

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 5194/21

O ceně spoluvlastnického podílu id. 1/2 na nemovitém majetku zapsaném na LV č. 934 v katastrálním území Dolní Chřibská, v obci Chřibská, okres Děčín, včetně součástí a příslušenství.

NEMOVITÁ VĚC: Pozemky parc. č. 484/2 a 485

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Děčín, obec Chřibská, k.ú. Dolní Chřibská

Adresa nemovité věci: Chřibská, 407 44 Chřibská

OBJEDNAVATEL: AC Aukredit s.r.o., IČO: 046 00 967

Adresa objednatele: Palackého 70, 252 29 Dobřichovice

ZHOTOVITEL : Ing. Jiří Krch

Adresa zhotovitele: Záhřebská 577/33, 120 00 Praha 2

IČ: 10174583

telefon: 602 216 832

e-mail: krch@volny.cz

ÚČEL OCENĚNÍ: Odhad obvyklé ceny podílu na nemovitém majetku.



OBVYKLÁ CENA

300 000 Kč

Stav ke dni : 24.10.2021

Počet stran: 12 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 24.10.2021

Ing. Jiří Krch

NÁLEZ

Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je odhad obvyklé ceny nemovitého majetku.

Obvyklá cena je definována v §2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklou cenou se pro účely uvedeného 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 na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní oblíby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Základní pojmy a metody ocenění

S ohledem na zákonem definovaný způsob určení obvyklé ceny, použiji pro odhad obvyklé ceny majetku porovnávací metodu. Protože nemám k dispozici informace o nedávno uskutečněných prodejích majetků, které by bylo možné považovat za porovnatelné s předmětem ocenění, použiji pro porovnání současné nabídky na prodej.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí, kopie dokladu je v příloze posudku
- mapový podklad, kopie dokladu je v příloze posudku
- územní plán města Chřibská
- informace od pracovníka Městského úřadu v Chřibské, pana Jana Korbela

Celkový popis

Předmětem ocenění je spoluvlastnický podíl o velikosti id. 1/2 na nemovitém majetku zapsaném na LV č. 934 v katastrálním území Dolní Chřibská, v obci Chřibská, okres Děčín.

Jde o pozemky parc. č. 484/2 - zastavěná plocha a nádvoří, způsob využití zbořeniště, o výměře 1128 m² a parc. č. 845 - ostatní plocha, způsob využití ostatní komunikace o výměře 357 m².

OBSAH

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky parc. č. 484/2 a 485

OCENĚNÍ

Zatímco informace o nabídkách k prodeji nemovitostí, které lze porovnávat s oceňovanou nemovitostí, jako s celkem, jsou k dispozici, získání informací ať už o prodeji nebo alespoň o nabídce spoluvlastnického podílu je velmi nepravděpodobné.

Odhad spoluvlastnického podílu provedu tak, že nejdříve odhadnu obvyklou cenu majetku jako celku a obvyklou cenu spoluvlastnického podílu zjistím jako redukováný podíl na obvyklé ceně celku.

Ocenění majetku jako celku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky parc. č. 484/2 a 485

Oceňovaná nemovitá věc

Pozemky se nalézají v zastavěné části města, dá se říci, že v geometrickém středu města, západně od centra. Tvoří souvislou plochu nepravidelného tvaru, v případě pozemku parc. č. 484/2 daného zaniklou stavbou, pozemek parc. č. 845 je v souladu se zápisem v katastru nemovitostí pozemkem komunikace.

Pozemek parc. č. 484/2 je bez staveb, s jedním trvalým porostem, vzniklým přirozeným výsevem. Pozemek parc. č. 845 je pozemkem komunikace s nezpevněným povrchem, který navazuje na komunikaci ve vlastnictví města a spolu s částí pozemku parc. č. 484/2 umožňuje dopravní napojení dalších pozemků a staveb jiných vlastníků.

V bezprostřední blízkosti se nalézají dvě stavby, na sousedním pozemku parc. č. st. 488 je to stavba pro rodinnou rekreaci č. ev. 61 a na pozemku parc. č. 484/1 objekt k bydlení čp. 168. Jedná se o stavby, které jsou pronajímány k účelům rekreace, jsou ve výborném technickém stavu a prostředí lokality lze označit za příznivé pro bydlení a rekreaci.

