

ZNALCKÝ POSUDEK

č. 5277-334/2019

o odhadu ceny obvyklé: spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na pozemcích parc. č. st. 393, parc. č. 1781/3 a parc. č. 1782/2, v katastrálním území Kašava, obci Kašava, okres Zlín (LV č. 291)

Objednatel posudku:

Soudní exekutor
Mgr. Jan Peroutka
Exekutorský úřad Chomutov
Revoluční 48
430 01 Chomutov

Účel posudku:

Zjištění ceny nemovitosti pro exekuční řízení
č.j. 135 EX 4979/12

Podle stavu ke dni 9. 5. 2019 posudek vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
703 00 Ostrava

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 12 stran. Objednateli se předává v 1 vyhotovení.

V Ostravě dne 24. 5. 2019

A. Nález

1. Znalecký úkol

Ocenit nemovitou věc, ocenit jednotlivá práva a závady, ocenit závady, které prodejem z dražby nezaniknou a odhadnout cenu obvyklou.

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: Pozemky Kašava
Okres: Zlín
Obec: Kašava
Katastrální území: Kašava

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 291 pro k. ú. a obec Kašava ze dne 6. 5. 2019.

Kopie katastrální mapy.

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky sp. zn. 135 EX 4979/12-62 o ustanovení znalce ze dne 6. 5. 2019.

Databáze znalce, informace z realitních serverů a inzerce.

Prohlídka nemovité věci znalcem dne 9.5.2019 (za účasti pana Jaroslava Hrdličky)

4. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovitosti je v KN na LV č. 291 ke dni 6. 5. 2019 zapsán:

Hrdlička Jaroslav, Vítězství 198, 76315 Slušovice

Kotas Milan, č. p. 123, 56911 Koclířov

Obec Kašava, č. p. 217, 76319 Kašava

podíl 3/6

podíl 1/3

podíl 1/6

Omezení vlastnického práva:

Zástavní právo exekutorské

Zástavní právo smluvní

Jiné zápisy:

Nářízení exekuce - Kotas Milan

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti - Kotas Milan

Zahájení exekuce - Kotas Milan

bližše viz LV ve veřejném rejstříku

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňované pozemky jsou situovány v okrese Zlín, na okraji souvisle zastavěného území obce Kašava, v sousedství ČOV Kašava. Vzdálenost do centra obce je cca 1,3 km. V Obci Kašava je omezená občanská vybavenost, kompletní občanská vybavenost se nachází ve městě Zlín, vzdáleném cca 14 km. Dle LV č. 291 na pozemku stojí stavba bez čp/če, jiná st., bez LV. Znalec však na místním šetření zjistil, že se na pozemku žádná stavba nenachází. V územním plánu obce je pozemek zařazen mezi plochy smíšené obytné vesnické - územní rezerva, dle popisu v textové části územního plánu je zjevné, že se jedná o stavební pozemek (viz příloha č. 2). Na pozemku se nachází trvalé porosty různého druhu a stáří. Pozemky jsou v části svažité, v části rovinné.

Přístup k pozemku je přes p.č. 1772/1 – parcela není zapsána na LV.

Pozemky jsou užívány jako zahrada u stavby č.p. 223

6. Obsah posudku

I) Odhad ceny obvyklé

II) Ocenění spoluvlastnického podílu

Přílohy:

- Mapa širších vztahů
- Výřez územního plánu
- Fotodokumentace

B. Posudek

I) Odhad ceny obvyklé

Použitá metodika ocenění

Odhad ceny obvyklé srovnávací metodou

Obvyklou cenu definuje §2 odst. 1 zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku) ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb., zákona č. 350/2012 Sb., a zákona č. 303/2013 Sb. Ten uvádí, že obvyklou cenou se 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 na cenu, 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 rozumějí 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.

Za **metodu srovnávací** se považuje hodnotové srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými, jejichž ceny byly v nedávné minulosti na trhu realizovány. Tuto metodu lze v tomto případě použít rovněž v podobě vyhodnocení nabídek k prodeji obdobně situovaných nemovitých věcí.

