

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 812 -01 /19

O obvyklé ceně nemovitosti pozemkové parcely p. č. 1267/22 - zahrady, k.ú. Stráž pod Ralskem, obec Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa

Objednatel znaleckého posudku: Administrace insolvenčí CITY TOWER
v.o.s.
Hvězdova 1716/2b
140 00 Praha 4

Účel znaleckého posudku: Stanovení obvyklé ceny za účelem ocenění majetku v insolvenčním řízení dlužníka Wagnerová Martina, nar. 7. 4. 1974, bytem Mimoňská 287, 471 27 Stráž pod Ralskem

Dle 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., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., podle stavu ke dni 17. 2. 2019 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Vladislava Kličošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9
tel. 724 242 282

Počet stran: 7 včetně titulního listu a 12 stran příloh. Objednateli se předává ve dvou vyhotoveních.

V Praze 28. 2. 2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti pozemkové parcely p. č. 1267/22 - zahrady, k.ú. Stráž pod Ralskem, obec Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	pozemek p.č. 1267/22
Adresa předmětu ocenění:	Stráž pos Ralskem 47127 Stráž pos Ralskem
LV:	1293
Kraj:	Liberecký
Okres:	Česká Lípa
Obec:	Stráž pod Ralskem
Katastrální území:	Stráž pod Ralskem
Počet obyvatel:	3 989

3. Prohlídka

Prohlídka byla provedena dne 17. 2. 2019 a provedena fotodokumentace.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN Katastrálního úřadu pro kraj Liberecký, Katastrální pracoviště Česká Lípa ze dne 31.1.2019, pro k.ú. Stráž pod Ralskem, LV - 1293
- kopie katastrální mapy k.ú. Stráž pod Ralskem, oblast oceňované nemovitosti
- Územní plán Stráž pod Ralskem
- fotodokumentace pořízená na místě
- informace a údaje poskytnuté vlastníkem
- analýza trhu nemovitostí v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

SJM Wagner Jindřich a Wagnerová Martina, Mimoňská 287, 471 27 Stráž pod Ralskem, podíl 1 / 1

6. Dokumentace a skutečnost

K provedení ocenění nemovitosti předložil objednatel posudku doklady o vlastnictví. Ostatní dokumenty obstaral znalec. Jde o pozemek zahrady p.č. 1267/22 v k.ú. Stráž pod Ralskem, obec Stráž pod Ralskem. Pozemek je ve společném jmění manželů Jindřicha a Marty Wagnerových. Paní Wagnerová Martina je insolvenčním dlužníkem. Nemovitost na LV 1293 manželé získali na základě Smlouvy o převodu vlastnictví (zák. č. 95/199 Sb.) ze dne 4.10.2004, právní účinky vkladu práva ke dni 4.11.2004, V-5602/2004-501. Nemovitost se nachází v původním stavu i rozsahu.

7. Celkový popis nemovité věci

Pozemek p.č. 1267/22 je situován v okrajové části obce Stráž pod Ralskem, v prostoru Územním plánem vyčleněným pro plochy rekreační a zahrádkářské osady (RZ), na okraji dobývacího prostoru uranové rudy. Pozemek je rovinný, leží podél místní komunikace,

tvarově nepravidelného trojúhelníku, o celkové výměře 265 m². Na pozemku se nachází udírna, pergola a kolna na nářadí, v původním neudržovaném stavu. Dále je zde kopaná studna, voda je používána pouze na zalévání. Napojení na elektrickou energii v místě je možné, pozemek však napojen není. Pozemek neleží v záplavovém území (dle VÚVT T.G.Masaryka - prohlížečka záplavových území). Vzdálenost nemovitosti do centra obce cca 1 km. V obci je možnost napojení na veřejné inženýrské sítě mimo plyn. Občanská vybavenost obce je základní - obchody, škola, zdravotní služby, sportovní a kulturní vyžití, základní služby.

8. Metodika a zdroje informací

Obvyklá – tržní cena

zák. č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, § 2:

Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.

