

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4078-674/2017

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci – spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 na pozemku parc.č. 247/7, v katastrálním území Krásná Lípa u Křimova, obci Křimov, okres Chomutov (LV č. 7)

Objednatel posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jan Peroutka
Exekutorský úřad Chomutov
Revoluční 48
430 01 Chomutov

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti pro exekuční řízení
č.j. 135 EX 7412/16

Podle stavu ke dni 28. 10. 2017 posudek vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Foerstrova 18
702 00 Ostrava

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 12 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 2. 11. 2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc (spoluvlastnický podíl), ocenit jednotlivá práva a závady, ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou a odhadnout cenu obvyklou.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Pozemek Krásná Lípa u Křimova
Okres: Chomutov
Obec: Křimov
Katastrální území: Krásná Lípa u Křimova

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 7 pro k.ú. Krásná Lípa u Křimova ze dne 24. 10. 2017.

Kopie katastrální mapy.

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky sp.zn. 135 EX 7412/16-49 o ustanovení znalce ze dne 24. 10. 2017.

Informace z realitních serverů, konzultace s realitními kanceláři, databáze znalce

4. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovitosti je v KN na LV č. 7 ke dni 24. 10. 2017 zapsán:

Cicu Josef, Zahradní 5195, 43004 Chomutov podíl 1/2

Rostášová Matilda, Písečná 5062, 43004 Chomutov podíl 1/2

Omezení vlastnického práva k datu 24. 10. 2017:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - Cicu Josef

Zahájení exekuce - Rostášová Matilda

blíže viz LV v příloze

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňované pozemky se nachází v okrese Chomutov, v obci Křimov, v katastrálním území Krásná Lípa u Křimova. Pozemek se nachází poblíž stavby rodinného domu č.p.10, cca 200m od autobusové zastávky „Křimov, Krásná Lípa“. Pozemek je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plocha-manipulační. Přístup k pozemku je přes parc.č. 247/6 ve vlastnictví Obce Křimov. Na pozemku se nachází sloup NN a přes pozemek vede vzdušné vedení NN (v majetku třetí osoby) a trvalé porosty. Trvalé porosty jsou listnaté, pěstebně nedotčené, vzniklé spontánně, náletem nebo opadem semen.

6. Obsah posudku

I) Odhad ceny obvyklé

Přílohy:

- Mapa širších vztahů
- Srovnávané nemovitosti
- Výpis z KN LV č. 7

B. Posudek

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Odhad ceny obvyklé srovnávací metodou

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., a zákona č. 303/2013 Sb. Ten uvádí, že obvyklou cenou se rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají vliv na cenu, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota, přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Tuto metodu lze v tomto případě použít rovněž v podobě vyhodnocení nabídek k prodeji obdobně situovaných nemovitých věcí.

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

Popis

Výčet pozemků na LV č. 7:

Parc.č. 247/7 ostatní plocha o výměře 819 m²

Pozemek je v územním plánu zařazen v plochách parkové zeleně v sídlech. Přípustné využití pro pozemek je dle územního plánu toto: plochy veřejné zeleně, veřejné prostranství, parky a parkově upravená zeleně, uliční zeleně jako součást veřejného prostoru v současně zastavěném a zastavitelném území.

Stanovení hodnoty srovnávací metodou

Při použití srovnávací metody je nutno provést srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. Tržní hodnota nemovitých věcí srovnávací metodou je zjišťována na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňované nemovité věci a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitostí.

