

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3207 104/2014

o ceně pozemků vedených dle PK, a to parc.č. 222/10 a 222/13, díl 1 v k.ú. Litovice, okr. Praha - západ

Objednatel znaleckého posudku:

Obvodní soud pro Prahu 6
Mgr. Jan Hejtmánek - notář
Terronská 727/7
160 00 Praha 6 Bubeneč

Účel znaleckého posudku:

zjištění ceny obvyklé

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., podle stavu ke dni 9.2.2010 znalecký posudek vypracoval:

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz

Znalecký posudek obsahuje 4 stran textu včetně titulního listu a 6 stran příloh. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 8.6.2014

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je zjištění ceny nemovitosti, a to dvou pozemků vedených dle PK, a to parc.č. 222/10 a 222/13, díl 1 v k.ú. Litovice, okr. Praha - západ.

Ocenění je provedeno ke dni úmrtí zůstavitele pana Vladimíra Tvrdém, tedy ke dni 9.2.2010

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	Pozemky parc.č. 220/10 a 222/13, díl 1
Adresa předmětu ocenění:	k.ú. Litovice 253 01 Hostivice
Kraj:	Středočeský
Okres:	Praha-západ
Obec:	Hostivice
Katastrální území:	Litovice
Počet obyvatel:	7 074

3. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- aktuální informační výpisy z webových stránek katastrálního úřadu
- kopie katastrální mapy uvedené lokality
- územní plán města Hostivice
- aktuální informace o prodejích obdobných pozemků v dané lokalitě získané z webových realitních stránek

4. Vlastnické a evidenční údaje

Dle informačních výpisů z KN, které jsou v příloze tohoto posudku - pan Vladimír Tvrdý

5. Dokumentace a skutečnost

Posudek je proveden na základě předložených podkladů.

6. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění jsou dva zemědělské pozemky v k.ú. Litovice, a to parc.č. 222/10 a 222/13 - díl 1 (číslování dle původního pozemkového katastru). Pozemky se nacházejí na jižním okraji obce. Pozemky navazují na lokalitu, kde v minulosti byla drůbežárna, dnes je v části postavena nová bytová zástavba (bytové domy v ulici Žitná).

Oceňované pozemky jsou pozemky zemědělsky využívané. Dle snímku z pozemkové mapy pravděpodobně jižní část pozemku parc.č. 222/10 mírně zasahuje již do areálu bývalého drůbežářského závodu (odhadem cca 50m² - místní komunikace), nad touto částí pak cca 150m² je porostlý křovinami.

Pozemek parc.č. 222/10 má dle katastru nemovitosti stanovenou bonitu (BPEJ 20100), pozemek parc.č. 222/13 - díl 1 nikoliv. Nicméně lze tuto bonitu dovodit ze sousedního pozemku parc.č. 222/14, který má BPEJ 20100 (tedy stejnou jako pozemek parc.č. 222/10).

7. Obsah znaleckého posudku

- 1. Ocenění pozemků
 - 1.1. Pozemek

B. ZNALECKÝ POSUDEK

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. a č. 296/2007 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek

Ocenění

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29

Výpočet úpravy základní ceny - příloha č. 23:

Hlavní město Praha - území sousedních obcí:	280 %
Celková úprava ceny:	280,00 %

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
orná půda	222/10	20 100	2 515,00	15,01	280,00	57,04	143 455,60
orná půda	222/13 - díl 1	20 100	2 870,00	15,01	280,00	57,04	163 704,80
Mezisoučet			5 385,00				307 160,40
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							307 160,40

Pozemek - zjištěná cena = 307 160,40 Kč

Výpočet je proveden dle cenového předpisu, tedy s odkazem na bonitu oceňovaných pozemků. Cena předmětných pozemků dle cenového předpisu pak vychází cca 57Kč/m²

Znaleckým úkolem je však stanovení ceny obvyklé. V daném případě (ač v jiných lokalitách cena stanovená dle bonity „kopíruje“ ceny obvyklé) vychází cena pozemků (oněch 57Kč/m²) velice málo. Skutečná tržní hodnota těchto pozemků, přestože se jedná o pozemky zemědělské a jako zemědělské jsou i vedeny v územním plánu, je vyšší.

V příloze tohoto posudku jsou uvedeny dvě aktuální nabídky k prodeji zemědělských pozemků u obce Hostivice. Nabízená cena za tyto zemědělské pozemky činí 85Kč/m², resp. 95Kč/m².

V této souvislosti je třeba upozornit na dvě skutečnosti. Výše uvedené ceny v inzerci jsou ceny poptávané, nikoliv dosažené - smluvní, tedy skutečné ceny pak bývají zpravidla nižší.

Na druhou stranu je nutno uvést, že ocenění má být provedeno k roku 2010, tedy k roku, kdy tu finanční a realitní krize ještě nebyla, resp. byla na pouhém začátku. Ceny od roku 2010 vzhledem k roku 2014 byly vyšší.

S ohledem na výše uvedené, zkušenosti znalce lze uzavřít, že cena obvyklá předmětných pozemků ke dni ocenění činila 100Kč/m², číselně vyjádřeno: 538.500Kč, po zaokrouhlení na desetitisíce **540.000Kč**

C. REKAPITULACE

Cena obvyklá předmětných nemovitostí ke dni ocenění činí **540.000Kč**
(slovy pětsetčtyřicettisíc Kč)

V Praze 8.6.2014

Ing. Tomáš Moláček
Kamýcká 685/87
165 00 Praha 6 - Suchdol
telefon: 777 196 035
e-mail: molacektom@seznam.cz



Zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.2.9.

