

Znalecký posudek číslo 4773 – 3/18

O ceně nemovité věci:

Pozemek komunikace, Chýně

katastrální území: Chýně
bývalý okres: Praha-západ

Objednatel znaleckého posudku:

Mgr. Pavla Fučíková
soudní exekutor

Vlastník nemovité věci:

GUDAČI GROUP s.r.o.
Zborovská 381/7, O S T R A V A – Moravská Ostrava

Účel posudku:

zjištění ceny nemovitosti se stavem ke dni 8.2.2018

Zpracovatel znaleckého posudku:

K Ř E N E K Ladislav
soudní znalec
Kunčice pod Ondřejníkem čp.497
73913

Cenový předpis:

Vyhláška 457 ze dne 21.12.2017, kterou se mění vyhláška č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku (oceňovací vyhláška)

A) Nález - celkový popis nemovitosti:

Jedná se o pozemky parc.č. 220/8 a 220/20, které se nacházejí při severním okraji obce Chýně (2 648 obyvatel), okr. Praha-západ, v zástavbě novostaveb rodinných domů. Obec Chýně se nachází na předměstí hlavního města Prahy. Centrum obce Chýně se nachází ve vzdálenosti cca 400 m jihovýchodním směrem. V obci je základní občanská vybavenost a služby (obecní úřad, základní a mateřská škola, sportovní a zdravotnické zařízení, kostel, obchod s potravinami), veškerá občanská vybavenost se nachází v Praze, jejíž západní okraj je od oceňovaných pozemků vzdálen cca 8 km. Oceňované pozemky jsou situovány v lokalitě s dobrou dopravní dostupností, v obci se nachází zastávka pražské hromadné dopravy. Napojení na rychlostní komunikaci č. R1 (Pražský okruh) je možné ve vzdálenosti cca 6 km. Dle platného územního plánu se předmětné pozemky nachází v zóně určené pro individuální bydlení. Přístup a příjezd k pozemkům je možný z jižní strany z veřejné komunikace ul. Hájecká. V místě je možné napojení na veškeré inženýrské sítě (veřejná elektrická, plynovodní, vodovodní a kanalizační síť). V rámci zázemí města Prahy se pozemek nachází v atraktivní lokalitě s dobrou dopravní dostupností a dostupností technické infrastruktury a občanské vybavenosti. Parcely tvoří obslužnou komunikaci ul. Březová a nejsou dosud kolaudovány.

Sestavení posudku:

1) Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)

a) Pozemek komunikace

B) Ocenění nemovitosti:

Určení základní ceny stavebního pozemku:

Obec, v níž se nemovitost nachází, není vyjmenovaná v příloze č. 2 v tabulce číslo 1 vyhlášky.

Základní cena podle §3, pís. b) za m² stavebního pozemku:

Základní cena příslušné vyjmenované obce (ZC _V):	2	317,00 Kč/m ²
Hodnota kvalitativního pásma znaku velikosti obce (O ₁):		0,850
II: 2001 - 5000		
Hodnota kvalitativního pásma znaku hospodářsko-správního významu obce (O ₂):		0,850
III: Obce s počtem obyvatel nad 5 000 a všechny obce v okr. Praha-východ, Praha-západ, lázeňská místa D		
Hodnota kvalitativního pásma znaku polohy obce (O ₃):		1,020
III: Obec vzdálená od hranice města Prahy nebo Brna v nejkratším vymezeném úseku silnice do 20 km včetně		
Hodnota kvalitativního pásma znaku technické infrastruktury obce (O ₄):		1,000
I: Elektřina, vodovod a kanalizace a plyn		
Hodnota kvalitativního pásma znaku dopravní obslužnosti obce (O ₅):		0,950
II: Železniční a autobusová zastávka		
Hodnota kvalitativního pásma znaku občanské vybavenosti obce (O ₆):		0,980
II: Rozšířenou vybavenost (obchod, služby, zdravotní středisko, škola a pošta, nebo bankovní (peněžní) služby, nebo sportovní nebo kulturní zařízení)		

Základní cena (ZC = ZC_V × O₁ × O₂ × O₃ × O₄ × O₅ × O₆):

	1	590,00 Kč/m ²
--	---	--------------------------

1) *Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)*

a) Pozemek komunikace

Jedná se o dvě parcely pozemku číslo 220/8 - trvalý travní porost a číslo 220/20 - vodní plocha zamokřená půda - obě upravené jako obslužná komunikace mezi objekty pro hromadné bydlení jiných vlastníků. Tato komunikace není dosud kolaudována.

