

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 80-3125/11

o obvyklé ceně spoluvlastnického podílu o velikosti 10/20 na **pozemcích parc.č. St. 9 a 56** v k.ú. Malá Véska, obec Staré Město, okr. Bruntál.

Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

pro účely exekučního řízení

024 EX 5611/09-64

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 1.4.2011 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 1.4.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 5611/09-64 ze dne 8.12.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti 10/20 na nemovitostech zapsaných na LV č. 7 pro k.ú. Malá Véska, obec Staré Město.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 10/20 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 7 pro k.ú. Malá Véska, obec Staré Město**, a to:

- pozemek parc.č. St. 9 o výměře 344 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 56 o výměře 1971 m² – zahrada

2. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojená cenou obvyklou § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

2. Údaje o oceňovaných pozemcích

Oceňované pozemky zapsané na LV č. 7 se nachází v severní části obce Staré Město (865 obyvatel), v místní části Malá Véska ve správním území okresu Bruntál, v katastrálním území Malá Véska. Pozemek se nachází na v rozptýlené zástavbě rodinných domů při místní komunikaci, ve vzdálenosti cca 1,5 km od centra obce, kde se nachází pouze obecní úřad a kostel. Základní občanská vybavenost (pošta, zdravotnické zařízení, obchody, škola) se nachází ve městě Bruntál, který je vzdálen 5 km. Pozemky jsou umístěny v lokalitě se špatnou dopravní dostupností. V obci Staré Město se nachází zastávka meziměstské autobusové dopravy. Napojení na komunikaci I/11, spojující města Bruntál, Opava a Ostrava se nachází ve vzdálenosti 5 km. Z pohledu oceňovaných nemovitostí se jedná o málo atraktivní lokalitu s nedostatkem pracovních příležitostí.

Na pozemku parc.č. 56 se nachází zděný objekt, který v minulosti sloužil k rekreaci. Ke dni ocenění je objekt bez využití a nachází se ve velmi špatném stavebně-technickém stavu (propadlá střecha, poškozené zdivo a omítky). Vzhledem k velikosti a zhoršenému stavebně-technickému stavu nemá objekt výrazný vliv na cenu obvyklou a proto jej v posudku samostatně neoceňuji.

Vzhledem k umístění pozemků podél místní komunikace v centrální části obce a s ohledem na skutečnosti, že okolní pozemky jsou zastavěny rodinnými domy a že oceňované pozemky tvoří proluku mezi rodinnými domy, oceňuji tyto pozemky jako pozemky stavební.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 1.4.2011 za přítomnosti soudního znalce.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Malá Véska, obec Staré Město, list vlastnictví č. 7, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 8.12.2010.

- kopie katastrální mapy pro k.ú. Malá Véska, mapový list č. BRUNTÁL 2-8/21 ze dne 3.12.2010 v měřítku 1:1000

- letecký snímek

- fotodokumentace pořízená znalcem

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. 7 v k.ú. Malá Véska, obec Staré Město, okr. Bruntál je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Jirků Iлона, Jiráskova 1626/3, Bruntál, 792 01 Bruntál 1	podíl: 1/20
Makó Marta, Nezvalova 1533/56, Bruntál, 792 01 Bruntál 1	podíl: 9/20
Paráková Marta, Nádražní 994/20, Bruntál, 792 01 Bruntál 1	podíl: 10/20

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. St. 9 o výměře 344 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 56 o výměře 1971 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 5611/09-64 ze dne 8.12.2010

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Výřez z leteckého snímku

Situační plánek

7. Použité metody ocenění

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny spoluvlastnického podílu o velikosti 10/20 nemovitostech, a to **pozemku parc.č. St. 9 a 56** v k.ú. Malá Véska, obec Staré Město, okres Bruntál.

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 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 vazby mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblíbou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná 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., vyhlášky č. 460/2009 Sb. a 364/2010 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. a 364/2010 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.

