

ZNALECKÝ POSUDEK O CENĚ OBVYKLÉ

ZP-9885

NEMOVITÁ VĚC: Ideální podíl ve výši ½ pozemek parc.č. 88/8

Katastrální údaje : Kraj Plzeňský, okres Klatovy, obec Železná Ruda, k.ú. Debrník u Železné Rudy

Adresa nemovité věci: Železná Ruda, 340 04

Vlastníci pozemku: Arnošt Gindra, Debrník 5, 340 04 Železná Ruda, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

Karel Flaisleben, Debrník 5, 340 04, vlastnictví: podílové, vlastnický podíl: 1 / 2

OBJEDNAVATEL: Exekutorský úřad Praha 9, JUDr. Milan Suchánek

Adresa objednavatele: Pod Pekárnami 245/10, 19000 Praha 9

ZHOTOVITEL : Znalecká společnost s.r.o.

Adresa zhotovitele: Palackého 715/15, 110 00 Praha 1 - Nové Město

IČ:

telefon:

e-mail:

DIČ:

fax:

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení 085 EX 3426/15 (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****15 000 Kč**

Datum místního šetření: 18.9.2015

Stav ke dni :

18.9.2015

Počet stran: 8

Počet příloh: 9

Počet vyhotovení: 3

V Praze, dne 21.9.2015

Znalecká společnost s.r.o.

NÁLEZ

Znalecký úkol

Znaleckým úkolem je provést ocenění cenou obvyklou ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 pozemek parc.č. 88/8 (ostatní plocha) v kat. území Debrník u Železné Rudy, obec Železná Ruda, okres Klatovy, zapsáno na LV 358.

Ocenění je provedeno „cenou obvyklou“ ve smyslu definice uvedené §2, odst. 1 a 3 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.

1) Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí 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 přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

2) Jiným způsobem oceňování stanoveným tímto zákonem nebo na jeho základě je

a) nákladový způsob, který vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a podle jeho stavu ke dni ocenění,

b) výnosový způsob, který vychází z výnosu z předmětu ocenění skutečně dosahovaného nebo z výnosu, který lze z předmětu ocenění za daných podmínek obvykle získat a z kapitalizace tohoto výnosu (úrokové míry),

c) porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci,

d) oceňování podle jmenovité hodnoty, které vychází z částky, na kterou předmět ocenění zní nebo která je jinak zřejmá,

e) oceňování podle účetní hodnoty, které vychází ze způsobů oceňování stanovených na základě předpisů o účetnictví,

f) oceňování podle kurzové hodnoty, které vychází z ceny předmětu ocenění zaznamenané ve stanoveném období na trhu,

g) oceňování sjednanou cenou, kterou je cena předmětu ocenění sjednaná při jeho prodeji, popřípadě cena odvozená ze sjednaných cen.

Přehled podkladů

Usnesení soudního exekutora JUDr. Milana Suchánka o ustanovení znaleckého ústavu a

objednávka znaleckého posudku.

Výpis z katastru nemovitostí.

Fotodokumentace pořízena při prohlídce, zjištění skutečnosti a zaměření posudkem dotčené nemovité věci dne 18.9.2015.

Výpis z geografického informačního systému.

Mapa okolí.

Nabídky realitních společností.

Ortofotomapa.

Informace z katastru nemovitostí.

Informace z veřejně dostupných zdrojů.

Literatura:

Bradáč, A.: Teorie oceňování nemovitostí, Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2008

Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková V.: Nemovitosti - oceňování a právní vztahy - 4. přepracované a doplněné vydání, LINDE, a.s. - Právnické a ekonomické nakladatelství Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, Praha 2007

Bradáč, A., Krejčíř, P., Scholzová, V.: Úřední oceňování majetku 2013, Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., Brno 2013

Bradáč, A., Kledus, M., Weigel, L.: Předpisy pro oceňování nemovitostí s komentářem – díl IV., Akademické nakladatelství CERM Brno, s.r.o., Brno 2002

Dušek, D.: Základy oceňování nemovitostí, Vysoká škola ekonomická v Praze, Institut oceňování majetku, Praha 2011

Ort, P.: Oceňování nemovitostí na tržních principech, Bankovní institut Vysoká škola, Praha 2007

Zazvonil, Z.: Porovnávací hodnota nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2006

Zazvonil, Z.: Odhad hodnoty nemovitostí, Nakladatelství EKOPRESS, Praha 2012

Kokoška, J.: Oceňování nemovitostí podle cenových předpisů, Vysoká škola ekonomická v Praze. Praha 2012

Místopis

Debrník je část města Železná Ruda v okrese Klatovy. Nachází se asi 2 km na jih od Železné Rudy,

rozložena v sedle pod severním svahem hraničního vrchu Strahov (870 m). Je zde evidováno 6 adres. Trvale zde žije jeden obyvatel.

