

ZNALECKÝ POSUDEK

číslo 4178/2013

NEMOVITOST: Pozemek p.č. 427/11

Katastrální údaje : Kraj Ústecký, okres Most, obec Braňany, k.ú. Braňany

Adresa nemovitosti: Braňany, 435 22

Vlastníci pozemku: Pavel Herman, Mostecká 128, 435 22 Braňany, vlastnictví: SJM
Lenka Hermanová, Mostecká 128, 435 22 Braňany, vlastnictví: SJM

OBJEDNATEL : Exekutorský úřad Litoměřice, JUDr. Ondřej Mareš

Adresa objednatele: Masarykova 679/33, 41201 Litoměřice-Město

ZHOTOVITEL : MONTEKALA, spol. s r.o.

Adresa zhotovitele: Hálova 34, 190 00 Praha 9

IČ: 44846762

ÚČEL OCENĚNÍ: Exekuční řízení 124 EX 28424/11-21 (ocenění stávajícího stavu)**OBVYKLÁ CENA****125 000 Kč**

Datum místního šetření: 30.5.2013

Stav ke dni :

30.5.2013

Počet stran: 9 stran

Počet příloh: 5

Počet vyhotovení: 2

V Praze, dne 21.6.2013

MONTEKALA, spol. s r.o.

NÁLEZ

Znalecký úkol

Vypracovat znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitosti - pozemku parc. č. 427/11 v kat. úz. Braňany, obec Braňany, okres Most, vše uvedeno na listu vlastnictví č. 543.

Přehled podkladů

- výpis z katastru nemovitostí ze dne 21.3.2013, LV č. 543, kat. úz. Braňany, Katastrální úřad pro Ústecký kraj, KP Most
- kopie mapy katastrální ze dne 22.3.2013, mapový list č. Most 4-2/33, měřítko 1:1000, kat. úz. Braňany
- exekuční příkaz k prodeji nemovitosti zn. 124 EX 28424/11-21 ze dne 5.9.2012
- usnesení o ustanovení znalce č.j. 124 EX 28424/11-59 ze dne 21.3.2013
- fotodokumentace nemovitosti
- informace sdělené zástupcem obce
- informace z KN
- informace z realitního trhu
- skutečnosti zjištěné na místě samém

Místopis

Vesnice Braňany patří do dřívějšího okresu Most a náleží pod Ústecký kraj. Příslušnou obcí s rozšířenou působností je rovněž okresní město Most. Obec Braňany se rozkládá asi 7 km severovýchodně od Mostu. Obec je vzdálená přibližně 18 km od německých hranic. V obci je základní občanská vybavenost. Místní obyvatelé mohou využívat kanalizaci i veřejný vodovod.

SOUČASNÝ STAV			BUDOUCÍ STAV				
Okolí:	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna	Okolí :	<input type="checkbox"/> bytová zóna	<input type="checkbox"/> průmyslová zóna		
	<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		<input type="checkbox"/> ostatní	<input type="checkbox"/> nákupní zóna		
Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn	Přípojky:	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> voda	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> kanalizace	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> plyn
veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon		veř. / vl.	<input type="checkbox"/> / <input type="checkbox"/> elektro	<input type="checkbox"/> telefon	

Dopravní dostupnost (do 10 minut pěšky):

MHD

železnice

autobus

Dopravní dostupnost (do 10 minut autem):

dálnice/silnice I. tř

silnice II.,III.tř

Poloha v obci:

Přístup k pozemku zpevněná komunikace nezpevněná komunikace

Přístup přes pozemky:

427/7, 427/2

Obec Braňany

Celkový popis

Oceňovaný pozemek p.č. 427/11 se nachází po pravé straně ulice Mostecká z Bíliny na Most. Pozemek je nepravidelného tvaru, v severní části svažité jižním směrem, jinak rovinný. Jedná se o oplocenou zahradu. V Územním plánu je pozemek veden jako ostatní plocha a nachází se mimo zastavitelné území obce.

Pozemek slouží jako zahrada společně s pozemkem p.č. 410/1 a domem č.p. 128, který je ve vlastnictví Lenky Hermanové.

