

Znalecký posudek

č. 4216/2015

o ceně nemovitých věcí – spoluvlastnický podíl id. 1/4 pozemku parc.č. 3004; k datu 17.4.2015 zapsán v katastru nemovitostí pro okres Zlín, obec a katastrální území Lutonina na listu vlastnictví č. 300 mj. pro podílového spoluvlastníka:
Dolina Karel, č.p. 90, 687 13 Březolupy, nar. 2.3.1962

Objednatel posudku:

Mgr. Miroslav Ambrož, advokát, IČ 488 88 788
insolvenční správce dlužníka: Dolina Karel
Telečská 1720/7, 586 01 Jihlava

Účel posudku:

Odhad obvyklé ceny (tržní hodnoty)
k insolvenčnímu řízení dlužníka

Zhotovitel posudku:

Ing. Zbyněk Domanský
soudní znalec v oboru ceny a odhady nemovitostí
a odhadce nemovitého majetku, IČ 644 63 389
Anenská 169, Jaroslavice, 760 01 Zlín
z.domansky@gmail.com, www.z-domansky.eu
tel: 731 402 122, datová schránka: fwbkes2

Datum místního šetření:

2.4.2015

Datum, k němuž je provedeno ocenění:

2.4.2015

Ve Zlíně dne 17.4.2015

Tento posudek obsahuje celkem 7 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 určení administrativní ceny.

1 Nález

1.1 Podklady pro vypracování posudku

Podklady poskytnuté objednatelem posudku:

- 1) Usnesení o zjištění úpadku dlužníka a o určení způsobu řešení úpadku, č.j. KSBR 39 INS 27321/2013-A-23 ze dne 21.1.2015.
- 2) Výpis z katastru nemovitostí pro okres Zlín, obec a katastrální území Lutonina, list vlastnictví č. 300, vyhotovený dálkovým způsobem k datu 11.3.2015.
- 3) Údaje poskytnuté objednatelem posudku.

Nebyly poskytnuty kopie katastrální mapy. Zhotovitel posudku neodpovídá za pravdivost, správnost a úplnost dokladů předložených objednatelem jako podklady pro zpracování posudku.

Podklady zajištěné zhotovitelem posudku:

- 4) Výsledky místního šetření ze dne 2.4.2015.
- 5) Aktuální informace z katastru nemovitostí na webu cuzk.cz.
- 6) Informace z webových portálů mapy.cz, Google Maps, JDTM-ZK ad.
- 7) Údaje z vlastního znaleckého archívu.
- 8) Povodňové mapy na webovém portálu České asociace pojišťoven.
- 9) Malý lexikon obcí ČR 2014, vydání ze dne 15.12.2014.
- 10) Údaje o aktuálních nabídkách realitních kanceláří.
- 11) Informační systém pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2015/1.
- 12) Privátní databáze uskutečněných prodejů nemovitostí DOMING 2-1694.
- 13) Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v aktuálním znění, §§ 505-512.
- 14) Vyhláška MMR ČR č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.
- 15) 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.
- 16) Vyhláška MF ČR č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb. platné od 1.10.2014.

Záznam o průběhu místního šetření:

Pozemek je volně přístupný – nebyla nutná účast jejich spoluvlastníka.

1.2 Přehled oceňovaných nemovitostí

Soubor nemovitostí:

1. Pozemek – podíl id. 1/4

1.3 Všeobecné a místopisné údaje

Obec Lutonina leží 3 km severovýchodně od Vizovic a 19 km východně od Zlína na silnici I. třídy č. 69. Podle Malého lexikonu obcí ČR 2014 má celkem 418 obyvatel a je zde základní občanská vybavenost.

Pozemek se nachází mimo souvislou zástavbu obce asi 1,0 km jihovýchodně od okraje obce.

1.4 Popis oceňovaných pozemků

Skutečný stav:

- **parc.č. 3004** = zčásti zalesněná plocha ve svažitém terénu se spádem k západu. Pozemek je asi z poloviny vykácený. Přesný rozsah zalesněné a nezalesněné plochy by bylo nutné prokázat pomocí odborných geometrických metod. Pozemek je přístupný po nezpevněné polní, resp. lesní cestě.

Katastr nemovitostí:

parc.č.	výměra (m ²)	druh pozemku podle KN	BPEJ	skutečné využití	plocha podle ÚP
3004	9 331	lesní pozemek	---	zčásti zalesněno	nezastavitelná
	9 331				

Územní plán:

Pozemek je evidentně v území stabilizovaných nezastavitelných ploch L – plochy lesní.

Cenová mapa stavebních pozemků:

Obec Lutonina nemá platnou cenovou mapu stavebních pozemků.

