

ZNALECKÝ POSUDEK

č. 173-3218/11

o obvyklé ceně **pozemků parc.č. 4727/2, 4729/9 a 4729/10**, v k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek, okr. Frýdek-Místek.

Objednatel posudku:

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

Účel posudku:

pro účely exekučního řízení

024 EX 5365/09-75

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 29.7.2011 posudek vypracoval:

Ing. František Vlček
30. dubna 23
702 00 Ostrava

Znalecký posudek obsahuje včetně titulního listu 11 stran textu a 5 příloh. Objednateli se předává ve 3 vyhotoveních.

V Ostravě 29.7.2011

A. Nález

1. Znalecký úkol

Na základě Usnesení o ustanovení znalce č.j. 024 EX 5365/09-74 ze dne 13.5.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaný na LV č. 2638 pro k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 2638 pro k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek**, a to:

- pozemek parc.č. 4727/2 o výměře 326 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 4729/9 o výměře 1194 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 4729/10 o výměře 1260 m² – trvalý travní porost

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. 2638 se nachází při západním okraji města Frýdek-Místek (59 245 obyvatel), ve správním území okresu Frýdek-Místek, v katastrálním území Místek. Pozemky jsou ke dni ocenění zapsané v katastru nemovitostí jako zahrada, resp. trvalý travní porost a nacházejí se na okraji rozptýlené zástavby rodinných domů. Pozemky jsou umístěné v mírně svažitém terénu s orientací na jih. Přístup a příjezd k pozemkům je možný z východní strany ze zpevněné komunikace pozemek parc.č. 4730/1, který je ve vlastnictví jiného vlastníka. Pozemek parc.č. 4730/1 je vedený v pasportu komunikací města Frýdek-Místek. Příjezdová komunikace v posledním úseku (cca 50 m) navazující na oceňované pozemky není zpevněná. Tvar pozemků je přibližně obdélníkový. Pozemky nejsou oploceny. Vlastnické i evidenční údaje odpovídají skutečnosti.

Dle platné územně-plánovací dokumentace pro město Frýdek-Místek se pozemky parc.č. 4727/2 a 4729/9 nacházejí v zóně určené pro individuální bydlení, pozemek parc.č. 4729/10 se nachází v zóně určené pro zemědělské účely. Oceňované pozemky jsou součástí zemědělského půdního fondu.

Na pozemku parc.č. 4729/9 se nachází maringotka, která není předmětem ocenění. Na maringotku navazuje dřevěná kůlna, která svým stavem a možností využití nemá výrazný vliv na cenu obvyklou, a proto ji v posudku neoceňuji.

Na pozemku parc.č. 4729/9 se nachází kopaná studna.

Mírně negativní vliv na cenu obvyklou má zvýšený hluk způsobený dopravou na frekventované komunikaci č. I/48.

3. Prohlídka a zaměření nemovitosti

Prohlídka nemovitosti byla provedena dne 18.7.2011 za přítomnosti povinného Aleše Kulhánka.

4. Podklady pro vypracování posudku

- výpis z katastru nemovitostí pro k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek, list vlastnictví č. 2638, vyhotovený dálkovým přístupem, ze dne 10.5.2011.
- kopie katastrální mapy pro k.ú. Místek, mapový list č. OSTRAVA 7-9/3 ze dne 22.4.2011 v měřítku 1:2000
- darovací smlouva ze dne 27.9.2005
- letecký snímek

5. Vlastnické a evidenční údaje

Na listu vlastnictví č. **2638** v k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek, okr. Frýdek-Místek je uvedeno:

A - LV Vlastník:

Kulhánek Aleš, Radniční 1148, Frýdek, 738 01 Frýdek-Místek 1

B - LV Předmět vlastnictví:

- pozemek parc.č. 4727/2 o výměře 326 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 4729/9 o výměře 1194 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 4729/10 o výměře 1260 m² – trvalý travní porost

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 5365/09-74 ze dne 13.5.2011

Usnesení č.j. 024 EX 5365/09-83 ze dne 22.6.2011

Výpis z katastru nemovitostí

Kopie katastrální mapy

Výřez z leteckého snímku a situační plánec

7. Použité metody ocenění

Úkolem posudku je stanovení obvyklé ceny nemovitosti, a to **pozemků parc.č. 4727/2, 4729/9 a 4729/10** v k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek, okr. Frýdek-Místek.

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 oblibou 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., 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

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.

