

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 73-2813/10

o obvyklé ceně **pozemku parc.č. 68** v k.ú. Bořenovice, obec Bořenovice, okr. Kroměříž

Objednatel posudku:

Exekutorský úřad Ostrava
Mgr. Pavla Fučíková - soudní exekutor
Slévárenská 410/14
709 00 Ostrava

Účel posudku:

pro účely exekučního řízení

024 EX 2265/09-59

Dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb. a č. 257/2004 Sb. a č. 296/2007 Sb., podle stavu ke dni 29.3.2010 posudek vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 9 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě 29.3.2010

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě Rozhodnutí o ustanovení znalce č.j. 024 EX 2265/09-59 ze dne 28.1.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 132 pro k.ú. Bořenovice, obec Bořenovice.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit pozemek zapsaný na **LV č. 132 pro k.ú. Bořenovice, obec Bořenovice**, a to:
 - pozemek parc.č. 68 o výměře 945 m² – zahrada
2. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojená cenou obvyklou § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

2. Údaje o oceňovaném pozemku

Oceňovaný pozemek zapsaný na LV č. 132 se nachází v severní části obce Bořenovice, (179 obyvatel), ve správním území okresu Kroměříž, v katastrálním území Bořenovice. Pozemek se nachází na okraji zástavby rodinných domů, ve vzdálenosti cca 400 m od centra obce, kde se nachází pouze obecní úřad a kostel. Základní občanská vybavenost (pošta, zdravotnické zařízení, obchody, škola) se nachází ve městě Holešov, který je vzdálen 3,5 km. Pozemek je umístěn v lokalitě se špatnou dopravní dostupností. V obci Bořenovice se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy. Napojení na komunikaci II/438, spojující města Bystřice pod Hostýnem, Holešov a Kroměříž se nachází ve vzdálenosti 3 km. Z pohledu oceňované nemovitosti se jedná o málo atraktivní lokalitu s nedostatkem pracovních příležitostí.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 22.3.2010 za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Bořenovice, obec Bořenovice, list vlastnictví č. 132, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 20.1.2010.
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Bořenovice, mapový list č. KROMĚŘÍŽ 0-4/3 ze dne 23.6.2009 v měřítku 1:2000
- letecký snímek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 132 v k.ú. Bořenovice, obec Bořenovice, okr. Kroměříž je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Polách Pavel, Valašská Polanka 270, 756 11 Valašská Polanka

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 132 o výměře 945 m² – zahrada

B1 - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

C - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

D - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

E - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

F - LV viz. výpis z katastru nemovitostí

6. Obsah posudku

1. Ocenění dle cenového předpisu
2. Zjištění obvyklé ceny metodou srovnávací
3. Práva a závady s nemovitostí spojené

Přílohy

Usnesení č.j. 024 EX 2265/09-59 ze dne 28.1.2010

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Výřez z leteckého snímku

Situační plán

7. Použité metody ocenění

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitosti, a to **pozemku parc.č. 68** v k.ú. Bořenovice, obec Bořenovice, okres Kroměříž.

Ocenění je provedeno "cenou obvyklou" ve smyslu definice uvedené v § 2, odst. 1 zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku):

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 oblíbenosti.

Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalami.

Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vazby mezi prodávajícím a kupujícím.

Zvláštní oblíbeností se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

Zpracovatel ocenění odhadne i závady, které v důsledku přechodu nezaniknou a upraví příslušným způsobem odhad ceny.

Ocenění je zpracováno k datu uvedenému na titulní straně. Jeho platnost je omezena faktory, které mohou nastat po uvedeném datu a mohou mít vliv na obvyklou cenu.

Na této zásadě je vypracováno toto ocenění.

Pro odhad obvyklé ceny pozemků je hodnocení v tomto případě provedeno dvěma způsoby, a to:

- metoda ocenění dle cenového předpisu
- metoda srovnávací

Charakteristika těchto metod:

Metoda ocenění dle cenového předpisu

Zjištění administrativní ceny nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb. a vyhlášky č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Metoda srovnávací (tržní, statistická)

V principu se jedná o vyhodnocení cen nedávno prodaných porovnatelných nemovitostí.

Pozemky jsou hodnoceny zaprvé administrativní cenou zjištěnou dle cenového předpisu a dále srovnávací metodou, protože dle dostupných údajů ke dni ocenění na trhu nemovitostí s obdobným typem pozemků v dané lokalitě o obdobné velikosti bylo obchodováno, a proto srovnatelnou cenu lze objektivně zjistit. Pozemky tohoto typu se v dané lokalitě běžně nepronajímají, údaje o cenách pronájmu proto nelze zjistit a vyhodnotit, a metoda výnosová se v tomto případě nepoužije.

