

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 2712-12/2021

o ceně nemovitosti-pozemku p.č. 1436/21, v obci Mnichovice, v k.ú. Mnichovice u Říčán, v okr. Praha-východ.

Posudek objednal:

Jana Kripner s.r.o. v likvidaci
U Santošky 2285/11
150 00 Praha 5 - Smíchov

Účel posudku:

zjištění ceny věci nemovité dle platného cenového předpisu

Posudek vypracoval:

Ing. Jiří Beránek
Nad Zemankou 1815/1
147 00 Praha 4 - Braník

Znalecký posudek obsahuje 9 stran textu a zpracovává se ve třech vyhotoveních, z nichž dvě obdrží objednavatel.

1. TVOBNÍ ČÁST

1.1

Znalecký úkon

Úkolem znalce je vypracovat ocenění uvedené věci nemovité v současném stavu dle platného cenového předpisu.

Oceňována nemovitost byla prohlédnuta znalcem dne 26. 5. 2021.

1.2

Podklady pro ocenění

a) výpis z katastru nemovitostí pro obec Mnichovice, k.ú. Mnichovice u Říčana, vyhotovený Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, KP Praha-východ, LV č. 1450

b) skutečnosti zjištěné znalcem při prohlídce nemovitosti dne 26. 5. 2021

c) informace a údaje o nemovitosti zjištěné při její prohlídce dne 26. 5. 2021

d) Vyhl. č. 441/2013 Sb. O oceňování majetku ve smyslu zák. č. 151/1997 Sb.

ve znění vyhl. č. 199/2014 Sb., vyhl. č. 345/2015 Sb., vyhl. č. 53/2016 Sb.,

vyhl. č. 443/2016 Sb., vyhl. č. 457/2017 Sb., vyhl. č. 188/2019 Sb. a vyhl. č.

488/2020 Sb.

e) Malý lexikon obcí ČR vydany Českým statistickým úřadem, aktualizovaný

k 1. 1. 2020

Ocenění se provádí podle stavu nemovitosti zjištěného k datu provedeního místního šetření, tj. k 26. 5. 2021.

1.3

Vlastnické údaje

Dle výpisu z katastru nemovitostí, LV č. 1450 pro obec Mnichovice, k.ú. Mnichovice u Říčana, okr. Praha-východ, byla nemovitost, k datu ocenění, ve vlastnictví:

Jana Kripner s.r.o. v likvidaci, IČ 28377125 - podíl 100 %.

2.

NALEZ

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 1436/21, v obci Mnichovice, v k.ú. Mnichovice u Říčana, v okr. Praha-východ.

Předmětný pozemek se nachází v jihovýchodním části obce, nedaaleko jejího centra, uprostřed původní zástavby RD, na konci slepé ulice Pod svahem. Podle platného územního plánu obce, se pozemek nachází v území, které je možné zastavět čistou obytnou zástavbou v již zastavěném území navazujícím na centrální zástavbu města, např. stavební povolení) se k oceňovanému pozemku neváže, vyšší rozhodnutí (UR, stavební povolení) se k oceňovanému pozemku neváže, při okraji pozemku, popř. v ulici před pozemkem, jsou vedeny v místě

Základní cena		ZC=1 266,-Kč/m ² *0,80*0,85*1,02*1,00*1,00*1,00 = 878,00
O ₆	Koef. občan.vybavenosti-komplexní vybavenost autobus.zastávka	1,00
O ₅	Koef. doprav.obslužnosti -PID !	1,00
O ₄	Koef. tech. infrastruktury obce - kompletní IS	1,00
O ₃	Koef. polohy obce - obec vzdalena od hranice Prahy do 20 km	1,02
O ₂	Koef. hospodářsko - správního významu - obec okr. Praha - západ	0,85
O ₁	Koef. velikosti obce	0,80
ZC (Kč/m ²)		1 266,-
počet obyvatel	město Mnichovice	3 902
Název znaku	Parametr	Hodnota

Tabulka ZC pozemku neoceneného cenovou mapou:

Pozemky	pozemek p.č. 1436/21	
Poloha objektu	Mnichovice, okr. Praha-východ	
Základní cena stavebního pozemku	(dle přílohy č. 2, tab. č. 1)	1266,- Kč/m ²

Zatřídění stavebních pozemků pro potřeby ocenění:

Protože pro obec není v platnosti cenová mapa stavebních pozemků, bude ocenění provedeno dle odst. č. 4, §9, vyhl. č. 488/2020 Sb.

