

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 3070-1.21a/17

AKTUALIZACE 2019

obvyklé ceně nemovité věci pozemkové parcely ostatní plochy zeleně p.č. 918/51 v k.ú. Jablonec nad Nisou, obec a okres Jablonec nad Nisou

Objednavatel znaleckého posudku:

Administrace insolvenčí CITY TOWER v.o.s. ,
insolvenční dlužník Bronislav Vrbata
Hvězdova 1716/2b
Praha 4

Účel znaleckého posudku:

stanovení možné dosažitelné obvyklé ceny
nemovitosti pozemkové parcely ostatní plochy
zeleně p.č. 918/51 v k.ú. Jablonec nad Nisou, obec a
okres Jablonec nad Nisou za účelem insolvenčního
řízení

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. podle stavu ke dni 14.11.2019 znalecký posudek vypracoval:

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha 4

Počet stran: 5 včetně titulního listu. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Praze 14.11.2019

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

určit obvyklou cenu nemovité věci pozemkové parcely ostatní plochy zeleně p.č. 918/51v k.ú. Jablonec nad Nisou, obec a okres Jablonec nad Nisou

2. Základní informace

Název předmětu ocenění:	pozemková parcela ostatní plochy zeleně p.č. 918/51 včetně příslušenství v k.ú. Jablonec nad Nisou, okres Jablonec nad Nisou
Adresa předmětu ocenění:	Rýnovická 2328/82 466 01 Jablonec nad Nisou
LV:	13431
Kraj:	Liberecký
Okres:	Jablonec nad Nisou
Obec:	Jablonec nad Nisou
Katastrální území:	Jablonec nad Nisou
Počet obyvatel:	45 771

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 13.6. 2017 za přítomnosti insolvenčního dlužníka.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

- výpis z KN KÚ Jablonec nad Nisou ze dne 22.2.2017 pro k.ú. Jablonec nad Nisou LV 13431 včetně uvedení nabývacího titulu a jiných právních skutečností
- kopie katastrální mapy k.ú. Jablonec nad Nisou v lokalitě oceňovaných nemovitých věcí v M 1:1000
- prohlídka pozemkové parcely p.č. 918/51
- pořízená fotodokumentace pozemkové parcely ostatní plochy zeleně p.č. 918/51
- provedená analýza trhu pro daný druh nemovitosti a v daném místě a čase

5. Vlastnické a evidenční údaje

K pozemkové parcele ostatní plochy zeleně p.č. 918/51:

v SJM

6. Dokumentace a skutečnost, místopis

K provedení ocenění pozemkové parcely p.č. 918/51 předložil objednatel posudku jen geodetický podklad. Veškeré dostupné informace o pozemkové parcele byly získány její prohlídkou ve spojitosti s prohlídkou obytného domu čp. 2328 a oceňovaných jednotek v něm č. 2328/2 a č. 2328/17. Pozemková parcela je svou polohou přilehlá k JV straně přístavby obytného domu, sleduje severní náklon celého pozemkového okolí obytné domu. Pozemková parcela je užívána jejími vlastníky - insolvenčními dlužníky jako zahrádka pod okny jejich bytové jednotky v přístavbě obytného domu. Zahrádka je osázena okrasnými porosty spíše keřovými - viz. foto. Pozemková parcela je přístupna ze sousední přilehlé parcely p.č. 918/50, která je v podílovém spoluvlastnictví vlastníků bytových jednotek v domě i insolvenčního dlužníka. Insolvenční dlužník získal pozemkovou parcelu p.č. 918/51 v roce 2008 na základě Kupní smlouvy.

Pozemková parcela ostatní plochy zeleně je přilehlá k přístavbě obytného domu, půdorysně je nepravidelná zásadně trojúhelníkového půdorysu Pozemek je ve svahu k severní straně a je zahradnický upravován. Pozemek tvoří funkční celek jen s bytovou jednotkou č. 2328/2. Zpracovatel posudku pořídil fotodokumentaci pozemkové parcely č. 918/51 - viz. příloha posudku. Venkovní úpravy zajišťující užívání pozemkové parcely je opěrná zídka, zahradní skalka. Pozemková parcel je volně přístupná.

B. ZNALECKÝ POSUDEK

1. Celkový popis oceňovaných nemovitých věcí

Pozemková parcela ostatní plocha zeleně p.č. 918/51

Nález:

Viz. předchozí popis v odstavci Dokumentace a skutečnost.

Výměra:

Výměra plochy pozemkové parcely je 94 m².