Tento způsob stanovení ceny se provádí na principu zejména vlastního sledování trhu nemovitých věcí, inzerovaných nabídek, vývěsek realitních kanceláří a konzultací s realitními kancelářemi. V zásadě se jedná o vyhodnocení cen realizovaných prodejů srovnatelných typů nemovitých věcí v dané lokalitě za určité období, které by nemělo přesáhnout délku 1 roku.

Popis

A) pozemky

Výčet pozemků na LV č. 291:

Parc. č. st. 393	zastavěná plocha a nádvoří	o výměře 73 m ²
Parc. č. 1781/3	ostatní plocha	o výměře 41 m ²
Parc. č. 1782/2	ostatní plocha	o výměře 398 m ²

Celková výměra pozemků činí 512 m².

Stanovení hodnoty srovnávací metodou

Při použití srovnávací metody je nutno provést srovnání předmětných nemovitých věcí s obdobnými objekty, jejichž ceny byly v nedávné době na trhu realizovány. Tržní hodnota nemovitých věcí srovnávací metodou je zjišťována na základě srovnávací analýzy základních parametrů oceňované nemovité věci a ověřených informací ze stávajícího trhu nemovitostí.

V současné době se v obci Kašava a okolí běžně obchoduje se stavebními pozemky nebo pozemky zahrad. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se nabízí anebo zobchodovaly obdobné stavební pozemky v rozmezí cca **160 - 560,- Kč/m²**, dle umístění v lokalitě, velikosti pozemku, svažitosti, dalšího využití, apod. Nutno podotknout, že ceny nabídkové, bývají od realizovaných cen vyšší cca o 5 až 10 %. Příklady obdobných nemovitostí pro srovnání jsou uvedeny zde:

Nemovitá věc č. 1

Pozemek Kašava, okr. Zlín

Nabídková Cena: 420 000 Kč (420 Kč za m²)

Prodej mírně svažitého stavebního pozemku určený k výstavbě rekreačního objektu. Na pozemku se nachází nadzemní elektrické vedení, voda řešena výstavbou studny. V okolí vystavěny rekreační objekty. Kašava se nachází 15 km od města Zlína

Zdroj: sreality.cz, květen 2019, ID: 672354

Nemovitá věc č. 2

Pozemek Dešná u Zlína, okr. Zlín

Realizovaná cena: 250 000,- Kč (tj. 563,- Kč/m²)

Velikost pozemku: 444 m²

Travní porost p. č. 43/26 pro k. ú. Dešná u Zlína

Zdroj: databáze znalce, realizovaný převod 8/2018

Nemovitá věc č. 3

Prodej pozemku 191 m² Zádveřice-Raková, okres Zlín

Nabídková cena: 32 000 Kč (168 Kč za m²)

Prodej pozemku o výměře 191 m² v klidné lokalitě obce Zádveřice. Jedná se o ostatní plochu, kterou lze využít na zahrádku, malou chatku nebo třeba garáž.

Zdroj: sreality.cz, květen 2019, ID: 646264

Nemovitá věc č. 4

Prodej zahrady 1 010 m² Zlín - část obce Prštné, okres Zlín

Nabídková cena: 390 000 Kč (386 Kč za m²)

Nabízíme vám prodej exkluzivního pozemku o ploše 1.010 m² v klidné lokalitě Zlín - Prštné, ulice Cyklistická. Jedná se o hezký svažitý pozemek na jižním svahu, který je celodenně osluněný. Na pozemku se nachází ovocné stromy a terasovité záhony, kde lze pěstovat zeleninu. Dále se na pozemku nachází dřevěná chatka na zděných základech, kterou lze dále dobudovat, případně je možná výstavba dalšího objektu. Pozemek poskytuje příjemné prostředí pro rekreaci v klidné lokalitě s výbornou dostupností do centra města. U pozemku vede asfaltová komunikace, která je zároveň cyklostezkou.

Zdroj: sreality.cz, květen 2019, ID: 480913

Ocenění pozemku

Na základě výše uvedených skutečností, tj. zejména velikosti pozemku, jeho umístění, přístupu, možnému dalšímu využití, svažitosti apod. odhaduji cenu obvyklou dobrým odhadem za m2 pozemku ve výši 100,- Kč.