Dle výpisu z katastru nemovitostí LV č. 1450 pro obec Mnichovice, k.ú. Mnichovice u Řičan, okr. Praha-východ, budou oceněn pozemek: p.č. 1436/21 - výměra 666 m² - zahrada

Předmětem ocenění je pozemek p.č. 2436/21, které tvoří funkční celek s žádnou hlavní stavbou v místě, ale je platným územním plánem zahrnutý do pozemků na nichž jsou přípustné stavby typu venkovské zástavby doplňující stávající zástavbu rodinnými domy, domy s byty, apod.

Jiné pozemky

2.1.1

Pozemky

2.1

dostupné veřejně IS (elektro, vodovod, kanalizace a plyn). Vzhledem k tomu, že se datu ocenění k předmětnému pozemku nevztahovalo žádné stavební povolení ani platné územní rozhodnutí vedoucí ke konkrétní zástavbě, ale platný územní plán takovou zástavbu umožňoval, bude tento pozemek oceněn jako „jiný pozemek“ dle §9, odst. č. 4, vyhl. č. 488/2020 Sb.

Stanovení opravných indexů pro určení ZCU

Index trhu:

Název	Popis	č.	Hodnota T _i
1. Situace na trhu	poptávka v místě je vyšší než nabídka	III.	0,03
2. Vlastnické vztahy	nezasťavený pozemek	V.	0,00
3. Změny v okolí	bez vlivu	II.	0,00
4. Vliv právních vztahů	bez vlivu	II.	0,00
5. Ostatní neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0,00
6. Povodňové riziko	zanedbatelné	IV.	1,00
7. Hospodářsko-správní význam	obec okr. Praha-východ	III.	1,00
8. Poloha obce	obec do 20 km od Prahy	IV.	1,06
9. Občanská vybavenost obce	komplexní vybavenost	I.	1,05

$$I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,00 * 1,06 * 1,05 * (1,00 + 0,03) = 1,146$$

Index omezujičích vlivů pozemku:

Název	Popis	č.	Hodnota T _i
1. Svazitost pozemku	svazitost nad 15%, orientace západ (ostatní)	II.	-0,01
2. Zřizené základové podmínky	neřizované základové podmínky	III.	0,00
3. Ochranná pásma	mimo ochranná pásma	I.	0,00
4. Omezené užívání pozemku	bez omezení užívání	I.	0,00
5. Geometrický tvar	tvar bez významnějšího vlivu na využití	II.	0,00
6. Ostatní neuvedené	bez dalších vlivů	II.	0,00

$$I_0 = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = 1,00 - 0,01 = 0,990$$

pozemek p.č. 1436/21
 ZC: $666 \text{ m}^2 \times 1 \text{ 135,58 Kč/m}^2 \times 0,30$Kč 226 889,60
 jiné pozemky celkemKč 226 889,60

3.1.1 jiné pozemky - dle §9, odst. 4, přílohy č. 2, č. 3

3.1 Pozemky

3. OCENĚNÍ (dle platné vyhlášky)

$$ZCU = (ZC \cdot I_1 \cdot I_0) \cdot I_p = 878,00 \cdot (1,146 \cdot 0,990 \cdot 1,140) = 1 \text{ 135,58 Kč/m}^2$$