Výpočet:

Obvyklá cena předmětné pozemkové parcely bude určena porovnáním dle § 2 odst.1 zákona na základě provedené porovnávací statistiky - analýzy trhu v daném místě a současném čase, pro výpočet bylo zajištěno dostatečné množství porovnávacích informací. .

Byly porovnávány podobně /stejně/ velké pozemkové parcely v zastavěné části města určené jako stavební pozemku s vedlejším využitím pro zahrady v rozmezí výměry od 132 do 800 m². V dané lokalitě města Jablonce nad Nisou bylo shledáno 6 aktuálních nabídek prodeje porovnatelných pozemkových parcel a hledání rozšířilo do okolí Jablonce nad Nisou tj. do Tanvaldu, Smržovky, Pěčina a Líšného a bylo tak nalezeno celkem 10 nabídek prodeje porovnatelných pozemkových parcel, tedy počet porovnatelných reprezentantů porovnání je dostatečný. Z tohoto výběru pozemkových parcel v cenových nabídkách od 135 do 2.171 Kč/m² byla stanovena průměrná cena, viz. následující tabulka nabídek.

místo - lokalita	výměra	nabídková cena	cena za 1 m ²
Jablonec nad Nisou			
Nová	132		295
Jánská	800		1 750
J.n N.	148		135
Smetanova	700		2 571
Pivovarská	706		1 770
SNP	796		1 250
Tanvald	304		756
Smržovka	692		1 275
Pěčín	685		550

průměrná cena

1.072

Ostatní známé metody zjištění obvyklé ceny tj. metody výnosové a věcné /nákladové/ nejsou pro určení obvyklé ceny vhodné pro jejich malou vypovídací hodnotu na trhu s nemovitými věcmi dovolené pokud jsou pro metodu porovnatelnou nalezeny dostatečné tržní informace/ viz. výše/.

Z těchto údajů pak vyplývá že, průměrná cena za 1 m² pozemkové parcely ostatní plochy zeleně je 1.072,- Kč/m².

Výpočet:

94 m² * 1.072,- Kč/m² =

100.768,- Kč

Statistika pro určení obvyklé ceny nemovitosti byla provedena za pomoci aktuálních nabídek v médiích a dle regionálně působících realitních kanceláří. Jelikož jde o ceny v nabídkách nikoliv ceny realizovaných prodejů a dále nutno uvažovat náklady s prodejem nemovité věci - provize, poplatky, právní služby, daně a konečně i možné smluvní dohody stran prodeje ve výši cca 10 %, potom obvyklá cena pozemkové parcely:

100.768,- Kč * /1,00-0,10/ =

90.691,- Kč.

C. CENOVÉ VYJÁDŘENÍ PODÍLU VLASTNICTVÍ

Insolvenční dlužník je vlastníkem oceňované pozemkové parcely ostatní plochy zeleně p.č. 918/51 ve společném jmění manželů, jde tudíž o jediný právní subjekt a proto se nebude obvyklá cena pozemkové parcely z tohoto důvodu optimalizovat /např. prodej menšinového podílu vlastnictví/.

D. OCENĚNÍ ZÁVAD A PRÁV S NEMOVITOSTÍ SPOJENÝCH

Po prostudování všech informací a podkladů o pozemkové parcele ostatní plochy zeleně je možno konstatovat, že na pozemkovou parcelu ostatní plochy zeleně p.č. 918/51 v k.ú. Jablonec nad Nisou, obec a okres Jablonec nad Nisou jsou mimo toto insolvenční řízení uvalena další zástavní práva smluvní, soudcovská, exekutorská, z rozhodnutí správního orgánu, četná exekuční řízení. Tyto právní závady nemají vliv na určení obvyklé ceny oceňované nemovité věci.

Zpracovatel ocenění proto navrhuje po provedeném výpočtu obvyklé ceny porovnáním, aby možně dosažitelná obvyklá cena nemovitých věcí pozemkové parcely ostatní plochy zeleně p.č. 918/51 v k.ú. Jablonec nad Nisou, obec a okres Jablonec nad Nisou byla určena k datu podání znaleckého posudku a po zaokrouhlení na částku

90.700,- Kč.

tj. slovy: devadesáttisícsedmset korun českých

Seznam příloh

- přiloženy u prvotního znaleckého posudku

Popis fotodokumentace

- přiložena u prvotního znaleckého posudku

V Praze 14.11.2019

Vladimír Pauer
U Nových domů III-1
140 00 Praha



E. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Městského soudu v Praze, ze dne 8.6.1983, pod č.j. Spr. 968/83, pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 3070-1.21a/17 AKTUALIZACE 2019 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 3070-1.21a/17 AKTUALIZACE 2019.