Podle platného územního plánu je pozemek parc. č. 484/2 označen jako plocha BI - plochy pro bydlení individuální. Nejpravděpodobnějším využitím pozemku je výstavba rodinného domu. Pozemek parc. č. 485 je označen jako pozemek pro komunikaci.

Podle sdělení pracovníka Městského úřadu v Chřibské, pana Jana Korbela, je možné napojit pozemek na distribuční síť elektřiny. Jiné sítě (vodovod, kanalizace a plynovod) nejsou pro pozemek reálně dostupné.

Podle zápisu na LV je vlastnické právo spoluvlastníka majetku, (ing. Luboš Fiala - id. 1/2) omezeno zástavními právy soudcovskými, nařízeními exekuce a exekučním příkazem k prodeji nemovitosti. Tato omezení práva nejsou předmětem tohoto ocenění.

Informace o jiných právech nebo omezení práv nemá zpracovatel ocenění k dispozici.

Při ocenění, které vychází z výměry pozemku, budu brát v úvahu pouze plochu pozemku parc. č. 484/2. Odhadnutá cena však v sobě bude zahrnovat i hodnotu pozemku parc. č. 485, který sám není nositelem hodnotového potenciálu oceňovaného majetku, ale bez kterého by byl přístup na pozemek parc. č. 484/2, a tím jeho využití, problematické.

| | |
|------------------------|-------------------------|
| Plocha pozemku: | 1 128,00 m ² |
|------------------------|-------------------------|

Srovnatelné nemovité věci:

| | |
|------------------|--|
| Název: | Prodej stavebního pozemku 2 554 m² |
| Lokalita: | Rybniště, okres Děčín |

Popis: Naše společnost Vám zprostředkuje prodej stavebního pozemku o celkové výměře 2554m², který se nachází v klidné části obce Rybníště, nedaleko Krásné Lípy, okres Děčín.

Elektrická energie a celoroční voda na hranici pozemku.

Dle platného územního plánu se jedná o pozemek na výstavbu rodinného domu-vesnického typu, podmíněné územní studií.

Pozemek je rovinatý, je součástí velkého pozemku, který bude rozdělen příjezdovou cestou novým geometrickým plánem.

Pozemek: 2 554,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|---------------------|------|
| K1 Lokalita | 1,00 |
| K2 Velikost - větší | 1,10 |
| K3 Tvar pozemku | 1,00 |
| K4 Inženýrské sítě | 0,90 |
| K5 Zdroj nabídky | 0,90 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|-----------|----------------------------------|---------------------------------|------------------|--------------------------------------|
| 2 120 000 | 2 554 | 830 | 0,89 | 739 |

Název: Prodej stavebního pozemku 963 m²

Lokalita: Krásná Lípa, okres Děčín

Popis: Prodej pozemku o celkové ploše 963 m², který se nachází na okraji města Krásná Lípa. Jedná se o pozemek, který je v územním plánu veden jako plocha smíšených aktivit a tak ho lze zastavit rodinným domem. Na pozemku nejsou vybudovány žádné sítě. Elektrina je na hranici pozemku. Jedná se o rovinatý neoplocený pozemek s několika vzrostlými stromy.

Pozemek: 963,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|--------------------|------|
| K1 Lokalita | 1,00 |
| K2 Velikost | 1,00 |
| K3 Tvar pozemku | 1,00 |
| K4 Inženýrské sítě | 1,00 |
| K5 Zdroj nabídky | 0,90 |



Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|-----------|----------------------------------|---------------------------------|------------------|--------------------------------------|
| 680 000 | 963 | 706 | 0,90 | 635 |

Název: Prodej stavebního pozemku 2 398 m²

Lokalita: Janská, okres Děčín

Popis: Pozemek o celkové výměře 2.398 m² v centru obce Janská, která se nachází na trojmezí národních parků - Českého středohoří, Labských pískovců a Lužických hor. Pozemek je dle územního plánu určen k výstavbě rodinného domu. Inženýrské sítě - voda a elektrický proud jsou na hraně pozemku.

