

Znalecký posudek

č. 4108/2014

o ceně nemovitosti – spoluvlastnický podíl id. 1/2 pozemku parc.č. PK 1326; k datu 11.7.2014 zapsaného v katastru nemovitostí pro okres Zlín, obec Horní Lhota a katastrální území Horní Lhota u Luhačovic na listu vlastnictví č. 205 pro podílové spoluvlastníky, mj.:
Tajzler Vladimír Ing., Biskupcova 1754/62, Žižkov, 13000 Praha 3, r.č.531125/087 podíl 1/2

Objednatel posudku:

JUDr. Ivo Erbert, soudní exekutor
Exekutorský úřad Praha-východ
Milešovská 1326/4, 130 00 Praha 3

Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny pro potřebu
exekučního řízení sp.zn. 149 EX 4168/12

Zhotovitel posudku:

Ing. Zbyněk Domanský, tel: 731 402 122
soudní znalec v oboru ceny a odhady nemovitosti
a odhadce nemovitého majetku, IČ 644 63 389
Anenská 169, Jaroslavice, 760 01 Zlín
z.domansky@gmail.com, www.doming.euweb.cz

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 11.7.2014

Ve Zlině dne 11.7.2014

Tento posudek obsahuje celkem 6 stran (bez příloh) a předává se ve dvou vyhotoveních, archivní vyhotovení je uloženo u zhotovitele.

Posudek řeší odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty). Nelze jej použít pro daňové účely, např. pro vyměření daně z nabytí nemovitých věcí. K tomu účelu slouží zjištění administrativní ceny.

1 Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Podklady poskytnuté objednatelem posudku:

- 1) Usnesení soudního exekutora JUDr. Iva Erbarta, sp.zn. 149 EX 4168/12-44 ze dne 7.7.2014 o ustanovení soudního znalce k vypracování znaleckého posudku.
- 2) Údaje poskytnuté objednatelem posudku.

Nebyl poskytnut výpis z katastru nemovitostí a kopie katastrální mapy. Zhotovitel posudku neodpovídá za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování posudku.

Podklady zajištěné zhotovitelem posudku:

- 3) Aktuální informace z katastru nemovitostí na webu cuzk.cz.
- 4) Informace z webových portálů mapy.cz, Google Maps, JDTM-ZK ad.
- 5) Malý lexikon obcí ČR 2013, vydání ze dne 16.12.2013.
- 6) Údaje o aktuálních nabídkách realitních kanceláří.
- 7) Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2014/2.
- 8) Privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING 2-1670.
- 9) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, §§ 505-512.
- 10) Vyhláška MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.
- 11) Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., 237/2004 Sb., 257/2004 Sb., 296/2007 Sb., 188/2011 Sb., 350/2012 Sb., 303/2013 Sb. a zákonných opatření Senátu č. 340/2013 Sb. a 344/2013 Sb.
- 12) Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku.
- 13) Komentář MF ČR k určení indexu polohy podle přílohy č. 3, tabulek č. 3 a 4.

1.2 Přehled oceňovaných nemovitostí

Soubor nemovitostí:

1. Pozemek – podíl id. 1/2

1.3 Všeobecné a místopisné údaje

Obec Horní Lhota leží 7 km severovýchodně od Luhačovic a 18 km jihovýchodně od Zlína na silnici II. třídy č. 492. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2013 obec má celkem 571 obyvatel a je zde malotřídní škola, vodovod a plynovod.

Pozemek se nachází mimo souvisle zastavěné území obce.

1.4 Popis oceňovaného pozemku

Skutečný stav:

Pozemek je v katastru nemovitostí evidován ve zjednodušené evidenci, přičemž není zahrnut v rámci zveřejněné digitální katastrální mapy. Pro účel provedení jeho přesné identifikace a lokalizace by bylo nutné provést nákladné šetření v papírových mapových podkladech. Tento typ pozemků však má charakter zemědělských ploch, které jsou součástí společně obhospodařovaných zemědělských lánů.

Katastr nemovitostí:

<i>parc.č.</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>druh pozemku podle KN</i>	<i>BPEJ</i>	<i>skutečné využití</i>
PK 1326	6 481	zjednodušená evidence	72411-3652m ² 72444-2829m ²	zemědělská plocha
	6 481			

Územní plán:

Pozemek je umístěn v nezastavitelných plochách „zemědělské plochy“.