Název	Popis pro rezidenční stavby v ostatních obcích přes 2000 obyvatel vč. P _i	č.	Hodnota P _i
1. Druh a účel užití stavby	pozemek pro zástavbu RD	I.	1,00
2. Převazující zástavba v okolí	rezidenční zástavba	I.	0,04
3. Poloha pozemku v obci	část obce navazující na centrum obce	II.	0,02
4. Možnost napojení na IS	pozemek lze napojit na všechny IS v obci	I.	0,00
5. Občan.vybavenost v okolí	v okolí pozemku je dostupná občanská vybavenost obce	I.	0,00
6. Dopravní dostupnost	přístup po zpevněné komunikaci, špatné parkovací možnosti	V.	0,00
7. Hromadná doprava	zastávka hromadné dopravy ve vzdálenosti cca 400 m, dobrá dostupnost centra	II.	- 0,02
8. Poloha pozemku z hlediska	možnost komerčního využití	III.	0,04
9. Obyvatelstvo v okolí	bezproblémové okolí	II.	0,00
10. Nezaměstnanost	nížší než průměr v kraji	III.	0,01
11. Vlivy neuvedené	rychle se rozvíjející obec	I.	0,05
Index polohy	$I_p = P_1 \cdot (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = 1,00 \cdot (1,00 + 0,14) = 1,140$		1,140

Stanovení ceny nemovitosti metodou srovnávací

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno nabízených nemovitostí na trhu realit, nebo nedávno uskutečněných prodejů nemovitostí srovnatelných svým charakterem, velikostí a lokalitou.

Nepředpokládá se, že s ohledem na stávající trh s nemovitostmi a pohyb cen jednotlivých typů nemovitostí, že uskutečněné prodeje a vyhodnocované prodeje by měly být starší než půl rok. To proto, že se předpokládá, že za delší dobu údajně ztratily svoji vypovídací schopnost. Toto srovnání se provádí na základě vlastního průzkumu trhu nemovitostí, vyhodnocením údajů z deního i odborného tisku, vývěsek realitních kanceláří, sledováním aukcí a dražeb, konzultacemi s realitními kanceláři a správci nemovitostí.

Závěrem tohoto šetření je odhadovaná prodejní cena, realizovatelná na 6-ti měsíční zprostředkovatelskou smlouvu, se zohledněním současné situace na trhu a pro srovnatelné nemovitosti.

Po nemovitostech uvedeného typu, tj. **Stavební pozemky, resp. pozemky určené pro zastavení**, uvedené velikosti, možnostech zastavení a zainvestování, v dané lokalitě a u srovnatelných nemovitostí, **je nabídka vyšší než poptávka a proto je možno takovou nemovitost považovat za velmi dobře obchodovatelnou**. Jedná se o nemovitost uprostřed stávající zástavby RD města Michovice, okr. Praha-východ.

Pro porovnání byly vybrány následující nemovitosti.

Obec: Michovice, okr. Praha-východ
Lokalita: okrajová zástavba, nedaleko koupaliště
Nabídková cena: 7,875 mil. Kč, tj. cca 4 744,- Kč/m²
Datum nabídky: 05/2021

Velký pozemek v okrajové části města Michovice, v jeho severní části, pozemek pro výstavbu RD (možno i rozdělit pro 2 domy), celková výměra 1660 m², mírně zvlněný a mírně svazité terén. V lokalitě je možnost zainvestování kompletními veřejnými IS, vč. plynu, na pozemku mimo plyn. Poměrně klidná lokalita a místo, i když nedaleko rušná železniční trať.

V porovnání s oceňovaným pozemkem podstatně větší celková výměra pozemku využitelná pro radovou i individuální výstavbu, zejména k tradičním typům staveb. Na druhou stranu mírně méně atraktivní místo, dále od centra města. Srovnatelná dostupnost úplně občanské vybavenosti a služeb, veřejné dopravy i větších měst v okolí, vč. Prahy.

Vyhodnocení - úprava ceny pro oceňovanou nemovitost +0% (nabídková cena -20%, využitelnost výměry pozemku +20%, poloha v lokalitě a v místě 0%, zastavení, přístupy 0%), potom možná obvyklá jednotková cena cca 4 744,- Kč/m².

Vyhodnocení - úprava ceny pro oceňovanou nemovitost -10% (nabídková cena napojení na IS, přístupy +5%), potom možná obvyklá jednotková cena cca 4 095,- Kč/m².

V porovnání s oceňovaným pozemkem mírně větší celková výměra pozemku využitelná pro individuální výstavbu, zejména charakteru rodinného domu. Mírně atraktivnější poloha v lokalitě (sice menší obec, ale blíže ku Praze, cca 4 km SZ směrem od obce s oceňovaným pozemkem, mírně méně atraktivní poloha v místě, v okrajové zástavbě RD. Mírně lepší dostupnost úplně občanské vybavenosti a služeb, veřejně dopravy i větších měst v okolí, vč. Prahy .

