

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3885/12

O ceně spoluvlastnického podílu o velikosti id. $\frac{1}{2}$ na nemovitostech zapsaných na LV č. 4 pro katastrální území a obec Blíževedly, okres Česká Lípa.

Objednatel posudku:

JUDr. Dagmar Kuželová
soudní exekutor
Novodvorská 1010
142 00 Praha 4

Účel posudku:

Stanovení obvyklé ceny nemovitosti na základě usnesení soudního exekutora, JUDr. Marcely Miklové, č.j.: 3305/10/EX 106/10.

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku v aktuálním znění, podle stavu ke dni 29.02.2012 posudek vypracoval:

Ing. Jiří Krch
Záhřebská 33
120 00 Praha 2
tel.: +420 602 216 832
e-mail: krch@volny.cz

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 26 stran. Objednateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 12.03.2012

A. Nález

1. Znalecký úkol

Předmětem znaleckého posudku je zjištění ceny nemovitosti pro účel exekuce prodejem nemovitosti. Podle §66, odst. 5, zákona č. 120/2001 Sb., (exekuční řád) oceňuje znalec nemovitost a její příslušenství a jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojené obvyklou cenou podle zvláštního předpisu - §2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Její stanovení tedy spočívá v nalezení a vyhodnocení porovnatelných obchodních případů.

Obvyklá cena nemovitosti bude zjištěna cenovým porovnáním za použití informací z trhu s nemovitostmi.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: LV č. 4

Adresa nemovitosti: Blíževedly čp. 47

Kraj: Liberecký

Okres: Česká Lípa

Obec: Blíževedly

Katastrální území: Blíževedly

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena naposledy dne 29.02.2012 za přítomnosti zpracovatele posudku a vlastníka oceňovaného spoluvlastnického podílu, Mgr. Petra Morávka.

4. Podklady pro vypracování posudku

- usnesení o ustanovení znalce, kopie dokladu je v příloze posudku
- výpis z katastru nemovitostí, kopie dokladu je v příloze posudku
- kopie katastrální mapy, kopie dokladu je v příloze posudku
- místní šetření provedené dne 29.02.2012 podepsaným znalcem
- předpisy zabývající se oceňováním nemovitostí, zejména pak zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a oceňovací vyhláška č. 3/2008 Sb., v rozsahu ke dni 29.2.2011
- lexikon měst a obcí 2012
- nabídka nemovitostí pro porovnání uvedená na serveru sreality.cz

5. Celkový popis nemovitosti

Předmětem ocenění je zjištění ceny spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ nemovitostí zapsaných na LV č. 4 pro katastrální území a obec Blíževedly, okres Česká Lípa.

Jedná se o bývalou zemědělskou usedlost bez zemědělských pozemků, tedy o soubor staveb čp. 47

na parc. č. 182 a pozemků parc. č. 178/2, 181 a 182, včetně součástí a příslušenství.

Soubor staveb čp. 47 na parc. č. 182

Jedná se o obytnou část zemědělské usedlosti mající charakter samostatného objektu (severní křídlo) a o provozní část zemědělské usedlosti – kolnu, která tvoří jižní křídlo. Obě části jsou propojeny průjezdem a přístřeškem.

Obytná část

Stavba obdélníkového půdorysu obsahuje dvě nadzemní podlaží a je v menší části půdorysu podsklepena. Svislé konstrukce jsou z masivního zdiva, které bude spíše kamenné, případně smíšené. Zastřešení je sedlovou střechou s dřevěným krovem a s taškovou krytinou.

V prvním podlaží se ze dvora vstupuje do předsíně umístěné ve střední části domu. Při štítové zdi do ulice jsou umístěny kuchyně a druhá místnost s pecí. Na protilehlé straně domu, do zahrady je koupelna se záchodem a z venku přístupný dřevník. Sklep sestává z jediné klenuté místnosti umístěné pod místnostmi směřujícími k ulici. Ve druhém nadzemním podlaží je předsíň a čtyři ložnice.

Je provedeno napojení na vodovod a kanalizaci a je zavedena elektřina. Vytápění je lokální, kamny na pevná paliva a elektrickými přímotopy.

Podle sdělení vlastníka oceňovaného podílu na nemovitostech, pana Mgr. Morávka, koupili nemovitost jeho rodiče asi v roce 1979 a od té doby je příležitostně prováděna údržba a lokální adaptace.

Velmi pravděpodobně se jedná o objekt s bohatou stavební historií, kdy poslední výrazný stavební zásah, který dal vzniknout objektu v současném rozsahu, mohl proběhnout ke konci 19. století. V poslední době je údržba prováděna nepravidelně a je spíše zanedbávána, nicméně stavba může sloužit svému účelu.

Provozní část – kolna

Při místním šetření nebyl interiér této části zpřístupněn, podle sdělení Mgr. Morávka slouží stavba jako sklad a garáž.

Pozemek

Na listu vlastnictví jsou zapsány tři pozemkové parcely:

Parc. č. 178/2 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 445 m²,

parc. č. 181 - zahrada o výměře 1275 m²,

parc. č. 182 - zastavěná plocha a nádvoří o výměře 328 m².

Celková plocha pozemku činí 2048 m².

Pozemek tvoří souvislou plochu nepravidelného tvaru. Je součástí lokality středu obce s historickou zástavbou původními zemědělskými usedlostmi.

Přímo sousedí s veřejnou komunikací, je možnost napojení na elektřinu, vodovod a kanalizaci.

Součásti a příslušenství

Vyskytují se v menším rozsahu. Jedná se o zastřešený průjezd mezi dvorem a zahradou a o přístřešek se zahradním grilem, oplocení včetně vrat a vrátek, zpevněnou plochu dvora, o kopanou studnu, přípojku vody a kanalizace a o porosty na zahradě (dva vlašské ořechy a třešeň).