RIZIKA

Rizika spojená s právním stavem nemovitosti:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Nemovitost je řádně zapsána v katastru nemovitostí | <input type="checkbox"/> Nemovitost není řádně zapsána v katastru nemovitostí |
| <input type="checkbox"/> Stav stavby umožňuje podpis zástavní smlouvy (vznikla věc) | <input type="checkbox"/> Stav stavby neumožňuje podpis zástavní smlouvy |
| <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby není v rozporu s její kolaudací | <input type="checkbox"/> Skutečné užívání stavby je v rozporu s její kolaudací |
| <input checked="" type="checkbox"/> Přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace je zajištěn | <input type="checkbox"/> Není zajištěn přístup k nemovitosti přímo z veřejné komunikace |

Rizika spojená s umístěním nemovitosti: nejsou

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Nemovitost není situována v záplavovém území | <input type="checkbox"/> Nemovitost situována v záplavovém území |
|---|--|

Věcná břemena a obdobná zatížení:

- Zástavní právo
- Exekuce

Ostatní rizika: nejsou

OBSAH

Obsah ocenění prováděného podle cenového předpisu

1. Ocenění pozemků

- 1.1 Pozemek p.č. 427/11

Obsah tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

- 1.1 Pozemek p.č. 427/11

OCENĚNÍ

Ocenění prováděné podle cenového předpisu

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 427/11

Ocenění

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:	20 %
Úprava cen:	20 %

Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:

Pozemek tvoří funkci celek s domem č.p. 128 a pozemkem p.č. 410/1. Tyto nemovitosti jsou v majetku Lenky Hermanové.

Koeficient prodejnosti K_p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)	1,0050
Koeficient změny cen staveb K_i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):	2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Koef.	K_i	K_p	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku						
§ 28 odstavec 5	92,02	0,40	2,1460	1,0050	20,00	95,26

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 28 odstavec 5	ostatní plocha	427/11	763,00	95,26	72 683,38
Stavební pozemek - celkem					72 683,38

Pozemek p.č. 427/11 - zjištěná cena = 72 683,38 Kč

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu

Rekapitulace výsledných cen

1. Ocenění pozemků

1.1. Pozemek p.č. 427/11

72 683,40 Kč

1. Ocenění pozemků celkem

72 683,40 Kč

Celkem

72 683,40 Kč

Rekapitulace výsledných cen, celkem

72 683,40 Kč

Ocenění majetku obecnou metodikou

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 427/11

Porovnávací metoda

Základní popis oceňovaných pozemků

Přehled srovnatelných pozemků:							
Koeficienty: (redukce ceny - KRC, velikost poz. - KMP, poloha poz. - KPP, dopravní dostupnost - KDD, možnost zastavění - KMZ, intenzita využití - KIV, vybavenost poz. - KVP, úvaha zpracovatele - KUV)							
	Výměra	Požadovaná	Jednotková	Koeficient	Upravená		
	[m²]	/kupní cena	cena	celkový	cena		
		[Kč]	[Kč/m²]	[K_c]	[Kč/m²]		
Lokalita: Zahrada, Lom							
KRC: 0,95	KMP: 1,05	KPP: 0,80	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 0,50	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	408	99 000	242,65	0,40	96,82		
Popis pozemku: Předmětem nabídky je zahrada s chatkou, která se nachází v zahrádkářské kolonii v obci Lom. Zahrada o celkové ploše 408 m ² je oplocena. Zahradní jednopodlažní domek je částečně podsklepen. V okolí zahrady se nachází rekreační vodní plocha Bomba a koupaliště Koldum. Zahrada s chatkou je v osobním vlastnictví.							
Lokalita: Zahrada, Liběšice							
KRC: 0,95	KMP: 1,05	KPP: 0,80	KDD: 1,00	KMZ: 1,00	KIV: 0,50	KVP: 1,00	KUV: 1,00
Parcela č.:	396	170 000	429,29	0,40	171,29		
Popis pozemku: V-Reality Vám zprostředkuje prodej zahrady v zahrádkářské kolonii u Liběšic. Zahrada o celkové rozloze 396 m ² se nachází v oploceném areálu zahrádkářské kolonie. Na pozemku stojí dřevěná chata, garáž se sklepem a obytný přívěs. Přívod elektřiny 220/380 zaveden na pozemek. Na zahradě jsou okrasné stromy, záhony a bazén. Ze zahrady je přístup k potoku, který protéká těsně za zahradou, možnost napojení vody k zalévání. Pozemek je ohraničen dřevěným							

plotem. K chatě vede velmi dobrá přístupová cesta, parkování je možné u chaty nebo v přístřešku na zahradě. Příjezd po dálkové komunikaci Most - Bílina.