Výměra pozemku: 512 m2

Cena za m2: 100,- Kč

Cena pozemku celkem : 51 200,- Kč

Cena obvyklá nemovitých věcí zjištěna srovnáním:

51 200,- Kč

II) Ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 :

Na trhu není běžné, aby se obchodovalo se spoluvlastnickými podíly k nemovitým věcem. Neexistence poptávky má negativní dopad do ceny spoluvlastnických podílů, které tak neodpovídají prostému poměru ceny obvyklé ve výši spoluvlastnického podílu.

Ocenění je provedeno v souladu s metodikou Asociace znalců a odhadců (AZO). Dle Znaleckého standardu AZO č. 1 se výše obvyklé ceny spoluvlastnického podílu stanovuje u nekomerčních nemovitých věcí následovně:

- většinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 15-20 %
- menšinový podíl – snížení aritmetického podílu o cca 20-40 %

Vzhledem k výši spoluvlastnického podílu (podíl 1/3), více vlastníků, stanovuji snížení aritmetického podílu odborným odhadem z uvedeného rozpětí ve výši 40 % z ceny obvyklé spoluvlastnického podílu.

Cena obvyklá nemovitosti:	51 200,- Kč
Spoluvlastnický podíl 1/3:	17 067,- Kč
Úprava tržní hodnoty spoluvlastnického podílu: 40 %	
Spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 :	10 240,- Kč
<u>Spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 (zaokrouhleno):</u>	<u>10 240,- Kč</u>

C. Rekapitulace

1) Cenu obvyklou spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na pozemcích parc. č. st. 393, parc. č. 1781/3 a parc. č. 1782/2, v katastrálním území Kašava, obci Kašava, okres Zlín (LV č. 291), odhaduji ve výši

10 240,- Kč

slovy: deset-tisíc-dvě-stě-čtyřicet-korun-českých

2) Nemovitá věc (ani žádná její část) není kulturní památkou ve smyslu ust. §13 zák. č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči

3) Znalci nejsou známy žádné právní vady ani závady, které by prodejem v dražbě nezanikly.

V Ostravě, 24. 5. 2019

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Česká 754/25
703 00 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 23. června 2009, č.j. Spr 1757/2009 pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 5277-334/2019 znaleckého deníku.