V současné době se v obci Krásná Lípa u Křimova a okolí (cca 5-10 km) běžně obchoduje s pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. Obchoduje se však omezeně z pozemky zeleně. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné pozemky v rozmezí cca **10 - 120 Kč/m²** dle umístění v lokalitě, velikosti pozemku, možnému dalšímu využití apod. Příklady obdobných nemovitostí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 2.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

srovnávané nemovité věci	lokalita	cena	korekce ceny na pramen	výměra	cena za m ²	Objektivizační koeficient, index času	Koeficient velikosti	výsledná cena za m ²
pozemek 1	Kr.Lípa parc.č. 168/2	120 000	1,00	999	120	1,00	0,70	84,08
pozemek 2	Křimov parc.č.48/2	50 000	1,00	1 446	35	1,05	0,70	25,41
pozemek 3	Křimov parc.č. 43/7	18 760	1,00	230	82	1,00	1,00	81,57
pozemek 4	Hora Sv.Šebestiana	3 830	1,00	383	10	1,05	1,00	10,50
pozemek 5	Výsluní parc.č.40/2	20 420	1,00	1 021	20	1,10	0,70	15,40
průměrná indexovaná hodnota								43,39
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								43,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
819	43,00	35 217

Cena nemovité věci zjištěná srovnáním (orientační): 35 217,- Kč

Ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/2:

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Poptávka po menšinových podílech k nemovitým věcem prakticky není. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu. Hodnotu spoluvlastnického podílu ve výši 1/2 tak stanovují odborným odhadem ve výši 80% z jeho podílové hodnoty.

Cena obvyklá nemovitosti: 35 217,- Kč
 Cena obvyklá spoluvlastnického podílu ve výši 1/2: 17 608,50 Kč
 Úprava tržní hodnoty spoluvlastnického podílu: 80%

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/2: 14 087,- Kč

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 (zaokrouhleno): 14 000,- Kč

C. Rekapitulace

1) Cenu obvyklou nemovité věci – spoluvlastnického podílu ve výši 1//2 na pozemku parc.č. 247/7, v katastrálním území Krásná Lípa u Křimova, obci Křimov, okres Chomutov (LV č. 7) odhaduji ve výši

14 000,- Kč

slovy: čtrnáct-tisíc-korun-českých

2) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

3) Znalci nejsou známy žádné právní vady ani závady, které by prodejem v dražbě nezanikly.

V Ostravě, 2. 11. 2017

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Foerstrova 18
702 00 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 4078-674/2017 znaleckého deníku.

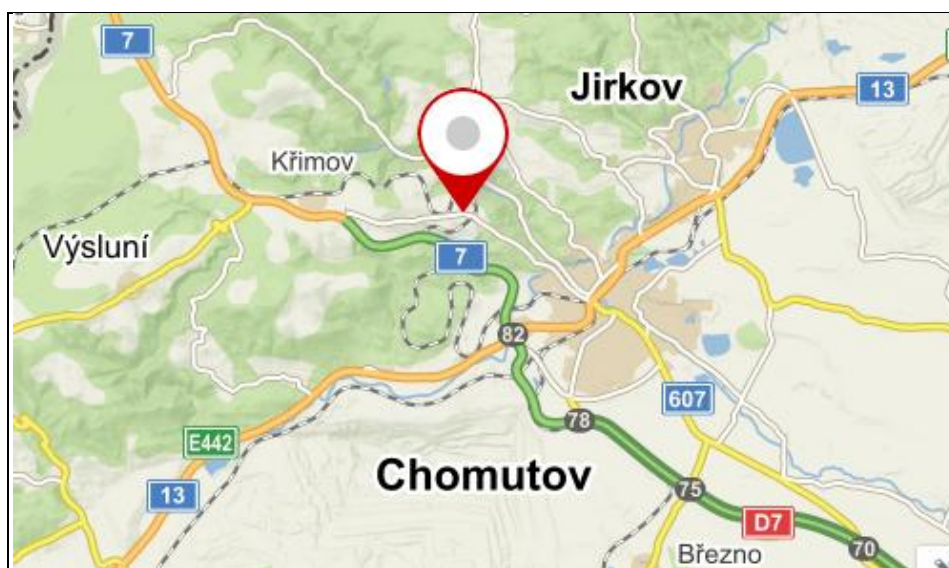
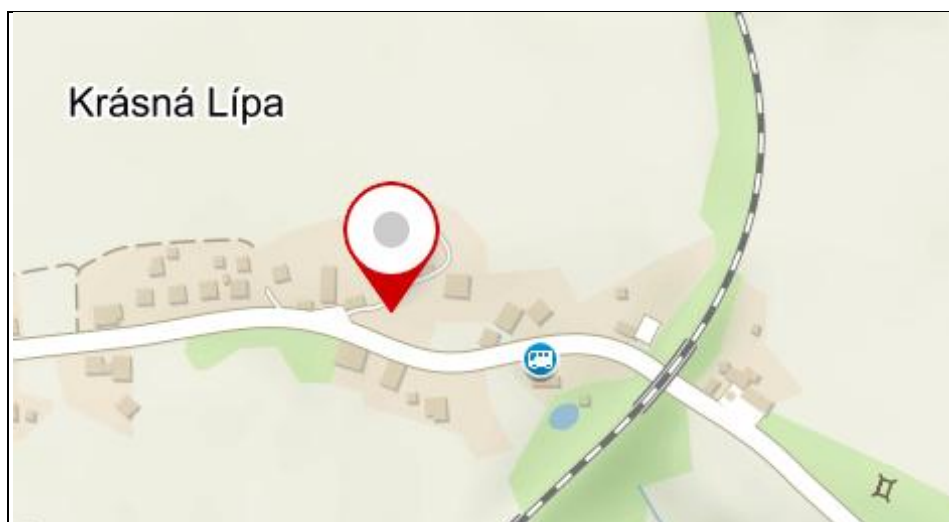
Přílohy:

Příloha č. 1: Mapa širších vztahů

Příloha č. 2: Srovnávané nemovitosti

Příloha č. 3: Výpis z KN LV č. 7

Příloha č.1: Mapa širších vztahů



Příloha č. 2: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

<p>Pozemek parc. 168/2, k.ú. Krásná Lípa u Křimova, okr. Chomutov Realizovaná cena: 120 000,- Kč (tj. 120,12 Kč/m²) Velikost pozemku: 999 m² Pozemek o velikosti 999 m² v obci Krásná Lípa u Křimova je veden v katastru nemovitostí jako travní porost. Pozemek se nachází poblíž stavby Domina č.p.42</p> <p>Zdroj:databáze znalce, realizovaný převod, 4/2015</p>	
---	--

Nemovitá věc č. 2

<p>Pozemek parc. č. 48/2, k.ú.Křimov, okr. Chomutov Realizovaná cena: 50 000,- Kč (tj. 34,58 Kč/m²) Velikost pozemku: 1 446 m² Pozemek o velikosti 1 446 m² v obci Křimov je veden v katastru nemovitostí jako travní porost. Pozemek se nachází na okraji zastavěného území obce.</p> <p>Zdroj:databáze znalce, realizovaný převod, 12/2015</p>	
---	--

Nemovitá věc č. 3

<p>Pozemek parc. č. 43/7, k.ú. Křimov, okr. Chomutov Realizovaná cena: 18 760,- Kč (tj. 81,56 Kč/m²) Velikost pozemku: 230 m² Pozemek o velikosti 230 m² v obci Křimov. Je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plochy.</p> <p>Zdroj:databáze znalce, realizovaný převod, 5/2014</p>	
--	--

Nemovitá věc č. 4

<p>Pozemek parc. č. 1212/20, k.ú. Hora Sv. Šebestiana, okr. Chomutov Realizovaná cena: 3830,- Kč (tj. 10,- Kč/m²) Velikost pozemku: 383 m² Pozemek o velikosti 230 m² v obci Hora Sv.Šebestiana je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plochy. Pozemek se nachází poblíž stavby č.p. 36</p> <p>Zdroj:databáze znalce, realizovaný převod, 10/14</p>	
--	--

Nemovitá věc č. 5

<p>Pozemek parc. č. 40/2, k.ú. Výsluní, okr. Chomutov Realizovaná cena: 20 420,- Kč (tj. 20,- Kč/m²) Velikost pozemku: 1 021 m² Pozemek o velikosti 1 021 m² v obci Výsluní je veden v katastru nemovitostí jako travní porost. Pozemek se nachází poblíž Kostela Sv. Václava</p> <p>Zdroj:databáze znalce, realizovaný převod, 10/14</p>	
--	--