

Znalecký posudek - doplnění číslo 149/ZP/2014

o ceně předmětných nemovitostí vzhledem ke změnám poměrů nemovitosti od posledního
šetření 1. 6. 2012

Objednatel : Exekutorský úřad Pardubice
JUDr. Arnošt Hofman, soudní exekutor
se sídlem 9. května 215
533 72 Moravany

Účel posudku : Ocenit změny poměrů na předmětné nemovitosti
č. j.: 029 EX 234/11-139

Oceněno ke dni : 16. 6. 2014

Posudek vypracovala : Ing. Petra Kolářová
Staré Jesenčany 94
530 02 Staré Jesenčany

Tento posudek obsahuje 7 stran textu a 2 strany příloh a objednateli se předává
ve 3 vyhotoveních.

Datum vypracování : 19. 6. 2014

OBSAH:

A. NÁLEZ

B. POSUDEK

1. Ocenění vlivu změn na cenu nemovitosti

C. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Přílohy:

Příloha 1 - Fotodokumentace

Příloha 2 - Kopie katastrální mapy

A. NÁLEZ

ÚKOL ZNALCE

Úkolem znalce je ocenit zda a v jakém rozsahu se mohla projevit zmčna poměrů na předmětné nemovitosti od dne 1. 6. 2012 po provedení ohledání nemovitosti a jejího příslušenství, a to:

- stavba v části obce Choltice, č. p. 340, stavba stojí na pozemku St. par. č. 514, dále rozestav. stavba stojící na pozemku St. par. č. 513, pozemek St. par. č. 513, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: rozest., pozemek St. par. č. 514, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Choltice, č. p. 340, rod. dům, dále pozemek par. č. 685/1, orná půda, par. č. 685/2, vodní plocha, par. č. 685/3, ostatní plocha, to vše zapsáno na čísle LV 1113, vedeno pro kat. území a obec Choltice, okres Pardubice

k datu místního šetření 16. 6. 2014, **pro potřeby exekučního řízení.**

Jmenování

Ing. Petra Kolářová, Staré Jesenčany 94, Staré Jesenčany, byla usnesením o určení znalce vyhotoveném soudním exekutorem JUDr. Arnoštem Hofmanem, Exekutorský úřad Pardubice ze dne 15. 5. 2014 přibrána do řízení za účelem vypracování doplňujícího znaleckého posudku pro účely řízení u Krajského soudu o odvolání proti dražební vyhlášce č. j. 029 EX 234/11-52 z důvodu možné změny poměrů nemovitostí povinných postižených v tomto řízení.

PODKLADY PRO OCENĚNÍ

Pro vypracování ocenění nemovitostí byly použity následující podklady:

- Kopie znaleckého posudku č. 54 ZP/2012 vypracovaného mnou ke dni 1. 6. 2012
- Územní plán města Choltice
- Informace o parcelách – ČÚZK Nahlížení do katastru nemovitostí
- Místní šetření dne 16. 6. 2014
- Mapa obce a okolí
- Usnesení o přibrání znalce č. j. 029 EX 234/11-139

PROHLÍDKA A ZAMĚŘENÍ NEMOVITOSTI

Místní šetření bylo provedeno dne 16. 6. 2014 na místě samém.

PRÁVNÍ STAV

- **Vlastnictví – bez změn**
Ze zápisu v katastru nemovitostí vyplývá, že předmět ocenění – stavba v části obce Choltice, č. p. 340, stavba stojí na pozemku St. par. č. 514, dále rozestav. stavba stojící na pozemku St. par. č. 513, pozemek St. par. č. 513, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: rozest., pozemek St. par. č. 514, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba: Choltice, č. p. 340, rod. dům, dále pozemek par. č. 685/1, orná půda, par. č. 685/2, vodní plocha, par. č. 685/3, ostatní plocha, to vše zapsáno na čísle

LV 1113, vedeno pro kat. území a obec Choltice, okres Pardubice – vlastní Ludmila Řezáčová, Češkova 1240

- **Zástavní práva**

Podle výpisu z katastru nemovitostí vážnou na oceňované nemovitosti v k. ú. Choltice - zástavní práva smluvní, zástavní práva exekutorská, soudcovská, z rozhodnutí správního orgánu, exekuční příkazy k prodeji, nařízení exekuce - dle LV č. 1113

- **Věcná práva**

Vlastnictví pozemku není podle výpisu z katastru nemovitostí omezeno žádným věcným právem.

CELKOVÝ POPIS

Změny poměrů nemovitostí:

Rozestavěná stavba rodinného domu na p. č. St. 513 – změna – stavba je užívána k chovu domácích hospodářských zvířat - je zde umístěno prase, tele, drůbež. Rozestavěná stavba je tímto užíváním znehodnocena.

Rodinný dům č. p. 340 na p. č. St. 514 – dle původního záměru byla tato stavba určena pro garážování, v průběhu výstavby bylo podkroví objektu změněno na malý byt – stavebním úřadem bylo povoleno užívání objektu jako rodinný dům, přízemí užíváno jako sklad, podkroví přístupné po betonových schodech ze skladu je užíváno k bydlení, vytápění el. přímotopy, napojen na veřejný vodovod, elektřinu, odkanalizován do ČOV na pozemku.