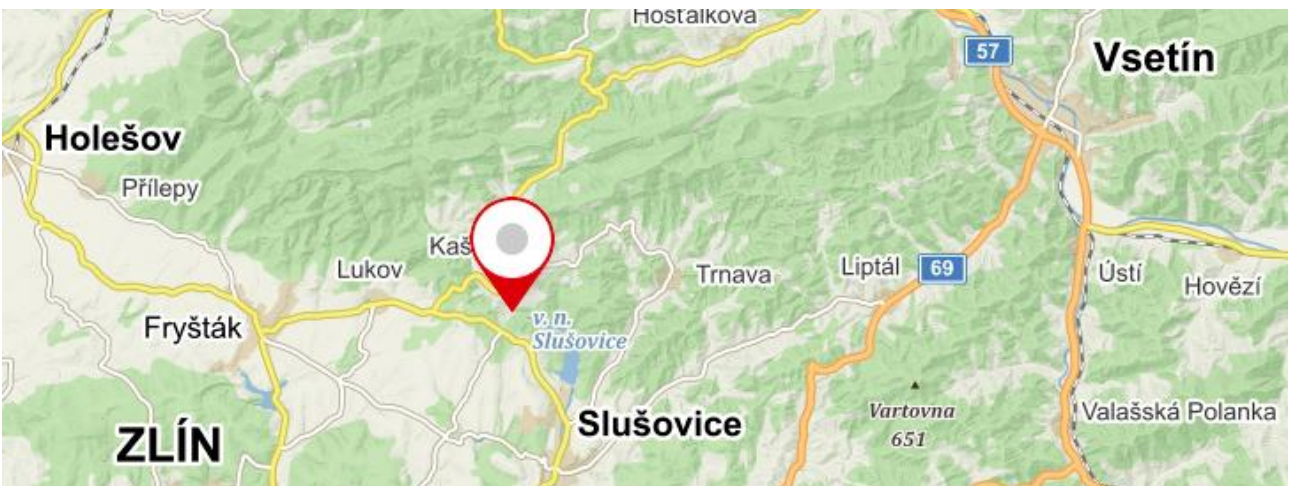
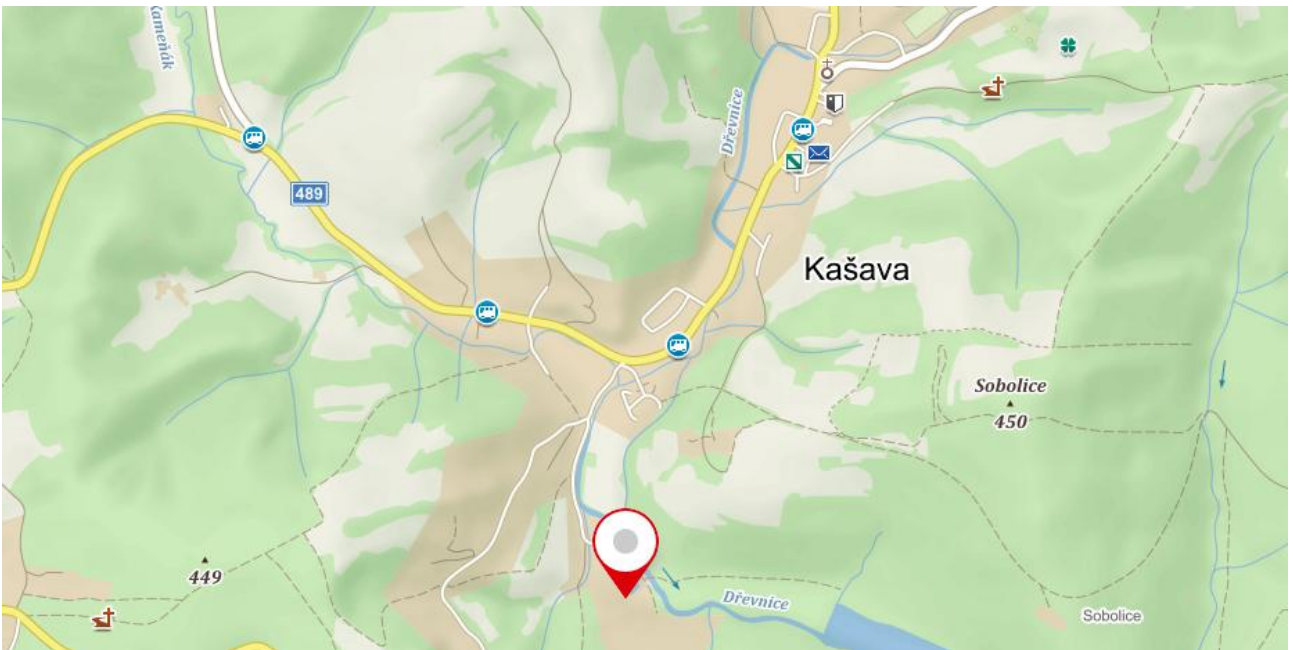
Přílohy:

Příloha č. 1: Mapa širších vztahů

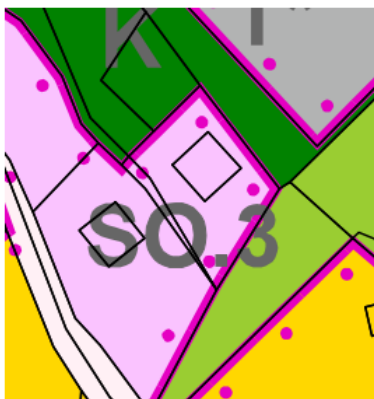
Příloha č. 2: Výřez územního plánu

Příloha č. 3: Fotodokumentace

Příloha č. 1: Mapa širších vztahů



Příloha č. 2: výřez územního plánu



SO.3	SO.3	SO.3	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VESNICKÉ (ÚZEMNÍ REZERVA)
------	------	------	---

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VESNICKÉ – SO.3

Přípustné využití

- pozemky a stavby pro bydlení vesnického charakteru s vyšším podílem hospodářské složky
- stavby a zařízení zemědělské a řemeslné výroby, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a nesnižují kvalitu prostředí ve svém okolí
- pozemky veřejných prostranství, zeleň
- související dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití

- všechny ostatní činnosti, zařízení a stavby, které nesouvisí s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

Koeficient zastavění pozemku $K = 0,4$.

Maximální výška zástavby – 1 nadzemní podlaží a podkroví.

Příloha č. 3: Fotodokumentace

