

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 4088-684/2017

o odhadu ceny obvyklé nemovité věci – spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na pozemku parc.č. 1293, v katastrálním území Pilníkov III, obci Pilníkov, okres Trutnov (LV č. 396)

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 2492/14

Podle stavu ke dni 8. 11. 2017 posudek vypracoval:

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Foerstrova 18
702 00 Ostrava

Posudek obsahuje včetně titulního listu a příloh 11 stran. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě dne 8. 11. 2017

A. Nález

1. Znalecký úkol

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

2. Informace o nemovitosti

Název nemovitosti: zemědělský pozemek
Okres: Trutnov
Obec: Pilníkov
Katastrální území: Pilníkov III

3. Podklady pro vypracování posudku

Výpis z katastru nemovitostí LV č. 396 k.ú. Pilníkov ze dne 26. 10. 2017.

Kopie katastrální mapy.

Usnesení Soudního exekutora Mgr. Jana Peroutky sp.zn. 135 EX 2492/14-64 o ustanovení znalce ze dne 26. 10. 2017.

Informace z realitních serverů, konzultace s realitními kanceláři, databáze znalce

4. Vlastnické a evidenční údaje

Jako vlastník nemovitosti je v KN na LV č. 396 ke dni 26. 10. 2017 zapsán:

Fikr Vladimír, V. Opatrného 228, 51721 Týniště nad Orlicí	podíl 1/3
Fikrová Veronika, Příkopy 1207, 51741 Kostelec nad Orlicí	podíl 1/3
Hubáček Luděk, č. p. 50, 33701 Sirá	podíl 1/3

Omezení vlastnického práva k datu 26. 10. 2017:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti

Zahájení exekuce - **Hubáček Luděk**

blíže viz LV v příloze

5. Celkový popis nemovitosti

Oceňovaný pozemek se nachází v okrese Trutnov, v obci Pilníkov, v katastrálním území Pilníkov III. Pozemek se nachází v části Letná, cca 100m jižně od stavby RD č.p. 361. Pozemek se nachází cca 500m od autobusové zastávky „Pilníkov, odb. Letná“. Pozemek je veden v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost. Dle územního plánu je zařazen v plochách zemědělských. Takto je pozemek i oceňován. Na pozemku se nachází trvalé porosty. Trvalé porosty jsou listnaté, pěstebně nedotčené, vzniklé spontánně, náletem nebo opadem semen.

6. Obsah posudku

I) Odhad ceny obvyklé

Přílohy:

- Mapa širších vztahů
- Srovnávané nemovitosti
- Výpis z KN LV č. 396

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

Výčet pozemků na LV č. 396:

Parc.č. 1293 trvalý travní porost o výměře 181 m²

Pozemek je v územním plánu zařazen v plochách zemědělských.

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 Pilníkov a okolí (cca 5-10 km) běžně obchoduje se zemědělskými pozemky. Nabídka je v rovnováze s poptávkou. V okolí nemovité věci se zobchodovaly obdobné pozemky v rozmezí **cca 4 – 5,-Kč/m²** dle umístění v lokalitě, velikosti pozemku, možnému dalšímu využití apod. Příklady obdobných nemovitostí pro srovnání jsou uvedeny v příloze č. 2.

Srovnávací analýza je provedena v následující tabulce:

srovnávan é nemovitě věci	lokalita	cena	korekc e ceny na pramen	výměra	cena za m ²	Objektivizačn í koeficient, index času	názor znalce	výsledn á cena za m ²
pozemek 1	Chotěvice parc.č. 4357	14 062	1,00	2 974	5	1,10	1,00	5,20
pozemek 2	Dolní Staré Buky parc.č. 195/2	17 000	1,00	3 461	5	1,05	1,00	5,16
pozemek 3	Pilníkov parc.č. 705/2	17 000	1,00	3 700	5	1,05	1,00	4,82
průměrná indexovaná hodnota								5,06
indexovaná hodnota (zaokrouhleno)								5,00

Výměra v m ²	Průměrná indexovaná hodnota	Cena pozemku zjištěná srovnáním
1 293	5,00	6 465

Cena nemovité věci zjištěná srovnáním (orientační): 6 465,- Kč

Ocenění spoluvlastnického podílu ve výši 1/3:

Cena obvyklá nemovitosti: 6 465,- Kč

Cena obvyklá spoluvlastnického podílu ve výši 1/3: 2 155 Kč

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/3 (zaokrouhleno): 2155,- Kč

C. Rekapitulace

1) Cenu obvyklou nemovité věci – spoluvlastnického podílu ve výši 1/3 na pozemku parc.č. 1293, v katastrálním území Pilníkov III, obci Pilníkov, okres Trutnov (LV č. 396) odhaduji ve výši

2 155,- Kč

slovy: dva-tisíce-jedno-sto-padesát-pět-korun-českých

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

V Ostravě, 8. 11. 2017

Ing. René Butkov, Ph.D., MBA
Foerstrova 18
702 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. 4078-674/2017 znaleckého deníku.

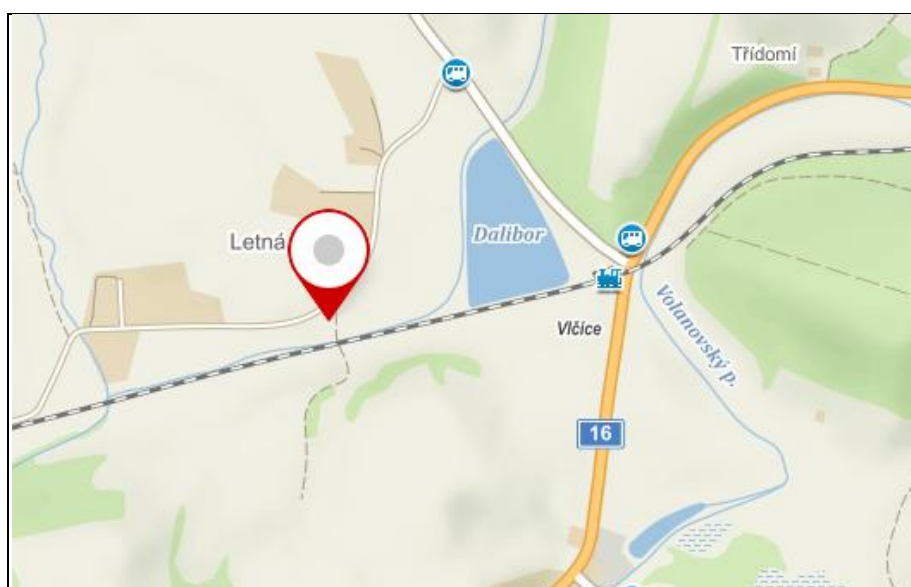
Přílohy:

Příloha č. 1: Mapa širších vztahů

Příloha č. 2: Srovnávané nemovitosti

Příloha č. 3: Výpis z KN LV č. 396

Příloha č.1: Mapa širších vztahů



Příloha č. 2: Srovnávané nemovité věci

Nemovitá věc č. 1

Pozemek parc. 4375, k.ú. Chotěvice, okr. Trutnov Realizovaná cena: 14 062,- Kč (tj. 4,72 Kč/m²) Velikost pozemku: 2 974 m² Pozemek o velikosti 2 974 m² se nachází v obci Chotěvice. Je veden v katastru nemovitostí jako travní porost. Zdroj:databáze znalce, realizovaný převod 9/2014	
---	--

Nemovitá věc č. 2

Pozemek parc. č. 195/2, k.ú. Dolní Staré Buky, okr. Trutnov Realizovaná cena: 17 000,- Kč (tj. 4,911 Kč/m²) Velikost pozemku: 3 461 m² Pozemek o velikosti 3 461 m² v obci Dolní Staré Buky je veden v katastru nemovitostí jako travní porost. Pozemek se nachází při ulici Polní. Zdroj:databáze znalce, realizovaný převod, 5/2015	
---	--

Nemovitá věc č. 3

Pozemek parc. č. 705/2, k.ú. Pilníkov III, okr. Trutnov Realizovaná cena: 17 000,- Kč (tj. 4,59 Kč/m²) Velikost pozemku: 3 700 m² Pozemek o velikosti 3 700 m² v obci Pilníkov je veden v katastru nemovitostí jako ostatní plochy. Zdroj:databáze znalce, realizovaný převod, 6/2015	
---	--