Technický stav beze změn, změnou je povoleno užívání k bydlení

p. č. St. 513 – zastavěná rozestavěnou stavbou RD – beze změn

p. č. St. 514 – zastavěná rodinným domem č. p. 340 – beze změn

p. č. 685/2 a p. č. 685/3 – vodní plocha uměle vytvořené nádrže s ostrůvkem, údržba zanedbaná, bez výrazného cenotvorného vlivu

p. č. 685/1 - **změna** – dle platného územního plánu z r. 2013 je část pozemkové parcely vedena v ploše smíšené obytné venkovské, tj. jako pozemek určený k zastavění

B. POSUDEK –

Tržní hodnota je mezinárodními oceňovacími standardy definována jako: odhadovaná částka, za kterou by měl být majetek směněn k datu ocenění mezi dobrovolným prodávajícím a dobrovolným kupujícím při transakci mezi samostatnými a nezávislými partnery po patřičném průzkumu trhu, ve které by obě strany jednaly informovaně, rozumně a bez nátlaku.

Cena obvyklá – v české legislativě je užíván pojem cena obvyklá, která je zákonem č.151/1997 Sb., o oceňování majetku definována jako „cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, případně 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. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí 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 oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim“.

Jak je z výše uvedených definic zřejmé, definice obvyklé ceny se věcně shoduje s definicí tržní hodnoty.

Metody ocenění

Část pozemku, zahrnutou do platného územního plánu města jako pozemek určený k zastavění, ocením jako stavební pozemek.

- Pro odhad obvyklé ceny použiji porovnávací metodu vzhledem k charakteru oceňované nemovitosti – pozemek. Na realitním trhu se v současné době nachází dostatečné množství obdobných pozemků v porovnatelných lokalitách, tzn. dostatek vhodných dat pro porovnávací metodu.

Vliv závad na hodnotu nemovitého majetku

Uvedená zástavní práva spolu s exekucí nebyla ve výsledné hodnotě zohledněna a zaniknou v průběhu exekučního řízení, resp. dražby.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti

Rozestavěná stavba rodinného domu na p. č. St. 513

rozestavěná stavba je vzhledem ke způsobu užívání znehodnocena, náklady na její rozebrání předpokládám vyšší než cenu využitelných zbytků

Cena

0,- Kč

Rodinný dům č. p. 340 na p. č. St. 514, včetně p. č. St. 514 s okolním pozemkem ve funkčním celku cca 1 000 m².

Dům je ve stejném technickém stavu a stejně užíván jako k datu 1. 6. 2012, legalizace stavby nemá významný cenotvorný vliv.

Cena

2 000 000,- Kč

Pozemky

p. č. St. 513 – zastavěná plocha a nádvoří	144 m ²
p. č. 685/2 - vodní plocha	1 338 m ²
p. č. 685/3 – jiná plocha	118 m ²
p. č. 685/1 – orná půda	16 924 m ²

Změna - část pozemkové parcely 685/1, odhadem 9 000 m², bude oceněna jako stavební.

Vzhledem k tomu, že v dané oceňované lokalitě nedošlo ke mně známým realizovaným prodejm pozemků o porovnatelné výměře a druhu užití, porovnávala jsem danou lokalitu s databází a informacemi od lokálních realitních kanceláří a informacemi z internetového serveru. Z takto získaných informací vyplývá, že cena srovnatelných stavebních pozemků se pohybuje v rozmezí 300,- až 500,- Kč/m². Vzhledem k poloze a a funkčnímu využití navrhuji obvyklou cenu na 400,- Kč/m². Ostatní pozemky vedené jako přírodní nezastavěné plochy na 100 Kč/m².

Jednotková cena stavebních pozemků 400,- Kč/m²

Výměra pozemku určeného k zastavění část p. č. 685/1 (odhadem) 9 000 m²
p. č. St. 513 144 m²

Výpočet $400,- \text{ Kč/m}^2 \times 9\,144 \text{ m}^2 = 3\,657\,600,- \text{ Kč}$

Jednotková cena ostatních pozemků 100,- Kč/m²

Výměra pozemku určeného k zastavění část p. č. 685/2 1 338 m²
p. č. 685/3 118 m²
p. č. 685/1 (16 924-1000-9000) 6 924 m²

Výpočet $100,- \text{ Kč/m}^2 \times 8\,380 \text{ m}^2 = 838\,000,- \text{ Kč}$

Cena pozemků celkem

4 495 600,- Kč

Cena nemovitostí celkem

6 495 600,- Kč

C. ZÁVĚREČNÁ REKAPITULACE

Úkolem znalce je ocenit zda a v jakém rozsahu se mohla projevit změna poměrů na předmětné nemovitosti od dne 1. 6. 2012 po provedení ohledání nemovitosti a jejího příslušenství, a to:

- stavba v části obce Choltice, č. p. 340, stavba stojí na pozemku St. par. č. 514, dále rozestav. stavba stojící na pozemku St. par. č. 513, pozemek St. par. č. 513, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba; rozest., pozemek St. par. č. 514, zastavěná plocha a nádvoří, na pozemku stojí stavba; Choltice, č. p. 340, rod. dům, dále pozemek par. č. 685/1, orná půda, par. č. 685/2, vodní plocha, par. č. 685/3, ostatní plocha, to vše zapsáno na čísle LV 1113, vedeno pro kat. území a obec Choltice, okres Pardubice

k datu místního šetření 16. 6. 2014, pro potřeby exekučního řízení.