Běžný pozemek v okrajové části Strančice, v severní části obce, pozemek pro výstavbu RD, celková výměra 828 m², rovinný, mírně svahitý terén s orientací na východ. V lokalitě je možnost zainvestování dostupnými veřejnými IS (elektro, voda, kanalizace), plyn není v místě rozveden. Klidná lokalita a místo pro bydlení.

Obec: Strančice, okr. Praha-východ
Lokalita: okrajová zástavba, severní část obce
Nabídková cena: 3,77 mil. Kč, tj. cca 4 550,- Kč/m²
Datum nabídky: 05/2021

Vyhodnocení - úprava ceny pro oceňovanou nemovitost +5% (nabídková cena zasíťování a přístupy +5%), potom možná obvyklá jednotková cena cca 5 137,- Kč/m².

V porovnání s oceňovaným pozemkem větší celková výměra pozemku využitelná pro individuální výstavbu, zejména charakteru rodinného domu. Na druhou stranu méně atraktivní poloha v lokalitě, cca 3 km SV směrem od obce s oceňovaným pozemkem, mírně méně atraktivní poloha v místě, v okrajové zástavbě RD. Horší dostupnost úplně občanské vybavenosti a služeb, veřejně dopravy i větších měst v okolí, vč. Prahy .

Větší pozemek v okrajové části obce Struharův, v její západní části, ale zrovna tak nedaleko centra, pozemek pro výstavbu RD, celková výměra 1216 m², rovinný, mírně svahitý terén. V lokalitě je možnost zainvestování dostupnými veřejnými IS (elektro, voda, kanalizace), plyn není v místě rozveden. Klidná lokalita a místo pro bydlení.

Obec: Struharův, okr. Praha-východ
Lokalita: okrajová zástavba, západní část obce
Nabídková cena: 5,95 mil. Kč, tj. cca 4 893,- Kč/m²
Datum nabídky: 05/2021

S ohledem na všechny uvedené informace o porovnávaných nemovitostech a jejich cenách při prodeji, považují za jednotkovou cenu porovnané nemovitosti stanovenou srovnávací metodou, cenu ve výši 4 660,- Kč/m², tj. celkem za výměru 666 m² Kč 3 103 560,00

Na základě všech údajů a informací uvedených v tomto ocenění, stanovení ceny nemovitosti srovnávací metodou, v závislosti na vlastních zkušenostech s vyhodnocováním současné situace na trhu s nemovitostmi a také s ohledem na charakter nemovitosti, považují za obvyklou cenu předmětné nemovitosti ve stávajícím stavu, cenu ve výši.....Kč 3 100 000,00

REKAPITULACE

5.1

Pozemky

5.1.1

Jiné pozemky dle platné vyhlášky Kč 226 889,60

Celkem pozemky Kč 226 889,60

Cena zjištěná po zaokrouhlení Kč 226 890,00

Cena nemovitosti zjištěná dle platného ocenovacího předpisu čim. podle stavu k datu ocenění, tj. k 26. 5. 2021, Kč 226 890,- zaokrouhleně.

slovy: dvě stě dva set šest set třicet osm set devadesát Kč

Obvyklá cena nemovitosti srovnávací metodou - současný stav Kč 3 103 560,00

Cena obvyklá po zaokrouhlení Kč 3 100 000,00

Obvyklá cena předemtné nemovitosti, čim. podle stavu k datu ocenění, tj. k 26. 5. 2021, Kč 3 100 000,- zaokrouhleně.

slovy: tři milióny jedno set tisíc Kč

Praha dne 31. 5. 2021

Ing. Jiří Beránek

Koncesní listina

Znalecký posudek jsem vyhotovil jako koncesovaný znalec provozující čimnost na základě koncesní listiny vydané Úřadem městské části Praha 4 - Živnostenský odbor, dne 17. 7. 2014 pod č.j. P4-OZ/10325/14/VIZ/1103647/3 pro ocenování věcí nemovitých.

Praha dne 31. 5. 2021

Ing. Jiří Beránek