Stav posuzovaných pozemků

Typ pozemku:	☐ zast. plocha	☒ ostatní plocha	☐ orná půda	☐ trvalé travní por.	☐ zahrada	☐ jiný
Přístup k pozemku:	☒ z veřejné komunikace		☐ přes vlastní pozemky	☐ zajištěn věcným břemenem		
	☐ jiné zajištění přístupu k pozemkům		☐ právně nezajištěn			
Využití pozemků:	☐ RD	☐ byty	☐ rek.objekt	☐ výstavba ind. garáže		
Poloha:	☐ centrum	☐ kraj obce	☒ bytová zóna	☐ průmyslová zóna	☐	
	☐ nákupní zóna	☐ mimo obec				

SOUČASNÝ STAV	BUDOUCÍ STAV
Přípojky: ☐ voda ☐ kanalizace ☐ plyn ☐ elektro ☐ telefon ☐ zpev. příjezd	Přípojky: ☐ voda ☐ kanalizace ☐ plyn ☐ elektro ☐ telefon ☐ zpev. příjezd

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky): ☐ MHD ☐ železnice ☐ autobus
Dopravní dostupnost (do 10 minut autem): ☒ dálnice/silnice I. tř. ☐ silnice II., III. tř.
Poloha v obci: širší centrum - zastavba RD

Celkový popis

Předmětem zjištění ceny obvyklé ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 pozemek parc.č. 88/8 (ostatní plocha) v kat. území Debrník u Železné Rudy, obec Železná Ruda, okres Klatovy, zapsáno na LV 358. Pozemek je neoplocen nezastavěn s přístupem z místní komunikace. Pozemek je součástí přístupové cesty.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovité věci:

- | | |
|--|---|
| ☒ Pozemek je řádně zapsán v katastru nemovitostí | ☐ Pozemek není řádně zapsán v katastru nemovitostí |
| ☒ Přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace je zajištěn | ☐ Není zajištěn přístup k nemovité věci přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovité věci: nejsou

- | | |
|--|--|
| ☒ Nemovitá věc není situována v záplavovém území | ☐ Nemovitá věc situována v záplavovém území |
|--|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- ☒ Věcná břemena neovlivňující obvyklou cenu (např. přípojky inženýrských sítí)
- ☒ Zástavní právo
- ☒ Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

OCENĚNÍ

Výpočet hodnoty pozemků

Podíl na pozemku

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra [m ²]	Požadovaná /kupní cena [Kč]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Koeficient celkový [K _C]	Upravená cena [Kč/m ²]		
Lokalita: St. pozemek Železná Ruda							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,80
Parcela č.:	4 287	4 244 130	990,00	0,80	792,00		
Popis pozemku:							
Lokalita: St. pozemek Železná Ruda							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,80
Parcela č.:	1 000	1 200 000	1 200,00	0,80	960,00		
Popis pozemku:							
Lokalita: St. pozemek Železná Ruda							
KRC: 1,00	KMP: 1,00	KPP: 1,00	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 1,00	KVP: 1,00	KUV: 0,80
Parcela č.:	800	1 120 000	1 400,00	0,80	1 120,00		
Popis pozemku:							
Průměrná jednotková cena				957,33 Kč/m ²			

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	88/8	33	957	31 581
Obvyklá cena před korekcí ceny				31 581
				* 1,00 / 2,00 = 15 790,50
Celková výměra pozemků		33	Hodnota pozemků celkem	15 791

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Porovnávací hodnota

15 791 Kč

Obvyklá cena

15 000 Kč

slovy: Patnácttisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.3.12

Komentář ke stanovení ceny obvyklé posuzovaných pozemků:

Při zjištění ceny obvyklé klademe důraz na srovnání nemovitých věcí nabízených k obchodování v

daném místě a čase se skutečnostmi zjištěnými místním šetřením. Při stanovování porovnávací hodnoty jsme vycházeli z údajů uvedených v informačních zdrojích realitních kanceláří, zejména internetových stránek. Ve stanovení ceny obvyklé je vzata v úvahu rovněž obtížná prodejnost nemovitých věcí na současném realitním trhu. Určení ceny nemá za cíl zjištění tržní, obecné či jinak stanovené ceny nemovité věci, ale je pouze podkladem pro stanovení nejnižšího podání pro dražbu. To, jakou má nemovitá věc hodnotu, za níž může být skutečně prodána, se ukáže teprve v dražbě.