Lokalita: Zahrada, Most

KRC: 0,95 KMP: 1,05 KPP: 0,80 KDD: 0,80 KMZ: 1,00 KIV: 0,50 KVP: 0,80 KUV: 0,90

Parcela č.: 361 350 000 969,53 0,23 **222,82**

Popis pozemku: Nabízíme prodej zahrady v Mostě Čepirohách, v blízkosti moštárny. Velikost zahrady je 337 m² + 24 chatka, parcela je rovná, soukromí chrání vzrostlé tůje. WC splachovací k dispozici.

Průměrná jednotková cena **163,64 Kč/m²**

Druh pozemku	Parcela č.	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]	Celková cena pozemku [Kč]
ostatní plocha	427/11	763	164	125 132
Celková výměra pozemků		763	Hodnota pozemků celkem	125 132

REKAPITULACE OCENĚNÍ

Rekapitulace ocenění prováděného podle cenového předpisu:

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 427/11 72 683,00 Kč

Rekapitulace tržního ocenění majetku

1. Ocenění pozemků

1.1 Pozemek p.č. 427/11 125 100,00 Kč

	Současný stav
Porovnávací hodnota	0 Kč
Výnosová hodnota	0 Kč
Věcná hodnota	125 132 Kč
Hodnota pozemku	125 132 Kč
Zjištěná cena dle vyhlášky	72 683 Kč
Obvyklá cena	125 000 Kč

Komentář ke stanovení obvyklé ceny

Při stanovení výsledné obecné ceny je nutno přihlídnout nejenom k výsledkům jednotlivých oceňovacích metod, ale zároveň ke všem obecným ekonomickým souvislostem a ke kladným i záporným aspektům vztaženým k oceňovanému majetku. V užití argumentaci nelze pominout žádné relevantní faktory, jako např. lokalita, pozice majetku v zóně, infrastruktura, dopravní dostupnost, univerzálnost použití majetku, situace na trhu nemovitostí, obecná hospodářská situace.

Pro stanovení obvyklé ceny oceňovaného souboru nemovitostí - bylo třeba vzít úvahu tyto základní skutečnosti a ovlivňující aspekty:

- a) situace na trhu s realitami: je na nízké úrovni
- b) parametry zvyšující cenu: pozemek tvoří funkční celek se stavbou č.p. 128 a pozemkem p.č. 410/1, pozemek s dobrou dostupností
- c) parametry snižující cenu: nezjištěny

Na základě zjištěných hodnot, výše uvedených skutečností v místě a po zvážení všech aspektů stanovují obvyklou cenu nemovitostí ve výši 125 000,- Kč.

V Praze 21.6.2013

MONTEKALA, spol. s r.o.
Hálova 34
190 00 Praha 9

Znalecká doložka:	<p>Znalecký posudek byl vypracován společností s ručením omezeným MONTEKALA, znalecký ústav zapsaný do seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost při Ministerstvu spravedlnosti České republiky podle ustanovení § 21 odst. 3 zákona číslo 36/1967 Sb. o znalcích a tlumočnících a ustanovení § 6 odst. 1 vyhlášky číslo 37/1967 Sb., ve znění pozdějších předpisů do prvního oddílu seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost v oboru ekonomika s rozsahem znaleckého oprávnění pro oceňování movitých věcí, nemovitostí, motorových vozidel, nehmotného investičního majetku, cenných papírů, podniků a obchodních společností.</p> <p>Znalecký úkon je zapsán pod pořadovým číslem 4178/2013 znaleckého deníku.</p> <p>Odpovědná osoba: Ing. Jaroslav Karásek - soudní znalec, jednatel společnosti.</p> <p>B plus B, spol. s r.o., Holečkova 657, 150 00 Praha 5 - Košíře, IČO: 61056049, předmět podnikání: Oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik na základě koncesní listiny vydané živnostenským odborem úřadu městské části Praha 5 pod č.j. ZIV/U5037/2006/JKU dne 3.5.2006, zajistila a předala podklady pod poř. č. 162/2013.</p>
--------------------------	--

SEZNAM PODKLADŮ A PŘÍLOH

Podklady a přílohy	počet stran A4 příloze
Mapa oblasti	1
Snímek katastrální mapy ze dne 22.3.2013	1
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 543 ze dne 21.3.2013	3