Pozemky zapsané na LV č. 7 pro k.ú. Malá Véska, obec Staré Město

Pozemek parc. č. St. 9 je ke dni ocenění veden v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří a pozemek parc.č. 56 je v katastru nemovitostí jako zahrada, což odpovídá skutečnosti. Na pozemku parc.č. 56 se nachází zděný objekt, který svojí velikostí a stavebně-technickým stavem nemá výrazný vliv na cenu nemovitostí. Přístup a příjezd k pozemkům je možný z jižní strany z veřejné komunikace. Ocenění pozemku parc.č. St. 9 je provedeno dle § 28 odst. 1 a 2 a ocenění pozemku parc.č. 56 je provedeno dle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 364/2010 Sb., jelikož je oceňovaný pozemek ve funkčním celku se stavebním pozemkem.

Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2:

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zastavěná plocha a nádvoří	St. 9	344,00	70,00	24 080,-
Součet				24 080,-
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,7420
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 1 a 2 - celkem				38 754,30

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

Základní cena = 70,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	56	1 971,00	70,00	137 970,-
Součet				137 970,-
Úprava ceny dle § 28 odst. 5:			*	0,4000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,7420
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1690
Stavební pozemek oceněný dle § 28 odst. 5 - celkem				88 819,46

Pozemky zapsané na LV č. 7 - zjištěná cena **127 573,76 Kč**

Výsledná cena pozemků zjištěná dle cenového předpisu po zaokrouhlení činí

celkem 128 000,- 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 **oceňované pozemky jsou hůře obchodovatelné**.

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, Rudná pod Pradědem, okr. Bruntál	Stavební	2 391	382 000	2011
			160	
Stavební pozemek, Rudná pod Pradědem, okr. Bruntál	Stavební	1 600	315 000	2011
			197	
Stavební pozemek, Světlá Hora, okr. Bruntál	Stavební	2 022	395 000	2011
			195	
Stavební pozemek, Oborná, okr. Bruntál	Stavební	1 445	357 000	2011
			247	
Stavební pozemek, Světlá Hora, okr. Bruntál	Orná půda	2 090	600 000	2011
			285	

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 150 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 stavebních pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 7 pro k.ú. Malá Véska (2 315 m²)

tj. celkem 463 000 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 8.12.2010 na listu vlastnictví č. 7 pro k.ú. Malá Véska se k nemovitosti váží níže uvedená omezení:

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

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky ve výši 6 444 Kč ve prospěch Finančního úřadu v Bruntále.

Zástavní právo exekutorské pro pohledávku ve výši 25 000 Kč.

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 neváznou 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 Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 5611/09-64 ze dne 8.12.2010 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění spoluvlastnického podílu o velikosti 10/20 na nemovitostech zapsaných na LV č. 7 pro k.ú. Malá Véska, obec Staré Město.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit spoluvlastnický podíl o velikosti 10/20 na nemovitostech zapsaných na **LV č. 7 pro k.ú. Malá Véska, obec Staré Město**, a to:

- pozemek parc.č. St. 9 o výměře 344 m² – zastavěná plocha a nádvoří
- pozemek parc.č. 56 o výměře 1971 m² – zahrada

2. Ocenit jednotlivá práva a závady s nemovitostí spojená cenou obvyklou § 2, odst.1 zákona č.151/1997 Sb.

Výsledné ceny:

Pozemek parc.č. St. 9

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	39 000
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	68 800

Pozemek parc.č. 56

Zjištěná cena dle cenového předpisu	Kč	89 000
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	394 200

Závěr - zdůvodnění obvyklé ceny:

Na základě cen zjištěných jednotlivými metodami a na základě výše uvedených skutečností, vzhledem k lokalitě, kde jsou pozemky umístěny, ale zejména s ohledem na charakter pozemků a možnost jejich využití pro výstavbu rodinného domu, odhaduji obvyklou cenu nemovitostí takto:

Pozemek parc.č. St. 9 zapsaný na listu vlastnictví č. 7 pro k.ú. Malá Véska, obec Staré Město ve výši:

70 000 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti 10/20 ve výši:

35 000 Kč

Pozemek parc.č.56 zapsaný na listu vlastnictví č. 7 pro k.ú. Malá Véska, obec Staré Město ve výši:

390 000 Kč

Spoluvlastnický podíl o velikosti 10/20 ve výši:

195 000 Kč

V Ostravě, 1.4.2011

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. 80-3125/11 znaleckého deníku.