1. Pozemek dle cenového předpisu

Nestavební pozemek zahrnutý do územního plánu obce oceněný dle § 32 odst. 1.

Jedná se o pozemky parc.č. 4727/2 a 4729/9. Dle platného územního plánu jsou oceňované pozemky určený k výstavbě rodinných domů. Přístup a příjezd je možný komunikace, která je ve vlastnictví jiného vlastníka, ze západní strany. Ke dni ocenění jsou pozemky součástí zemědělského půdního fondu a nejsou napojené na technickou infrastrukturu. Ocenění je provedeno dle § 32 odst. 1 vyhlášky č. 364/2010 Sb.

Základní cena = 500,- Kč/m².

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
zahrada	4727/2	326,00	500,00	163 000,-
trvalý travní porost	4729/9	1 194,00	500,00	597 000,-
Součet				760 000,-
Úprava ceny – příloha č. 21:				
2.1. přístup po nezpevněné komunikaci			-10 %	
2.6. negativní účinky okolí			-5 %	
Úprava ceny celkem			-15 %	- 114 000,-
Mezisoučet				646 000,-
Úprava ceny dle § 32 odst. 1:			*	0,3000
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití):			*	0,9570
Koeficient změny cen staveb K _i (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):			*	2,1690
Stavební pozemky oceněné dle § 32 odst. 1 - celkem				402 277,06

Zemědělské pozemky oceněné dle § 29.

Pozemek parc.č. 4729/10 je ke dni ocenění vedený v katastru nemovitostí jako trvalý travní porost, dle místního šetření je možné tento pozemek využít pro zemědělskou výrobu a dle této skutečnosti jsou pozemky oceněny. Ocenění zemědělských pozemků vychází z ekonomického hodnocení produkční schopnosti zemědělské půdy, tedy charakteristiky užitkovosti, která je vyjádřena pomocí bonitovaných půdně ekologických jednotek, což je výchozí hodnota pro stanovení obvyklé ceny zemědělských pozemků, určených pro zemědělskou výrobu. Ocenění je tedy provedeno dle § 29 odst.1) vyhlášky, kde základní cena se určí dle přílohy č.22 tj. podle bonitovaných půdně ekologických jednotek, která se dále upraví přírážkami a srážkami o další vlivy podle příl. č.23.

Výpočet úpravy základní ceny – příloha č. 23:

Obce s 50-100 tisíci oby. - vlastní území	200,00 %
Celková úprava ceny:	200,00 %

Ocenění:

Název	Parcelní číslo	BPEJ	Výměra [m ²]	JC [Kč/m ²]	Úprava [%]	UC [Kč/m ²]	Cena [Kč]
trvalý trvní porost	4729/10 - 1.díl	62441	64	5,47	200,00	16,41	1 050,24
trvalý travní porost	4729/10 - 2.díl	64612	1196	4,50	200,00	13,50	16 146,00
Výměra celkem			1260	Mezisoučet			17 196,24
Koeficient prodejnosti K _p (příl. č. 39):						*	1,0000
Zemědělské pozemky oceněné dle § 29 - celkem							17 196,24
Pozemky zapsané na LV č. 2638 - zjištěná cena							≡ <u>419 473,30 Kč</u>

2. Ocenění metodou srovnávací

Stavební pozemky

Po pozemcích uvedeného typu - **pozemky určené k výstavbě rodinných domů**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků **poptávka srovnatelná s nabídkou**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemků, jsem názoru, že **oceňované pozemky jsou obtížně 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 určené k výstavbě:

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, ul. Pod Štandlem, Frýdek-Místek	Stavební	1 096	965 000	2011
			880	
Stavební pozemek, ul. K Rovni, Chlebovice, Frýdek-Místek	Stavební	2 131	1 160 000	2011
			544	
Stavební pozemek, ul. Příborská, Frýdek-Místek	Stavební	1 195	956 000	2011
			800	
Stavební pozemek, ul. Pod Štandlem, Frýdek-Místek	Stavební	2 772	1 620 000	2011
			585	

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 600 do 900 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnání, ale zejména vzhledem k charakteru pozemků – určených k výstavbě rodinných domů, avšak s ohledem na tvar pozemků a příjezd po nezpevněné komunikaci, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitostí pod dolní hranici uvedeného rozmezí a to na částku ve výši:

- **400 Kč/m² tj. za celkovou výměru stavebních pozemků zapsaných na listu vlastnictví č. 2638 pro k.ú. Místek (1 520 m²)**

tj. celkem 608 000 Kč

Zemědělský pozemek

Po pozemcích uvedeného typu - **pozemky pro zemědělské využití, částečně zatravněné**, o obdobné velikosti, je v dané lokalitě u srovnatelných pozemků **poptávka výrazně nižší než nabídka**. Proto s přihlédnutím k umístění pozemku a možnostem využití pouze pro zemědělskou výrobu, jsem názoru, že **oceňovaný pozemek je obtížně 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 zemědělskou výrobu:

Typ pozemku, lokalita srovnatelného pozemku	Druh pozemku	Celková plocha [m ²]	Cena pozemku [Kč]	Datum nabídky prodeje
			Cena na m ² plochy [Kč]	
Zemědělský pozemek, Dolní Domaslavice, okr. Frýdek-Místek	orná půda	2 327	50 000	2011
			21	
Zemědělský pozemek, Bruzovice, okr. Frýdek-Místek	orná půda	16 043	610 000	2011
			38	
Zemědělský pozemek, Kozlovice, okr. Frýdek-Místek	orná půda	2 715	85 000	2011
			31	

Podle výše uvedených porovnaní a dle průzkumu trhu byly v uplynulé době zobchodovány, nebo inzerovány v oblasti, kde se nachází oceňovaná nemovitost, zemědělský pozemek, obdobné velikosti v průměru od 20 do 40 Kč/m².

Na základě výše uvedených porovnaní, ale zejména vzhledem k charakteru pozemku – zemědělská půda, popř. trvalý travní porost, pouze pro zemědělské využití, odhaduji srovnatelnou cenu nemovitosti na částku ve výši:

- **20 Kč/m² tj. za celkovou výměru zemědělského pozemku zapsaného na listu vlastnictví č. 2638 pro k.ú. Místek (1 260 m²)**

tj. celkem 25 200 Kč

3. Práva a závady s nemovitostí spojená

Omezení vyplývající z údajů uvedených ve výpisu z katastru nemovitostí jsou:

Zástavní právo exekutorské k zajištění pohledávky ve výši 840 Kč ve prospěch Triglav pojišťovna a.s.

Zástavní právo exekutorské k zajištění pohledávky ve výši 17 321 Kč ve prospěch Všeobecné zdravotní pojišťovny České republiky.

Zástavní právo z rozhodnutí správního orgánu k zajištění pohledávky v celkové výši 24 601 Kč ve prospěch Finančního úřadu ve Frýdku-Místku.

Exekuční příkaz Exekutorského úřadu Ostrava k prodeji nemovitosti - **viz. výpis z katastru nemovitostí č. 2638 oddíl C.**

Tato práva nemají výrazný vliv na obvyklou cenu nemovitosti a v odhadu obvyklé ceny jsem je nezohlednil.

Dle předložených podkladů a zjištěných informací nezávaznou na oceňovaných nemovitostech 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 5365/09-74 ze dne 13.5.2011 jsem byl jmenován znalcem pro ocenění nemovitostí zapsaný na LV č. 2638 pro k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek.

Úkolem znaleckého posudku je:

1. Ocenit nemovitosti zapsané na **LV č. 2638 pro k.ú. Místek, obec Frýdek-Místek**, a to:

- pozemek parc.č. 4727/2 o výměře 326 m² – zahrada
- pozemek parc.č. 4729/9 o výměře 1194 m² – trvalý travní porost
- pozemek parc.č. 4729/10 o výměře 1260 m² – trvalý travní porost

Výsledné ceny:

Pozemek parc.č. 4727/2

Zjištěná cena dle cenového předpisu (po zaokrouhlení)	Kč	1 000
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	130 400

Pozemek parc.č. 4729/9

Zjištěná cena dle cenového předpisu (po zaokrouhlení)	Kč	1 000
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	477 600

Pozemek parc.č. 4729/10

Zjištěná cena dle cenového předpisu (po zaokrouhlení)	Kč	1 000
Zjištěná cena srovnávací metodou	Kč	25 200

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, odhaduji obvyklou cenu pozemků takto:

Pozemek parac.č. 4727/2: 130 000 Kč

Pozemek parac.č. 4729/9: 478 000 Kč

Pozemek parac.č. 4729/10: 25 000 Kč

tj. celkem 633 000 Kč

V Ostravě, 29.7.2011

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. 173-3218/11 znaleckého deníku.