Omezení vlastnického práva:

Podle záznamů v KN pozemek není zatížen omezeními vlastnického práva typu věcných břemen, práva stavby s nezřízenou stavbou, předkupních práv, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod. Je vystaven v podkladech uvedený insolvenční titul. Pravděpodobně také není zatížen nevypověditelným nájemním vztahem.

Podle aktuálních záznamů v katastru pozemek je zatížen:

- Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti
- Nařízení exekuce - Dolina Karel
- Zahájení exekuce - Dolina Karel
- Zástavní právo exekutorské
- Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu

Specifické tržní charakteristiky:

- Viz výše uvedený popis.

2 Posudek

2.1 Pozemek – podíl id. 1/4

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 1694 záznamů) a z centrální databáze Informačního systému pro expertní analýzu trhu s nemovitostmi MOISES 3.30-2014/4 (v evidenci celkem 22358 záznamů), jehož autorem a správcem je REAiA consulting s.r.o. Kroměříž.

2.1.3 Odhad jednotkové obvyklé ceny

U lesních pozemků s lesním porostem bývají charakteristiky pozemků individuální – s rozdílnou skladbou lesního porostu (co do druhů, stáří, hustoty porostu a stavu dřevin).

V dostupných databázích uskutečněných prodejů a v aktuální realitní nabídce není dostatečně kvalitní srovnatelný vzorek v předmětné lokalitě použitelný pro využití přímé porovnávací metody. Pro porovnání však lze dost dobře použít obecné informace z databází, z aktuální realitní nabídky a z vlastního znaleckého archívu a uplatnit je pro ocenění vymezeného funkčního celku. Bližší charakteristiky pozemků byly popsány v kapitole 1.4.

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:

2.1.4 Odhad obvyklé ceny

Hodnocení pozemku pro účely ocenění s výměrami:

A. Nezastavitelné lesní plochy s lesním porostem mimo obec:

parc.č. 3004 – průměrný lesní porost, avšak pouze na asi polovině plochy

Výměra $P = 9\,331\text{ m}^2$

Komentář – charakteristiky:

A. Lesní pozemky s lesním porostem bývají obvyklým předmětem prodeje.

Jednotkové ceny – podle výše uvedených charakteristik stanovují takto:

A. Nezastavitelné lesní plochy s lesním porostem mimo obec:

JCP-A1 = **20,00 Kč/m²**

Uvedená jednotková cena se týká zalesněné plochy.

U holiny bude použita jednotková cena ve výši JCP-A2 = **3,00 Kč/m²**

Celková cena obvyklá bez závad:

$$CO = 9331 * 0,5 * 20,00 + 9331 * 0,5 * 3,00 = \mathbf{107\,307,-\text{ Kč}}$$

Korekce obvyklé ceny po zohlednění závad:

Nebyl zjištěn obtížně vypověditelný nájemní vztah. Nemovitosti nejsou zatíženy omezeními vlastnického práva typu věcných břemen, práva stavby s nezřízenou stavbou, předkupních práv, dražební vyhlášky, neuspořádaného vztahu mezi pozemky a stavbami apod. K zástavnímu právu, exekučním a insolvenčním titulům se při tomto ocenění nepřihlíží. Pravděpodobně také není zatížen nevypověditelným nájemním vztahem. Nebudou započteny srážky z důvodu právních závad.

$$CO' = 107307 * 1,0 = \mathbf{107\,307,-\text{ Kč}}$$

Obvyklá cena spoluvlastnického podílu:

Poměrový podíl ve výši id. 1/4 z obvyklé ceny pozemku činí: $107307/4 = \mathbf{26\,827,-\text{ Kč}}$

Předmětem ocenění je pouze spoluvlastnický podíl. Likvidita spoluvlastnických podílů je diskutabilní. Při prodeji spoluvlastnického podílu takovým způsobem, kdy i po prodeji zůstane zachován typ podílového spoluvlastnictví, je jeho prodejnost kvůli obtížím s jeho budoucím nakládáním výrazně ztížena – je to významnou tržní závadou. Obvyklá cena bude proto upravena srážkou ve výši 1/4 na výslednou obvyklou cenu takto:

$$CO'' = 26827 * 3/4 = \mathbf{20\,120,-\text{ Kč}}$$

Obvyklá cena spoluvlastnických podílů pozemků
(po zaokrouhlení)
činí

20 000,- Kč

slovy: dvacet tisíc korun českých

Ve Zlíně dne 17.4.2015




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. 4216/2015 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji podle připojené likvidace.

Ve Zlíně dne 17.4.2015


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