Základní cena stavebního pozemku (ZC): 1 590,00 Kč/m²

Stanovení hodnot kvalitativních pásem pro úpravu základních cen pozemků komunikací a veřejných prostranství:

Znak	číslo pásma	hodnota
1	II	-0,20
Kategorie a charakter pozemní komunikace: místní komunikace (i. až iii. tř.), dráhy regionální, dráhy speciální, vzletová a přistávací dráhy letišť v délce do 1201m		
2	I	0,05
Charakter a zastavěnost území: v kat. úz. sídelní části obce		
3	I	0,00
Povrchy: komunikace se zpevněným povrchem		
4	II	0,00
Vlivy ostatní neuvedené: bez dalších vlivů		
5	I	0,30
Komerční využití: bez možnosti komerčního využití		

Součet hodnot P₁ až P₄ : -0,150

Index cenového porovnání I_k = 0,300 x (1 - 0,150) = 0,255

Parcela číslo: 220/20

Výměra: 342 m²

Ocenění dle odstavce: 3) Komunikace

Základní cena upravená (ZCU = ZC x I_k): 1590,00 x 0,255 = 405,45 Kč/m²

Cena pozemku p.č. 220/20: 405,45 Kč/m² x 342 m² = 138 663,90 Kč

Parcela číslo: 220/8

Výměra: 953 m²

Ocenění dle odstavce: 3) Komunikace

Základní cena upravená (ZCU = ZC x I_k): 1590,00 x 0,255 = 405,45 Kč/m²

Cena pozemku p.č. 220/8: 405,45 Kč/m² x 953 m² = 386 393,85 Kč

Souhrn ploch všech pozemků: 1295 m²

Souhrn cen všech parcel: 525 057,75 Kč

C) Rekapitulace zjištěných cen

1) Stavební pozemek neuvedený v cenové mapě (§3)

a) Pozemek komunikace

525 057,75 Kč

Cena nemovité věci celkem: 525 060,00 Kč
(Zaokrouhleno na desítky Kč)

Slovy: Pětsetdvacetpěttisícšedesát korun českých

Stanovení ceny Obvyklé :

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitostí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kancelářemi. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitostí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

Oceňovaný pozemek zapsaný na LV 1098 pro katastrální území a obec Chýně, okres Praha – západ tvoří obslužné komunikace mezi objekty pro bydlení jiných vlastníků.

V části C výpisu z katastru nemovitostí číslo 1098 pro katastrální území Chýně vázne na oceňované nemovitosti omezení dispozičních práv a to Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti č.j.

V lokalitě obce Chýně a okolí jsou nabízeny následující pozemky:

Chýně , výměra 864 m ² pozemek pro individuální bydlení nebo rekreaci, přípojky inženýrských sítí na hranici pozemku	5 081 Kč/m ²
Chýně , výměra 3 114 m ² pozemek pro individuální bydlení nebo rekreaci, přípojky inženýrských sítí na hranici pozemku	2 084 Kč/m ²
Nučice , výměra 690 m ² pozemek pro individuální bydlení nebo rekreaci, přípojky inženýrských sítí na hranici pozemku	2 014 Kč/m ²
Jeneč , výměra 1 640 m ² pozemek pro individuální bydlení nebo rekreaci, přípojky inženýrských sítí na hranici pozemku	3 043 Kč/m ²
Jeneč , výměra 3 853 m ² pozemek pro individuální bydlení nebo rekreaci, přípojky inženýrských sítí na hranici pozemku	2 700 Kč/m ²
Drahelčice , výměra 2 958 m ² pozemek pro individuální bydlení nebo rekreaci, přípojky inženýrských sítí na hranici pozemku	1 579 Kč/m ²
Průměrná cena nabízených pozemků	2 750 Kč/m²

Po provedené celkové analýze nemovitostí a na základě dlouhodobého sledování realitního trhu, s přihlédnutím k současným podmínkám, aktuálním cenám na trhu nemovitostí a se zřetelem na výše uvedené zjištění, s přihlédnutím k místním podmínkám polohy, charakteru nemovitosti a skutečnosti, že se jedná o pozemek sloužící jako komunikace kolem domů jiných vlastníků a jedná se tedy o nemovitost velmi obtížně prodejnou, **odhaduji cenu obvyklou po provedené adjustaci ve výši 2 200 Kč/m², což při výměře 1295 m² činí**

= 2 849 000 Kč =

slovy: dvamilionyosmsetčtyřicetdevět tisíc korun českých

Podklady pro vypracování posudku:

- výpis z KN - LV číslo 1098 pro katastrální území a obec Chýně
- kopie katastrální mapy
- zjištění ceny nemovitosti je ke dni 8.2.2018

Znalecká doložka

Znaleckou doložku jsem obdržel od Krajského soudu v Ostravě dne 4.10.1977 pod čj. Spr.3510/77 pro základní obor ekonomika - ceny a odhady (nemovitostí).