Tržní hodnota,

jinak také obvyklá cena, vyjadřuje cenu, za kterou by nemovitost mohla být prodána ke dni ocenění na základě smluvního aktu mezi prodávajícím a kupujícím. Majetek musí být veřejně vystaven na trhu a tržní podmínky by měly dovolovat řádný prodej. **Tržní cena se tvoří až při konkrétní koupi či prodeji nemovitosti, není možno ji určit přesně a od zjištěné tržní hodnoty nemovitosti se může i výrazně odlišovat.**

Tržní hodnotu nemovitosti ovlivňuje mnoho vlivů. Mezi nejdůležitější patří vlivy fyzikální, kde se jedná o rozsah nemovitosti, její velikost, stáří nemovitosti, polohu, životní prostředí kolem ní, dopravu a řadu dalších faktorů. Dále jsou to vlivy ekonomické, u kterých se sleduje zaměstnanost v dané lokalitě, životní úroveň, hospodářský rozvoj, inflace nebo úroková míra. Mimo tyto vlivy mají na hodnotu nemovitosti vliv i situace v dané části trhu, stabilita či rozkolísanost trhu, stav nabídky, poptávky a konkurence u daného typu nemovitosti, nové trendy a další.

Odhad tržní hodnoty nemovitosti může být prováděn třemi základními metodami, které jsou navzájem provázány. Jejich přispívání k výsledné tržní hodnotě se liší podle typu nemovitosti, jež se má ocenit.

Nákladový způsob ocenění (stanovení věcné hodnoty)

Nákladový způsob vychází z nákladů, které by bylo nutné vynaložit na pořízení (postavení) předmětu ocenění v místě ocenění a dle jeho stavu ke dni ocenění.

Věcná hodnota (nákladový způsob ocenění) vychází u pozemků z výměr podle výpisu z katastru nemovitostí, z bonity pozemků, umístění v dané aglomeraci a možnosti jejich využití. Pro informaci o hodnotě pozemků lze použít cenovou mapu pro danou lokalitu, platnou oceňovací vyhlášku případně další metody.

Výnosový způsob ocenění (stanovení výnosové hodnoty majetku)

Tato metoda je založena na koncepci „časové hodnoty peněz a relativního rizika investice“. Podle ní investor (tj. kupující) nakupuje budoucí zdroj příjmů, čili budoucí peněžní tok. Základem pro budoucí tok příjmů může být buď současné využití podnikatelského majetku, nebo úvaha o možném nejlepším a nejvýnosnějším využití, které se bude od stávajícího podnikatelského záměru odlišovat.

Výnos je stanoven jako rozdíl příjmů z nájemného a výdajů, resp. nákladů, vynaložených z titulu vlastnictví, provozování a pronajímání objektu. Výnosová metoda vyjadřuje tzv. "věčnou rentu" nemovitostí (staveb a pozemků).

Porovnávací způsob

Nejčastěji aplikovaná metoda, která odráží současný stav trhu (pro nemovitosti, které se rozšířeně obchodují). Výše ceny oceňované nemovitosti závisí na prodejních cenách stejných nebo podobných nemovitostí na trhu. **Předpokladem pro použití porovnávací metody je srovnatelnost, časová aktuálnost a obdobný užitek porovnávaných nemovitostí.** Získaná informace je hodnota celé "realizované" (prodané) nemovitosti, tedy u rodinných domů finanční hodnoty všech staveb, stavebních úprav na pozemku, pozemku a porostů jako celku.

U nemovitostí, kde není možné objektivně stanovit porovnávací hodnotu, resp. kde nebyly nalezeny ani nejsou v současné nabídce objekty srovnatelných užitných parametrů, je třeba na základě podrobné analýzy současného trhu s nemovitostmi zvažovat i obchodovatelnost obdobných zařízení v dané lokalitě.

Lze použít i kombinaci výše uvedených způsobů ocenění.

V konkrétním případě bude použita metoda porovnávací, neboť nejlépe vystihuje stav na trhu nemovitostí.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

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., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb. a č. 457/2017 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Obvyklá cena bude určena porovnáním dle § 2 odst. 1 výše uvedeného zákona.