Pro ocenění bude proto použito metod: ocenění dle cenového předpisu a srovnávací.

B. Posudek

1. Ocenění dle cenového předpisu

Popis objektů, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb. a č. 460/2009 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Pozemek zapsaný na LV č. 132 pro k.ú. Bořenovice, obec Bořenovice

Pozemek parc. č. 68 je ke dni ocenění veden v katastru nemovitostí jako zahrada, což odpovídá skutečnosti. Pozemek je zatravněný a platnou územně plánovací dokumentací je určen k výstavbě rodinného domu. Přístup a příjezd k pozemku je možný ze severní strany z veřejné komunikace. Jelikož je oceňovaný pozemek ve funkčním celku se stavebním pozemkem je ocenění provedeno dle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 460/2009 Sb.

Pozemek zahrady nebo ostatní plochy oceněný dle § 28 odst. 5.

Základní cena = 35,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	68	945,00	35,00	33 075,-
Součet				33 075,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,8990
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1730
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				25 845,16
Pozemek na LV č. 132 - zjištěná cena				<u>= 25 845,16 Kč</u>

Výsledná cena pozemků zjištěná dle cenového předpisu po zaokrouhlení činí

celkem 26 000,- Kč

2. Ocenění metodou srovnávací

Stavební pozemek

Po pozemcích uvedeného typu – **pozemky určené pro výstavbu rodinných domů**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků **poptávka nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemku a možnosti využití, jsem názoru, že **oceňovaný pozemek je hůře obchodovatelný**.

Jako podklady byly použity údaje z vlastní databáze, informace z nabídek z internetových stránek.

Podle nabídek z internetových stránek, byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaný pozemek, tyto pozemky pro výstavbu rodinných domů:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Druh pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Stavební pozemek, Prusinovice, okr. Kroměříž	zahrada	2 851	627 000	2010
			220	
Stavební pozemek, Počenice, okr. Kroměříž	zahrada	1 160	260 000	2010
			225	
Stavební pozemek, Žeranovice, okr. Kroměříž	orná půda	997	289 000	2010
			290	
Stavební pozemek, Kyselovice, okr. Kroměříž	orná půda	1 425	270 000	2010
			190	

Podle výše uvedených porovnání a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, stavební pozemky, obdobné velikosti v průměru od 200 do 300 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemku – pozemek určený k výstavbě rodinného domu, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti, tj. pozemku, na částku:

200 Kč/m² tj. za celkovou výměru stavebního pozemku zapsaného na listu vlastnictví č. 132 pro k.ú. Bořenovice (945 m²)

tj. celkem 189 000 Kč

3. Práva a závady s nemovitostí spojená

Vlivy vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí:

Dle výpisu z katastru nemovitostí ze dne 20.1.2010 na listu vlastnictví č. 123 pro k.ú. Bořenovice se k nemovitosti váží níže uvedená omezení:

Exekuční příkaz k prodeji nemovitosti Exekutorským úřadem Ostrava, soudním exekutorem Mgr. Pavlou Fučíkovou.

Při stanovení obvyklé ceny nemovitosti se výše uvedená omezení nezohledňují, protože nemají vliv na cenu obvyklou.

Dle předložených podkladů k ocenění a zjištěných skutečností na oceňovaných nemovitostech nevážnou žádné jiné závazky ani jiná omezení, popř. závazky vyplývající ze smluvních ujednání, o jejichž existenci se nelze přesvědčit z výpisu z katastru nemovitostí.

C. Rekapitulace jednotlivých metod při zjištění odhadu obvyklé ceny nemovitosti

(pro účely exekučního řízení)

Na základě Rozhodnutí o ustanovení znalce č.j. 024 EX 2265/09-59 ze dne 28.1.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitosti zapsané na LV č. 132 pro k.ú. Bořenovice, obec Bořenovice.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit pozemek zapsaný na **LV č. 132 pro k.ú. Bořenovice, obec Bořenovice**, a to:
 - pozemek parc.č. 68 o výměře 945 m² – zahrada
2. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojená cenou obvyklou § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

Výsledné ceny:

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	26 000
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	189 000

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, vzhledem k lokalitě, kde je pozemek umístěn, ale zejména s ohledem na charakter pozemku a možnost jeho využití pro výstavbu rodinného domu, odhaduji obvyklou cenu pozemku ve výši:

190 000 Kč

V Ostravě, 4.3.2010

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

D. Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 4.3.1999, pro základní obor 1. ekonomika, 2. stavebnictví pro odvětví 1. ceny a odhady nemovitostí, 2. stavby obytné, stavby průmyslové.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 73-2813/10 znaleckého deníku.