Práva a závady

Podle výpisu z katastru nemovitostí je vlastnické právo omezeno zástavními právy z rozhodnutí správního orgánu, nařízením exekuce a exekučními příkazy k prodeji nemovitosti. Informace o jiných omezeních, která se nezapisují do katastru nemovitostí, nemá zpracovatel posudku k dispozici.

Ke dni místního šetření byly nemovitosti užívány samotnými vlastníky, nepravidelně jako objekt pro rodinnou rekreaci.

B. Posudek

Odhad obvyklé ceny

Obvyklá cena je definována v §2 odst. (1) zákona č. 151/1997 Sb. (Zákon o oceňování majetku). 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 na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby.

Z této definice vyplývá, že nejsprávnějším způsobem, jak stanovit výši obvyklé ceny nemovitosti, je použití tzv. porovnávací metody, která spočívá v porovnání ceny oceňované nemovitosti s cenou porovnatelných nemovitostí, které byly v nedávné době prodány.

Ve skutečnosti není k dispozici veřejná systémová databáze nedávno prodaných nemovitostí, která by navíc obsahovala údaje, jež by umožňovaly posoudit, zda některá z nemovitostí je skutečně porovnatelná s oceňovanou nemovitostí. Náhradním řešením je použití informací o nemovitostech nabízených k prodeji.

Porovnatelné nemovitosti – bývalá zemědělská usedlost bez zemědělských pozemků, s obvyklými součástmi a s příslušenstvím, jsou předmětem obvyklého obchodního styku. Oceňovaná nemovitost, kterou je jen spoluvlastnický podíl na takovém majetku, je obchodována velmi zřídka.

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

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

Obvyklá cena nemovitosti jako celku

V porovnatelných lokalitách (v okruhu asi deseti kilometrů od oceňované nemovitosti) jsou porovnatelné nemovitosti (jako celek) nabízeny ke koupi nejčastěji v cenovém rozpětí od 1,5 mil. Kč do 3,0 mil. Kč.

Jako příklad uvádím v příloze posudku pět nabídek na prodej porovnatelných nemovitostí.

- 1/ Objekt v Heřmanicích za cenu 1,389 mil. Kč.
- 2/ Objekt v Břehoryjích za cenu 1,99 mil. Kč.
- 3/ Objekt ve Verneřicích za cenu 2,55 mil. Kč.
- 4/ Objekt v Dřevčicích za cenu 2,80 mil. Kč.
- 5/ Objekt v Chotiněvsi za cenu 2,80 mil. Kč.

Odhad cenovým porovnáním

Obvyklou cenu cenovým porovnáním lze odhadovat ve středu uvedeného nejčastějšího cenového rozpětí od 1,5 mil. Kč do 3,0 mil. Kč. Protože se jedná o nabídkové ceny, budu cenu zjištěnou

porovnáním s těmito nabídkami redukovat koeficientem 0,85, kterým by měla být vyjádřena skutečnost, že realizační ceny u nemovitostí tohoto typu bývají zpravidla nižší než ceny nabídkové.

Obvyklá cena nemovitosti jako celku cenovým porovnáním:

$$(1.500.000,- \text{ Kč} + 3.000.0000,- \text{ Kč}) / 2 * 0,85 = \underline{1.912.500,- \text{ Kč}}$$

Metoda standardní jednotkové tržní ceny

Odhad obvyklé ceny nemovitosti použitím metody standardní jednotkové tržní ceny vychází z výše uvedených pěti porovnatelných nemovitostí a je proveden v tabulce v příloze posudku.

Obvyklá cena nemovitosti metodou jednotkové tržní ceny: 2.354.446,- Kč

Na základě obou výše uvedených porovnávacích metod, s přihlédnutím k transparentnější metodě standardní jednotkové tržní ceny, ocenění odhaduji obvyklou cenu nemovitosti, jako celku, na : **2.300.000,- Kč**

Ocenění spoluvlastnického podílu

Stav, kdy předmětem obchodu není celá nemovitost, ale jen spoluvlastnický podíl o velikosti id. ½, který není reálně vymezen, je třeba vnímat jako možný zdroj problémů při výkonu vlastnických práv a povinností. Tato skutečnost by měla způsobit pokles ceny podílu oproti pouhému matematickému vyjádření hodnoty podílu z celku. Výsledek dosažený vynásobením obvyklé ceny celku hodnotou spoluvlastnického podílu budu proto ještě redukovat na 80%, což by mělo vyjádřit tento vliv.

Obvyklá cena nemovitosti jako celku:

2.300.000,- Kč

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu ve výši 1/2:

$$2.300.000,- \text{ Kč} / 2 \times 0,80 = \underline{920.000,- \text{ Kč}}$$

C. Rekapitulace cen nemovitosti

Obvyklá cena nemovitostí:

Spoluvlastnického podílu o velikosti id. ½ nemovitostí zapsaných na LV č. 4 pro katastrální území a obec Blíževedly, okres Česká Lípa.

Výsledná cena činí 920.000,- Kč

Slovy: Devětsetdvacettisíc Kč.

V Praze, 12.03.2012

Ing. Jiří Krch
Záhřebská 33
120 00 Praha 2
tel.: +420 602 216 832
e-mail: krch@volny.cz

D. 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. 3885/12 znaleckého deníku.

E. Seznam příloh

- tabulka s cenovým porovnáním
- usnesení o ustanovení znalcem
- výpis z katastru nemovitostí
- kopie katastrální mapy
- půdorysné schéma
- fotodokumentace
- mapa s lokalizací porovnatelných nemovitostí
- nabídky nemovitostí pro porovnání