Odhaduji, že obvyklá cena nemovitosti po uvedených změnách se zvýšila

na 6 500 000,- Kč

Ing. Petra Kolářová
Staré Jesenčany 94
530 02 Staré Jesenčany



Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Hradci Králové ze dne 2. 12. 2008, Spr. 2293/82008 pro obor ekonomika – odvětví ceny a odhady – specializaci nemovitosti, rozpočty stavebních prací.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 149 ZP 2014 znaleckého deníku.
Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 149/ZP/2014

RD č. p. 340 na p. č. St. 514
1.NP



byt v podkrovi



Rozestavěná stavba na p. č. St. 513

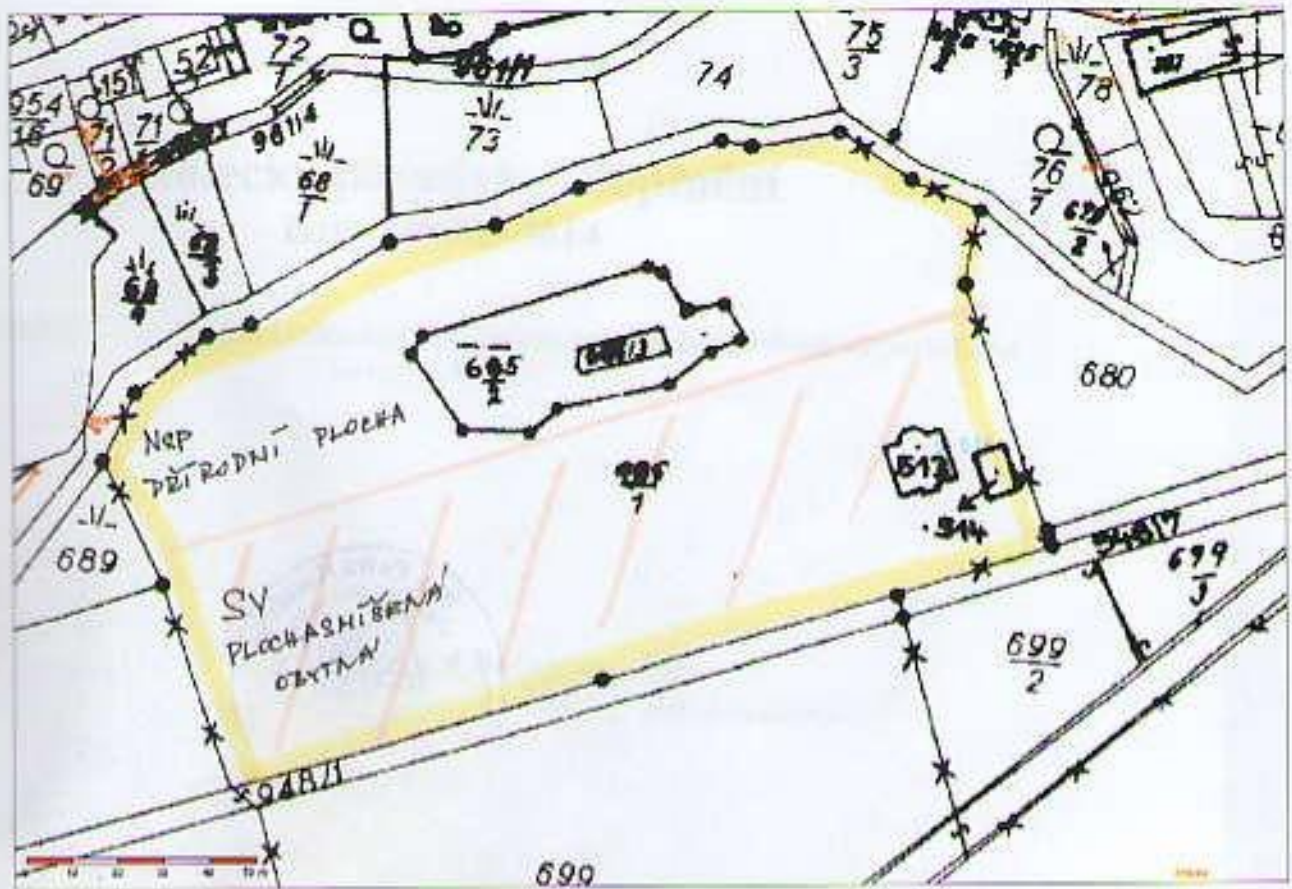


Pozemek p. č. 685/1



p. č. 685/2, 685/3







Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Petra'.