Pozemek: 2 398,00 m²

Použité koeficienty:

| | |
|---------------------|------|
| K1 Lokalita | 1,00 |
| K2 Velikost - větší | 1,10 |
| K3 Tvar pozemku | 1,00 |
| K4 Inženýrské sítě | 0,90 |
| K5 Zdroj nabídky | 0,90 |

Zdroj: www.sreality.cz

| Cena [Kč] | Výměra pozemku [m ²] | Jedn. cena [Kč/m ²] | Celkový koef. Kc | Upr. jedn. cena [Kč/m ²] |
|-----------|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------|---|
| 1 695 000 | 2 398 | 707 | 0,89 | 629 |

Zdůvodnění stanovené porovnávací hodnoty:

Porovnávací metoda ocenění pracuje s informacemi o nabídkách k prodeji, jak to bývá, s ohledem na datovou nouzi o uskutečněných prodejích, podstatně častější.

Jednotkové porovnávací ceny (cena za 1m² pozemku), u jednotlivých případů pro porovnání, po korekci koeficientů pro srovnání, nabývají hodnot v intervalu cca 630,- do 740,- Kč/m². S průměrem 668,- Kč/m². Jsem toho názoru, že porovnávací hodnota oceňovaného majetku odpovídá zjištěnému průměrnému výsledku.

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Minimální jednotková porovnávací cena | 629 Kč/m ² |
| Průměrná jednotková porovnávací cena | 668 Kč/m ² |
| Maximální jednotková porovnávací cena | 739 Kč/m ² |

Výpočet porovnávací hodnoty na základě výměry pozemku

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Průměrná jednotková cena | 668 Kč/m² |
| Výměra pozemku | 1 128,00 m ² |
| Výsledná porovnávací hodnota | 753 504 Kč |

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Ocenění majetku jako celku

1. Porovnávací hodnota

1.1. Pozemky parc. č. 484/2 a 485

753 504,- Kč

Porovnávací hodnota

753 504 Kč

Ocenění spoluvlastnického podílu

Stav, kdy předmětem obchodu není celá nemovitost, ale jen spoluvlastnický podíl, je třeba vnímat jako potenciální zdroj problémů při výkonu vlastnických práv, jejichž vliv způsobí pokles ceny podílu oproti pouhému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Výsledek dosažený vynásobením obvyklé ceny celku hodnotou spoluvlastnického podílu budu proto ještě redukovat, což by mělo vyjádřit vliv této skutečnosti.

Při velikosti spoluvlastnického podílu id. ½ navrhuji zvolit míru redukce 80%.

Cena spoluvlastnického podílu ve výši 1/2:

753.504,- Kč / 2 x 0,80 = 301.401,-Kč, po zaokrouhlení: **300.000,- Kč**

Komentář ke stanovení výsledné ceny

Obvyklá cena je definována v §2 odst. (1) zákona č. 151/1997 Sb. (Zákon o oceňování majetku). Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Pro odhad obvyklé ceny majetku je třeba použít primárně porovnávací metodu ocenění. Jsem toho názoru, že cenu zjištěnou porovnávací metodou lze, v tomto případě, po zaokrouhlení, považovat za cenu obvyklou.

Obvyklá cena

300 000 Kč

slovy: Tři sta tisíc Kč

zpracováno programem NEMExpress AC, verze: 3.9.18

V Praze 24.10.2021

Ing. Jiří Krch
Záhřebská 577/33
120 00 Praha 2
telefon: 602 216 832
e-mail: krch@volny.cz



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Krch'.

| | |
|--------------------------|--|
| Znalecká doložka: | Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze ze dne 12.6.1989 čj. Spr. 366/89 pro základní obor ekonomika - odvětví ceny a odhady se specializací pro odhady nemovitostí. |
|--------------------------|--|

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5194/21 znaleckého deníku.

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

| Podklady a přílohy | počet stran A4 příloze |
|------------------------------|------------------------|
| Výpis z katastru nemovitostí | 3 |
| Mapový podklad | 1 |
| Územní plán, hl. výkres | 1 |

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2019 12:15:02

Vyhotoveno bezúplatně dálkovým přístupem pro účel: Dědické řízení, č.j.: 25 D 241/2011 pro Notář Grygar Eduard, JUDr.