Pozemek p.č. 1267/22 - porovnání srovnatelných nemovitostí

lokality okr. Stráž pod Ralskem	druh pozemku	Plocha m ²	celková cena Kč	nabídková cena vč. Poplatků Kč/m ²	upravená cena Kč/m ² k=0,85*)	Cena celkem Kč
Pozemky						
Ralsko	stavební	3 668	730 000	199	169	
Stráž pod Ralskem	stavební	2 667	666 750	250	213	
Zákupy	stavební	3 500	770 000	220	187	
průměr		3 278	722 250	223	190	
Cvikov	zahrad	869	40 000	46	39	
Stráž pod Ralskem	louka	5 378	117 000	22	18	
Nový Bor	zahrad	560	290 000	518	440	
Jablonné v Podještědí	pole	1 458	30 000	21	17	
Jablonné v Podještědí	louka	13 929	362 154	26	22	
Mimoň	pole	1 441	72 000	50	42	
Pertoltice pod Ralskem	zahrad	407	220 000	541	459	
průměr		3 435	161 593	175	148	
Porovnávaná nemovitost						
		Plocha m²		Koeficient posuz. nem.		
Stráž pod Ralskem	zahrad	265		0,5	74	19 673

*) koeficient vyjadřující nabídku realitního trhu (skutečná cena bude nižší) a dále provize a právní služby realitním zprostředkovatelům

Na trhu nemovitostí se v současné době přímo v lokalitě Stráž pod Ralskem obchoduje jediný pozemek určený pro výstavbu a jeden zemědělský. Do výběru reprezentantů pro porovnání byly vybrány pozemky z blízkého okolí. Vzhledem k dané lokalitě se stavební pozemky pohybují od 169 do 213 Kč/m² plochy, jejich průměrná plocha činí přes tři tisíce m², průměrná cena 190 Kč/m². Jde však o již zasíťované pozemky. Zemědělské pozemky se pak pohybují mezi 18 až 42 Kč/m² plochy. Pozemky zahrad s výměrou mezi cca 400 až 800 m² se nabízejí o cca polovinu draž, než stavební pozemky. Jde však o pozemky evidované v KN jako zahrad, umístěné vedle již zastavěných pozemků.

Oceňovaný pozemek leží v zóně pozemků v zahrádkářské kolonii určených jako rekreační plocha, bez možnosti výstavby, je zde přivedena elektrická energie. Oceňovaný pozemek je však v dané době bez napojení. Další nevýhodou je situování v bezprostřední blízkosti bývalého dobývacího prostoru, dále trojúhelníkový tvar a nízká výměra pozemku.

Průměrné ceny zemědělských pozemků luk, polí a zahrad se nabízejí za 175 Kč/m², po úpravě koeficientem nabídky za 148 Kč/m².

S přihlédnutím ke všem výše uvedeným faktorům oceňované nemovitosti je jako možná dosažitelná tržní hodnota nemovitosti zapsané na LV 1293, k.ú. Stráž pod Ralskem, navržena cena v úrovni zjištěné průměrné ceny zemědělských pozemků upravená koeficientem zohledňujícím negativa posuzovaného pozemku, a to 75 Kč/m², pro výměru 265 m² činí 19 875 Kč, po zaokrouhlení cena

20 000 Kč

C. Cenové vyjádření k podílu vlastnictví

LV 1293

SJM Wagner Jindřich a Wagnerová Martina, Mimoňská 287, 471 27 Stráž pod Ralskem
Obvyklá cena nemovitosti nebude upravena.

D. Ocenění závad a práv s nemovitostí spojených

Na základě dostupných podkladů a informací o oceňované nemovitosti lze konstatovat, že mimo insolvenční řízení, je na

majetek zapsaný na LV 1293 - nemovitost pozemkové parcely p. č. 1267/22 - zahrady, k.ú. Stráž pod Ralskem, obec Stráž pod Ralskem, okres Česká Lípa

uvaleno Zástavní právo exekutorské, Zástavní právo soudcovské, Předkupní právo, Omezeno dispoziční právo, vydán exekuční příkaz k prodeji nemovitosti, nařízena exekuce a vydáno Rozhodnutí o úpadku. Tyto právní vady nemají vliv na zjištěnou cenu nemovitosti.

Zjištěná obvyklá cena majetku 20 000 Kč

slovy: Dvacettisíc Kč

V Praze 28. 2. 2019

Ing. Vladislava Klikošová
Generála Janouška 872
198 00 Praha 9

Seznam příloh

- výpis z KN pro k.ú Stráž pod Ralskem, LV - 1293
- kopie katastrální mapy k.ú. Stráž pod Ralskem, oblast oceňované nemovitosti
- výňatek mapové části Územního plánu Stráž pod Ralskem
- fotodokumentace

E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Praze, ze dne 14.10.1996, pod č.j. Spr. 4152/95, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí a obor stavebnictví, odvětví stavby obytné a průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 812/07/19 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 812/07/19.