Cenová mapa stavebních pozemků:

Obec nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

Omezení vlastnického práva:

Podle katastru nemovitostí pozemek není zatížen omezeními vlastnického práva, které se neodstraní provedením exekuce (tj. typu věcných břemen, předkupních práv, insolvenčních titulů, dražební vyhlášky, nedořešeného vztahu mezi pozemkem a stavbou apod.). Pravděpodobně není zatížen nevypověditelným nájemním vztahem.

Podle aktuálních zápisů v katastru nemovitosti je pozemek zatížen:

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Nařízení exekuce - Ing. Tajzler Vladimír
- Zástavní právo exekutorské

Specifické tržní charakteristiky:

- Viz výše uvedený popis.

2 Posudek

2.1 Pozemek – podíl id. 1/2

2.1.1 Použitá metoda ocenění

Pro zjišťování obvyklé ceny je teoreticky možné použít 3 základní metody oceňování – zjištění věcné hodnoty, zjištění výnosové hodnoty a porovnávací metodu, resp. jejich kombinace. Prakticky nejpřesnější výsledky poskytují tzv. metoda váženého průměru a porovnávací metoda. Při použití kvalitní databáze srovnávacích objektů dostatečně přesvědčivé výsledky poskytuje **porovnávací metoda**, která bude aplikována v případě tohoto ocenění.

2.1.2 Zjištění standardních jednotkových cen

Najít naprosto shodný nabízený nebo dokonce již prodaný objekt je obvykle vyloučeno. Každý případný srovnávací objekt se od oceňovaného liší, přičemž každá odlišnost má vliv na cenu. Proto je třeba obvykle zohlednit celý soubor podobných objektů a použít vhodnou metodiku, která by tyto odlišnosti co nejvíce eliminovala. Pro tento účel byly použity dostupné údaje z privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING (v evidenci celkem 1670 záznamů) a z centrální databáze Informačního systému pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2014/2 (v evidenci celkem 21658 záznamů), jehož autorem a správcem je REAiA consulting s.r.o. Kroměříž.

Se znalostí existujících cenových map stavebních pozemků a po prostudování uvedených databází uskutečněných prodejů, aktuálních nabídek realitních kanceláří a údajů ve vlastním znaleckém archívu porovnáním lze u oceňovaných pozemků usuzovat na reálnou obchodovatelnou cenu na úrovni jednotkových cen takto:

2.1.3 Odhad obvyklé ceny

Hodnocení pozemku pro účely ocenění:

- Pozemek PK 1326 – jedná se o nezastavitelné zemědělské plochy.

Výměry: Výměra pozemku byla uvedena v kapitole 1.4.

Komentář:

- Zemědělské pozemky bývají obvyklým předmětem prodeje. Jejich kupní cena se odvíjí od bonity půdy a jejich konkrétní polohy (obec Horní Lhota sousedí s městem Vizovice 4 691 obyvatel). Podpůrně lze použít údaj o administrativních cenách, které v případě oceňovaného pozemku činí:

$$\begin{aligned} \text{pro BPEJ 72411} & \dots 5,91 \cdot 1,2 = 7,09 \text{ Kč/m}^2 \\ \text{pro BPEJ 72444} & \dots 3,79 \cdot 1,2 = 4,55 \text{ Kč/m}^2 \end{aligned}$$

Průměrná administrativní cena:

$$CAp = (3652 \cdot 7,09 + 2829 \cdot 4,55) / 6481 = 5,98 \text{ Kč/m}^2$$

$$\text{Kontrola: } 3652 + 2829 = 6481$$

Jednotkové ceny:

- **zemědělské plochy v lánu**
Nezastavitelné plochy – zemědělské plochy mimo souvisle zastavěné území obce. S přihlédnutím k poloze (v extravilánu) a k bonitě půdy (podle BPEJ ji lze hodnotit jako průměrně úrodnou půdu): JCP = 5,00 Kč/m²

$$CO = 6481 \cdot 5,00 = 32\,405,- \text{ Kč}$$

Korekce obvyklé ceny pozemku po započtení závad:

Pozemky pravděpodobně nejsou zatíženy nevypověditelným nájemním vztahem a omezeními vlastnického práva, které se neodstraní provedením exekuce (tj. typu věcných břemen, předkupních práv, insolvenčních titulů, dražební vyhlášky, nedořešeného vztahu mezi

pozemkem a stavbou apod.). K zapsaným zástavním právům a exekucním titulům se při tomto ocenění nepřihlíží. Výsledná cena nebude upravena dalšími přírůzky či srážkami.

$$CO' = 32405 * 1,00 = 32\ 405,- \text{ Kč}$$

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu:

Podíl ve výši 1/2 z obvyklé ceny pozemku činí: $32405/2 = 16\ 203,- \text{ Kč}$

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl. Likvidita samotného spoluvlastnického podílu je diskutabilní. Při prodeji spoluvlastnického podílu tak, že i po prodeji zůstane zachován typ podílového spoluvlastnictví, je jeho prodejnost výrazně ztížena – je to významnou tržní závadou. Obvyklá cena bude proto upravena srážkou ve výši 1/3 na výslednou obvyklou cenu takto:

$$CO'' = 16203 * 2/3 = 10\ 802,- \text{ Kč}$$

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu na pozemku
(po zaokrouhlení)
činí

11 000,- Kč

slovy: jedenácttisíc korun českých

Ve Zlíně dne 11.7.2014




Ing. Zbyněk Domanský

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Brně ze dne 27.11.2000 č.j. Spr 1514/2000 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady se specializací na nemovitosti a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek je zapsán pod poř.čís. 4108/2014 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ve Zlíně dne 11.7.2014


Ing. Zbyněk Domanský

Osvědčení zhotovitele:

Tímto osvědčuji, že:

1. Při zpracování tržního ocenění jsem se řídil příslušnými právními předpisy, zejména zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v platném znění a postupoval jsem v souladu s obvyklými základními principy a doporučenými oceňovacími standardy.
2. Zpracované tržní ocenění zohledňuje všechny mně známé skutečnosti ke dni zpracování, které by mohly ovlivnit dosažené závěry nebo odhadnuté hodnoty. Při své činnosti jsem vycházel z níže uvedených předpokladů a neshledal jsem žádné skutečnosti, které by nasvědčovaly, že předané dokumenty a podklady nejsou pravdivé a správné.
3. V současné době ani v budoucnosti nebudu mít účast nebo prospěch z podnikání, které je předmětem zpracovaného tržního ocenění. Výše mé odměny nezávisí na dosažených závěrech nebo odhadnutých hodnotách.

Obecné předpoklady a omezující podmínky:

Jako zhotovitel posudku jsem neprováděl žádné šetření a nepřebírám žádnou odpovědnost za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování tohoto posudku včetně informací o případné existenci závazků a omezení, o nichž se nelze přesvědčit ze zápisu v katastru nemovitostí. Předpokládám odpovědné vlastnictví a správu vlastnických práv tak, že vlastnické právo k majetku je správné a tudíž prodejné – zpeněžitelné.

Toto ocenění jsem vypracoval podle aktuálních podmínek na trhu nemovitostí s ohledem na zadaný účel ocenění. Neodpovídám přitom za případné změny v podmínkách trhu, ke kterým dojde po předání tohoto posudku objednateli.

Za běžných podmínek lze stanovenou obvyklou cenu akceptovat do půl roku od data zpracování (v souladu např. se zákonem o veřejných dražbách). Později je nutné ocenění verifikovat s ohledem na aktuální vývoj segmentu trhu nemovitostí. Posudek je možné použít pouze k účelu, k němuž byl vypracován.

© Copyright:

Veškerá práva vyhrazena. Žádná část tohoto díla nesmí být reprodukována nebo přenášena jakýmkoliv způsobem včetně elektronického, mechanického, fotografického či jiného záznamu bez předchozí dohody a písemného svolení zhotovitele díla.

Přílohy: bez příloh

Ověřovací doložka konverze do dokumentu obsaženého v datové zprávě

Ověřuji pod pořadovým číslem 62602025-49731-140716160435 že tento dokument, který vznikl převedením vstupu v listinné podobě do podoby elektronické, skládající se z 6 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 16.07.2014



62602025-49731-140716160435