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 26. 10. 1993, č. j. Spr. 4130/92, pro obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné, průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3207 104/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji vyúčtováním č. 116/2014.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	222/10
Obec:	Hostivice [539244]
Katastrální území:	Litovice [645842]
Číslo LV:	185
Výměra [m ²]:	2515
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZE:	Pozemkový katastr

Náhled nelze zobrazit

(chybí lokalizační údaje,
bude zobrazeno k.ú.)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Tvrdý Vladimír, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

BPEJ	Výměra
20100	2515

Omezení vlastnického práva

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nalížení exekuce - Tvrdý Vladimír

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západ](#).

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 08.06.2014 12:30:45.

Informace o pozemku

Parcelní číslo:	222/13 díl 1e
Obec:	Hostivice [5392441e]
Katastrální území:	Litovice [645842]
Číslo LV:	185
Výměra [m ²]:	2870
Typ parcely:	Parcela zjednodušené evidence
Zdroj parcely ZE:	Pozemkový katastr

Náhled nelze zobrazit

(chybí lokalizační údaje,
bude zobrazeno k.ú.)

Vlastníci, jiní oprávnění

Vlastnické právo	Podíl
Tvrdý Vladimír, Čs. armády 601/23, Bubeneč, 16000 Praha	

Způsob ochrany nemovitosti

Nejsou evidovány žádné způsoby ochrany.

Seznam BPEJ

Parcela nemá evidované BPEJ.

Omezení vlastnického práva

Typ
Dražební vyhláška
Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
Nařízení exekuce - Tvrdý Vladimír

Jiné zápisy

Nejsou evidovány žádné jiné zápisy.

Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává [Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-západe](#)

Zobrazené údaje mají informativní charakter. Platnost k 08.06.2014 12:30:45.



Obsah katastrální mapy a mapy pozemkového katastru se zobrazuje od měřítka 1:5000.
 Podrobnější informace k používání mapy, aktualizaci dat a jejího obsahu jsou uvedeny v **nápořádě** (PDF formát).
Veškeré zjištěné hodnoty souřadnic a délek nelze využívat pro vytyčování hranic pozemků v terénu.



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je město.

Prodej, pozemek zemědělská půda, 24 432 m²

Celková cena: 2 076 720 Kč za nemovitost

včetně provize

Cena za m²: 85 Kč za m²

Adresa: Hostivice (okres Praha-západ)

Datum aktualizace: 04.06.2014

ID zakázky: 02834

Plocha pozemku: 24 432 m²

Popis:

Zajímavý pozemek o výměře 24.432m² navazující na zástavbu rodinnými domy Hostivice-Litovice, přístupný z asfaltové komunikace - ulice Západní, která je skutečně poslední okrajovou ulicí Litovic směrem na západ.. Dle územního plánu se jedná o zeleň. Pozemek se nachází podél asfaltové komunikace. Pozemek je nyní využíván jako zemědělská půda. Blížší informace u Ing.R.Moravcové.

Kontaktovat prodejce



Ing. Romana Moravcová
Telefon: 251 642 464
Mobil: 777 777 906
cernosice@gaudi.cz

Dotaz prodejci



GAUDI, s.r.o.
Národní 384/39, 11000 Praha

63

SREALITY.CZ

Nejnavštěvovanější realitní server, máme 165887 aktuálních nabídek realit



Prodej, pozemek zemědělská půda, 12 144 m²

Celková cena: **1 153 680 Kč** za nemovitost (k jednání)
včetně provize

Cena za m²: **95 Kč za m²**

Adresa: **Hájecká, Hostivice - Břve**

Datum aktualizace: **04.08.2014**

ID zakázky: **02603**

Vlastnictví: **Osobní**

Plocha pozemku: **12 144 m²**

Popis:

Nabídka dvou zemědělských pozemků - orná půda o výměře 5.701m² a 6.443m², tj. celkem 12.144m². Pozemky jsou přístupné jednak ze silnice Hostivická, vedoucí od Hostovic jižně na křižovatku s ulicí Hájeckou, která vede do Břve. Dále mezi pozemky vede dle katastru nemovitostí obecní cesta, na leteckém snímku zaoraná. Jedná o místo mezi zástavbou Hostovic Litovic a Břví, nedeleko Litovického rybníka. Blíží informace u Ing. R.Moravcové.



Poloha na mapě je pouze orientační. Poloha zadaná inzerentem je ulice.

Kontaktovat prodejce



Ing. Romana Moravcová
Telefon: **251 642 464**
Mobil: **777 777 906**
cemosice@gaudi.cz

Dotaz prodejci



GAUDÍ, s.r.o.
Národní 384/39, 11000 Praha

V okolí nemovitosti najdete

- Bus MHD: Hostivice, Břve, sportovní hala 170 m
- Sportoviště: BŘVE-Sportovní areál 230 m
- Restaurace: Sportovní areál Břve, s.r.o. 230 m

Copyright © 1996–2014 Seznam.cz, a.s. Všechna práva vyhrazena.

Ing. Tomáš Macháček
Kafkyova 180/47
125 00 Praha 6 - Strahov
tel: 777 194 855
e-mail: tomas.machacek@seznam.cz

Zagledky je vidět obrovský a nový park. Jedná se o krásný park s 5 různými zónami. Organizace je profesionální a velmi kvalitní.

V Praze 8.6.2014

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 81957290-49731-160211132823 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 11 listů se doslovně shoduje s obsahem vstupu.

Zjišťovací prvek: bez zjišťovacích prvků

Ověřující osoba: Ivo Erbert

Vystavil: Erbert Ivo, JUDr. - soudní exekutor

V Praze dne 11.02.2016



81957290-49731-160211132823