1998 Sb. hl.m. Prahy o cenové mapě stavebních pozemků
- Ross-Brachmann-Holzner - Zjišťování stavební hodnoty budov a obchodní hodnoty nemovitostí, Praha 1993
- Vyhláška Ministerstva financí č.3/2008 Sb.
- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku
- Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník

7. OBECNÉ PŘEDPOKLADY A OMEZUJÍCÍ PODMÍNKY PRO STANOVENÍ TRŽNÍ HODNOTY

Tržní ohodnocení je zpracováno v souladu s následujícími obecnými předpoklady a omezujícími podmínkami:

- Znalci neprováděli žádná šetření směřující k ověření pravosti, správnosti a úplnosti dokladů předložených jako podklady pro zpracování tržního ohodnocení. Vychází pouze z prohlášení o pravosti a platnosti těchto dokladů a neodpovídají tudíž zejména za:
 - Pravost a platnost vlastnických nebo jiných věcných práv k oceňovaným věcem
 - Pravost a platnost práv k cizím věcem a nájemních vztahů k nim, jejichž existence má nebo by mohla mít vliv na tržní ohodnocení
- Znalci zpracovali tržní ohodnocení podle podmínek trhu v době jeho provádění a neodpovídají za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým došlo po předání tržního ohodnocení.
- Tržní hodnota stanovená tímto tržním ohodnocením respektuje právní předpisy v oblasti cen, financování, účetnictví a daní platné v době zpracování.

8. PŘÍLOHY

- Výpis z katastru nemovitostí KÚ pro Středočeský kraj, pracoviště Mladá Boleslav, LV 1259
- Kopie katastrální mapy
- Stavební povolení+ vyjádření Měst.úřadu v D.Bousově