Závěr

Na základě výše zjištěných skutečností stanovujeme cenu obvyklou v objektivní zaokrouhlené výši **9.000,- Kč.**

I. Nemovitá věc, které se výkon týká:

- ideální spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 pozemek parc.č. 88/8 (ostatní plocha) v kat. území Debrník u Železné Rudy, obec Železná Ruda, okres Klatovy, zapsáno na LV 358.

II. Příslušenství nemovité věci, které se výkon týká:

- nezjištěno.

III. Výsledná cena nemovité věci (I.) a jejího příslušenství (II.), které se výkon týká:

- v objektivní zaokrouhlené výši **15.000,- Kč.**

IV. Znamá věcná břemena a nájemní smlouvy:

- věcné břemeno oceňujeme v částce 0,-- Kč.

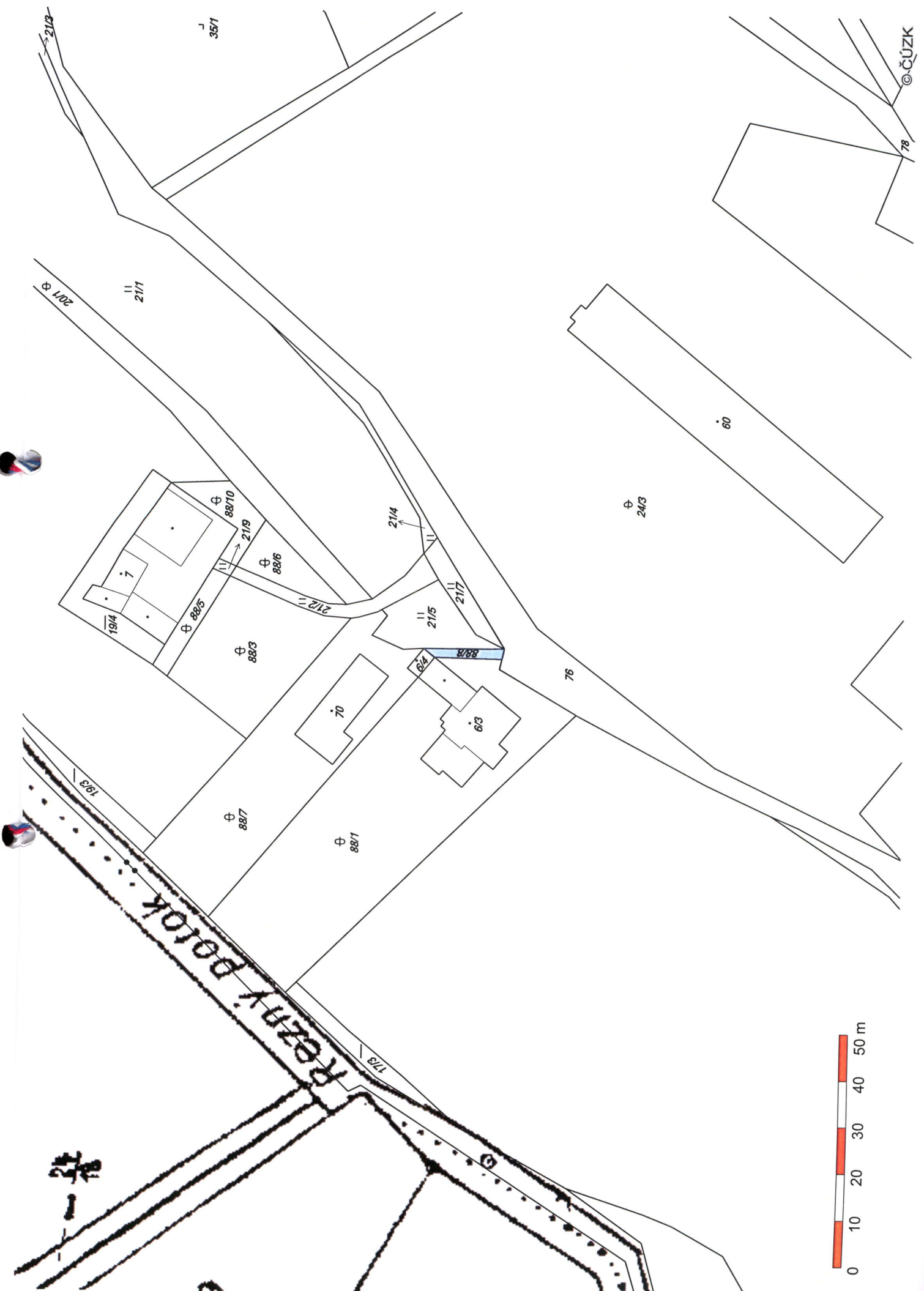
V Praze 21.9.2015

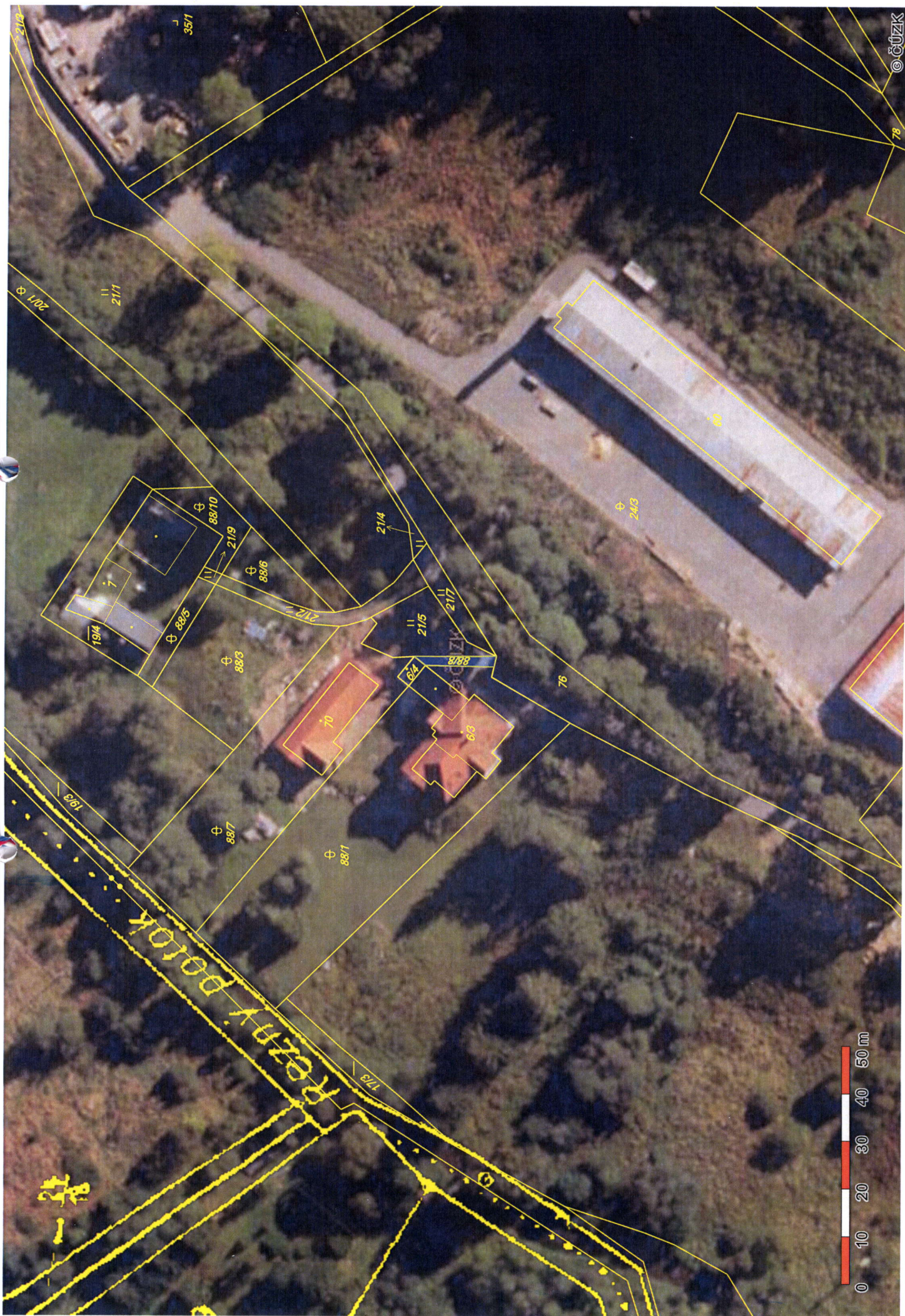
Znalecká společnost s.r.o.
Palackého 715/15
110 00 Praha 1 - Nové Město