Okres: CZ0421 Děčín

Obec: 562530 Chřibská

Kat.území: 654469 Dolní Chřibská

List vlastnictví: 934

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|--|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| Fiala Luboš Ing., Ludvíka Kopáčka 1517, 26301 Dobříš | 590428/1097 | 1/2 |
| Fialová Jana, Ludvíka Kopáčka 1517, 26301 Dobříš | 646212/1424 | 1/2 |

B Nemovitosti

Pozemky

| Parcela | Výměra [m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|---------|-------------|----------------------------|--------------------|-------------------------|
| 484/2 | 1128 | zastavěná plocha a nádvoří | zbořeniště | rozsáhlé chráněné území |
| 485 | 357 | ostatní plocha | ostatní komunikace | rozsáhlé chráněné území |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo soudcovské

ve výši 64 960,- Kč s příslušenstvím. Pořadí soudcovského zástavního práva se řídí dnem 28.04.2011, (povinný: Luboš Fiala r.č. 590428/1097).

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Příbram, Hailova
133, Příbram I, 26101 Příbram

Povinnost k

Parcela: 484/2, Parcela: 485

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva
Okresního soudu v Děčíně sp.zn.: 8 E-55/2011 -9 ze dne 19.05.2011. Právní moc
ke dni 16.07.2011.

Z-6462/2011-531

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

o Zástavní právo soudcovské

ve výši 12 500,- Kč s příslušenstvím. Pořadí soudcovského zástavního práva se řídí dnem 5.11.2010, (povinný: Luboš Fiala r.č. 590428/1097).

Oprávnění pro

Česká republika, RČ/IČO: 00000001-001, vykonává:
Okresní správa sociálního zabezpečení Příbram, Hailova
133, Příbram I, 26101 Příbram

Povinnost k

Parcela: 484/2, Parcela: 485

Listina Usnesení soudu o nařízení výkonu rozhod.zřízení soud.zástavního práva
Okresního soudu v Děčíně č.j. 8 E-56/2010 -09 ze dne 26.11.2010. Právní moc ke
dni 24.12.2010.

Z-3840/2011-531

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

D Poznámky a další obdobné údaje

Typ vztahu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.

strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 01.02.2019 12:15:02

Okres: CZ0421 Děčín Obec: 562530 Chřibská
Kat.území: 654469 Dolní Chřibská List vlastnictví: 934
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Fiala Luboš Ing., Ludvíka Kopáčka 1517, 26301 Dobříš,
RČ/IČO: 590428/1097

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Příbrami 23 Nc-5435/2003 -3 ze dne 18.07.2003; uloženo na prac. Příbram

Z-8919/2003-211

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Fiala Luboš Ing., Ludvíka Kopáčka 1517, 26301 Dobříš,
RČ/IČO: 590428/1097

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Příbrami 22 Nc-5485/2005 -4 ze dne 11.04.2005; uloženo na prac. Příbram

Z-4807/2005-211

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Fiala Luboš Ing., Ludvíka Kopáčka 1517, 26301 Dobříš,
RČ/IČO: 590428/1097

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Příbrami 22Nc-5671/2006 -8 ze dne 26.06.2006; uloženo na prac. Příbram

Z-9663/2006-211

o Nařízení exekuce

Povinnost k

Fiala Luboš Ing., Ludvíka Kopáčka 1517, 26301 Dobříš,
RČ/IČO: 590428/1097

Listina Usnesení soudu o nařízení exekuce Okresní soud v Příbrami 21 Nc-5483/2009 -13 ze dne 04.02.2009; uloženo na prac. Příbram

Z-2454/2009-211

o Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Povinnost k

Fiala Luboš Ing., Ludvíka Kopáčka 1517, 26301 Dobříš,
RČ/IČO: 590428/1097
Parcela: 484/2, Parcela: 485

Listina Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Benešov sp.zn.: 082 EX-22/2009 -6 ze dne 23.02.2009.

Z-1392/2009-531

o Údaje o vlastníkovi předány soudu s žádostí o projed. dědictví

Povinnost k

Fiala Luboš Ing., Ludvíka Kopáčka 1517, 26301 Dobříš,
RČ/IČO: 590428/1097

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Rumburk, kód: 531.
strana 2

Mapový podklad



Územní plán