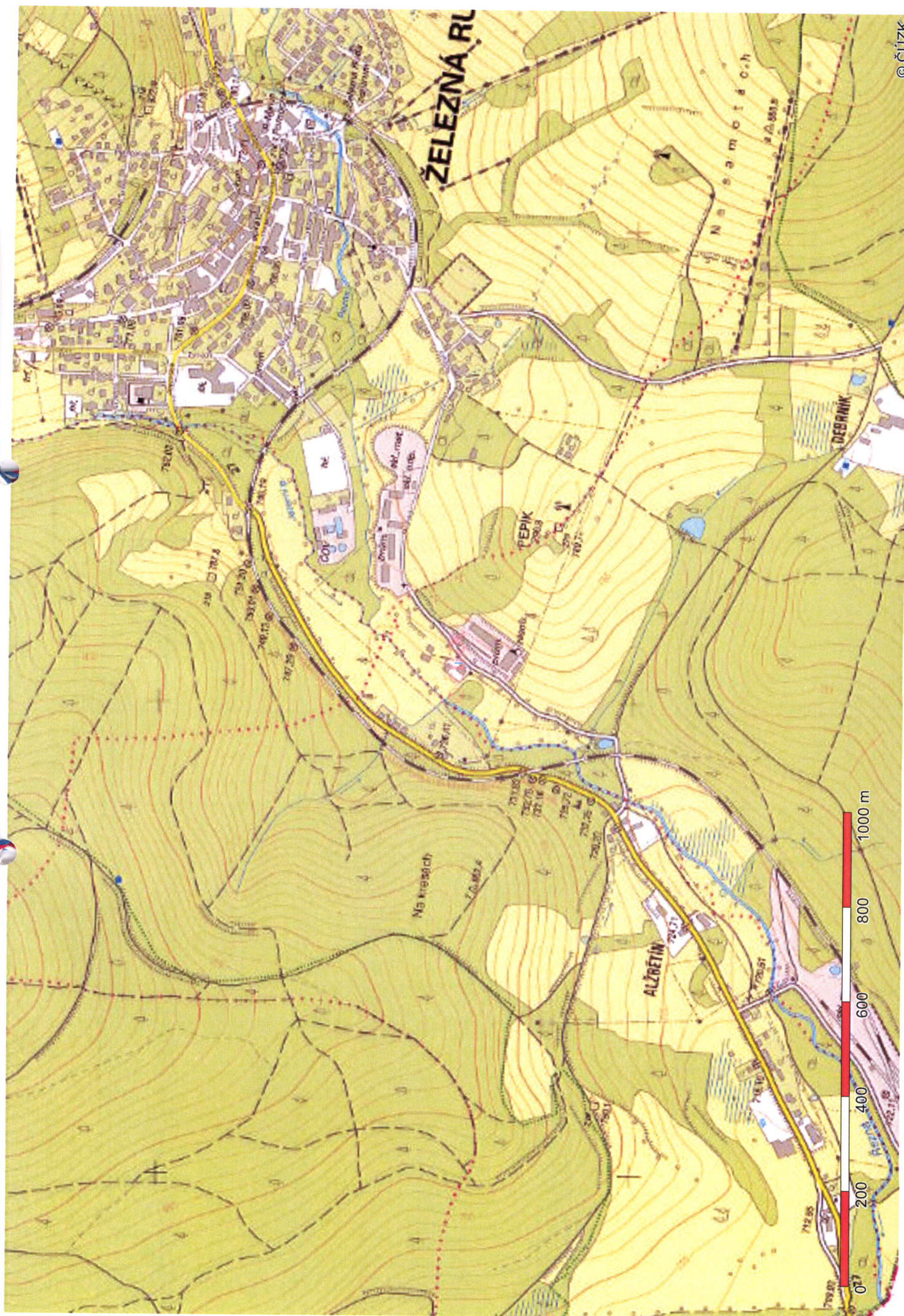
Znalecká doložka:	Posudek podává Znalecká společnost s.r.o., se sídlem v Praha 1 – Nové Město, Palackého 715/15, PSČ 110 00, IČ 29042054, zapsaná MSpr ČR č.j. 165/2010-OD-ZN podle ust. § 21 odst. 3 zák. č. 36/1967 Sb. a § 6 odst. 1 vyhl. Č. 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů, do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost, a to pro znalecké posudky v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro ceny a odhady nemovitostí. Osoby podílející se na zpracování posudku: JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M. Mgr. Petr Slepíčka Ing. Jiří Roub Kateřina Jirkovská Štěpán Chlouba, DiS. Za Znalecká společnost s.r.o. (§ 22 zákona o znalcích a tlumočnících) Mgr. Petr Slepíčka JUDr. Mgr. Marcel Petrásek, M.B.A., LL.M.
--------------------------	--

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. ZP-9885 do znaleckého deníku.









Parametry	Možné hodnoty	Poznámky	hodnota
Fotky			
počet podlaží			
počet nadzemních podla.			
konstrukce			
Stav budovy			
plocha užitná			
plocha podlahová			
plocha pozemku	33		
plocha zastavěná			
počet bytových jednotek			
typ pozemku	ostatní plocha		